

Commune de

**PUISEUX
LE HAUBERGER**

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

MODIFICATION N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
18 NOV. 2016



RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

PREAMBULE

<u>1</u>	<u>- LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU</u>	<u>5</u>
1.1	LES DONNEES DE BASE	6
1.2	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	6
1.2.1	NATURE DE LA MODIFICATION	6
1.2.2	HYPOTHESES D'AMENAGEMENT	6
<u>2</u>	<u>- JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES</u>	<u>10</u>
2.1	RAPPEL	11
2.2	LE REGLEMENT	12
2.2.1	PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES « VILLAGE » (ECHELLE 1/2 000 ^E)	12
2.2.2	PLAN DE DETAIL DES EMPLACEMENTS RESERVES	13
2.3	EVOLUTION DES REGLES	14
<u>3</u>	<u>- MISE EN ŒUVRE DU PLAN</u>	<u>15</u>
3.1	PREAMBULE	16
3.2	LES IMPLICATIONS	16
3.3	LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT	17
3.3.1	L'ACTION FONCIERE	17
3.3.2	LA GESTION DE L'ESPACE	17
3.4	INCIDENCE DES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	18
3.4.1	LA COMMUNE ET LE PAYSAGE	18
3.4.2	LA COMMUNE ET LES MILIEUX NATURELS	18
3.4.3	LE CADRE BATI	19

PREAMBULE

Par délibération en date du 18 mars 2016, le Conseil Municipal de la commune de Puisseux le Haubenger a approuvé les dispositions de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément aux termes de l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Maire a décidé d'engager la modification du plan par arrêté en date du 11 juillet 2016.

A) LE PLU - ASPECTS GENERAUX

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

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

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

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 cinq à dix années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Comme cela a été précisé plus haut, la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU) est venue remanier en profondeur les documents d'urbanisme en créant notamment le Plan Local d'Urbanisme (appelé PLU), en remplacement du Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le PLU marque un changement dans la façon de concevoir les documents d'urbanisme locaux et traduit la réelle volonté de fonder un urbanisme plus cohérent et plus durable.

Comme le POS, le PLU conserve la vocation de gestionnaire de l'espace en définissant de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain.

On note cependant une nouveauté dans le fait que le PLU fonde une politique locale d'aménagement, à travers une réflexion sur un projet d'aménagement et de développement durables définissant les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Le PLU introduit de nouveaux concepts :

- l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, la préservation et la protection des espaces naturels et des paysages en respectant les objectifs du développement durable,
- la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale, en prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs, en tenant compte de l'équilibre emploi - habitat ainsi que des moyens de transport,
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des milieux, des sites et paysages, la réduction des nuisances sonores, la prévention des risques, pollution de toute sorte.

Concernant la modification du PLU, la loi apporte des changements tant sur le fond que sur la procédure. Les possibilités d'y recourir sont réduites.

Un PLU peut être modifié à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale et que la/les modifications :

- ne porte(ent) pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- ne réduise(ent) pas un espace boisé classé, une zone agricole (A) ou une zone naturelle et forestière (N), ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- ne comporte(ent) pas de graves risques de nuisances.

Contenu du document

Le présent rapport concerne la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Puisseux le Haubergier, laquelle ne couvre qu'une partie du territoire communal.

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

- le document graphique du règlement concerné par la modification.

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 la modification n°1 du PLU.

À cet effet, le rapport comprend 3 parties essentielles :

- 1 - LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU**
- 2 - LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIÉES DU PLU**
- 3 - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN**

Il fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration de la modification du PLU et des éventuels remaniements qui lui ont été apportés ; il justifie les dispositions retenues et notamment :

- ⇒ la suppression de l'Emplacement Réservé n°7,
- ⇒ le reclassement en zone Nc du terrain ayant fait l'objet de l'ER 7, classé au PLU approuvé en mars 2016 en zone UB.

1 - LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU

1.1 Les données de base

Les données de base figurant dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme approuvé en mars 2016 restent inchangées. Il est recommandé de s'y reporter pour toute information traitant de l'aspect quantitatif ou qualitatif de la commune de Puisseux le Haubergier.

1.2 Les objectifs d'aménagement

1.2.1 Nature de la modification

La modification envisagée porte sur la suppression de l'Emplacement Réservé n°7 (ER 7) et sur le reclassement en zone Nc du terrain objet de la réserve, terrain classé au PLU approuvé en 2016 en zone UB.

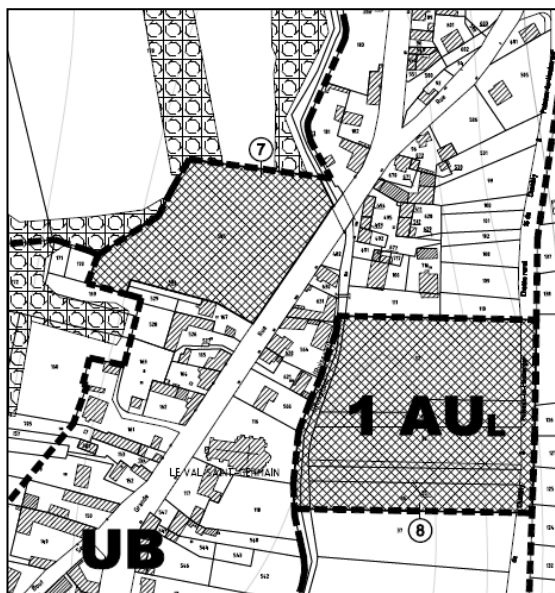
1.2.2 Hypothèses d'aménagement

Le PLU de Puisseux le Haubergier a été approuvé le 18 mars 2016, il s'agit donc d'un document très récent.

L'une des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (page 9) est la programmation de nouveaux équipements publics dans des secteurs adaptés et en particulier la construction d'un groupe scolaire.

Dans cette optique, la municipalité avait inscrit un Emplacement Réservé (n°7) Grande Rue sur un terrain faisant partie de la propriété bâtie correspondant au château et à son parc boisé.

La parcelle pressentie pour accueillir le groupe scolaire avait été classée en zone constructible UB considérant que la parcelle était située dans un milieu urbanisé et qu'elle présentait une façade déjà viabilisée. Par ailleurs, il avait été aussi considéré que le règlement de la zone UB (par définition la zone urbaine centrale) était le plus adapté pour encadrer le projet de construction du groupe scolaire.



L'Emplacement Réserve n°7 n'était pas l'unique solution à ce projet.

En effet la commune est propriétaire de terrains au Sud du village sur lesquels ont été aménagés deux terrains de football. En l'absence d'information sur la nature des sols et leur capacité à recevoir des constructions, la municipalité avait préféré inscrire un Emplacement Réserve et parer ainsi l'éventualité d'une inconstructibilité sur les terrains qu'elle possède.

Des études géotechniques ont permis de confirmer la constructibilité des terrains. Un plan d'aménagement a été établi qui regroupe sur l'un des terrains de football certains des équipements dont la commune a besoin :

- le groupe scolaire
- la salle polyvalente
- l'atelier municipal
- les vestiaires des installations sportives.



Photo 1 – au premier plan, l'actuel terrain de football qui accueillera les futurs équipements communaux.



COMMUNE DE PUISEUX LE HAUBERGER AVANT PROJET Ech:1/1000°

La réalisation des équipements sur des terrains dont elle est propriétaire dispense la commune d'acquisitions onéreuses. De ce fait l'inscription de l'Emplacement Réservé n°7 n'est plus justifiée ; il convient donc de lever la servitude d'inconstructibilité qui frappait la parcelle cadastrée section B n°585.

A la demande de son propriétaire, elle sera reclassée dans la zone qui accueille le parc du château (Nc) afin de respecter les caractéristiques du site.

2 - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES

2.1 Rappel

Le territoire communal couvert par le PLU approuvé en 2016 se divise en quatre grandes catégories de zones :

Le territoire communal couvert par le PLU approuvé se divise en 4 grandes catégories de zones :

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

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

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

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

La présente modification concerne la suppression de l'Emplacement Réservé n°7 et le reclassement du terrain concerné en zone Nc.

Quelques précisions doivent être données sur la procédure de modification.

L'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme précise qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut être modifié à condition que la ou les modifications envisagées :

- ne porte(ent) pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

- ne réduise(ent) pas un espace boisé classé, une zone agricole (A) ou une zone naturelle et forestière (N), ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification du PLU est donc la procédure adaptée.

Compte tenu de la teneur des éléments modifiés, il apparaît clairement que la modification n°1 du PLU de Puisseux le Hauberger ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.

Le retrait de l'ER 7 destiné à accueillir le groupe scolaire ne signifie pas l'abandon d'un des projets importants de la municipalité. Au contraire, ce dernier sera réalisé mais sur des terrains que la commune n'aura pas à acquérir puisqu'elle en est déjà propriétaire (zone UP au PLU).

2.2 Le règlement

La modification affecte uniquement les documents graphiques du règlement : le plan de découpage en zones (village) et les emplacements réservés (plans de détail).

2.2.1 Plan de découpage en zones « village » (échelle 1/2 000^e)

Comme le montre l'extrait de plan ci-après, le retrait de l'ER 7 est accompagné d'un reclassement de la parcelle concernée en zone Nc et non en zone UB comme c'était le cas au PLU approuvé en mars 2016.

Ce changement de zone était souhaité par son propriétaire qui arguait du fait que le terrain constitue une enclave du parc boisé entourant le château.

Les photos qui suivent montrent que la parcelle est bordée d'un mur en pierre qui entoure la propriété du château. Le portail visible sur l'une des photos est utilisé pour débarder les grumes dans le cadre de l'exploitation du bois.

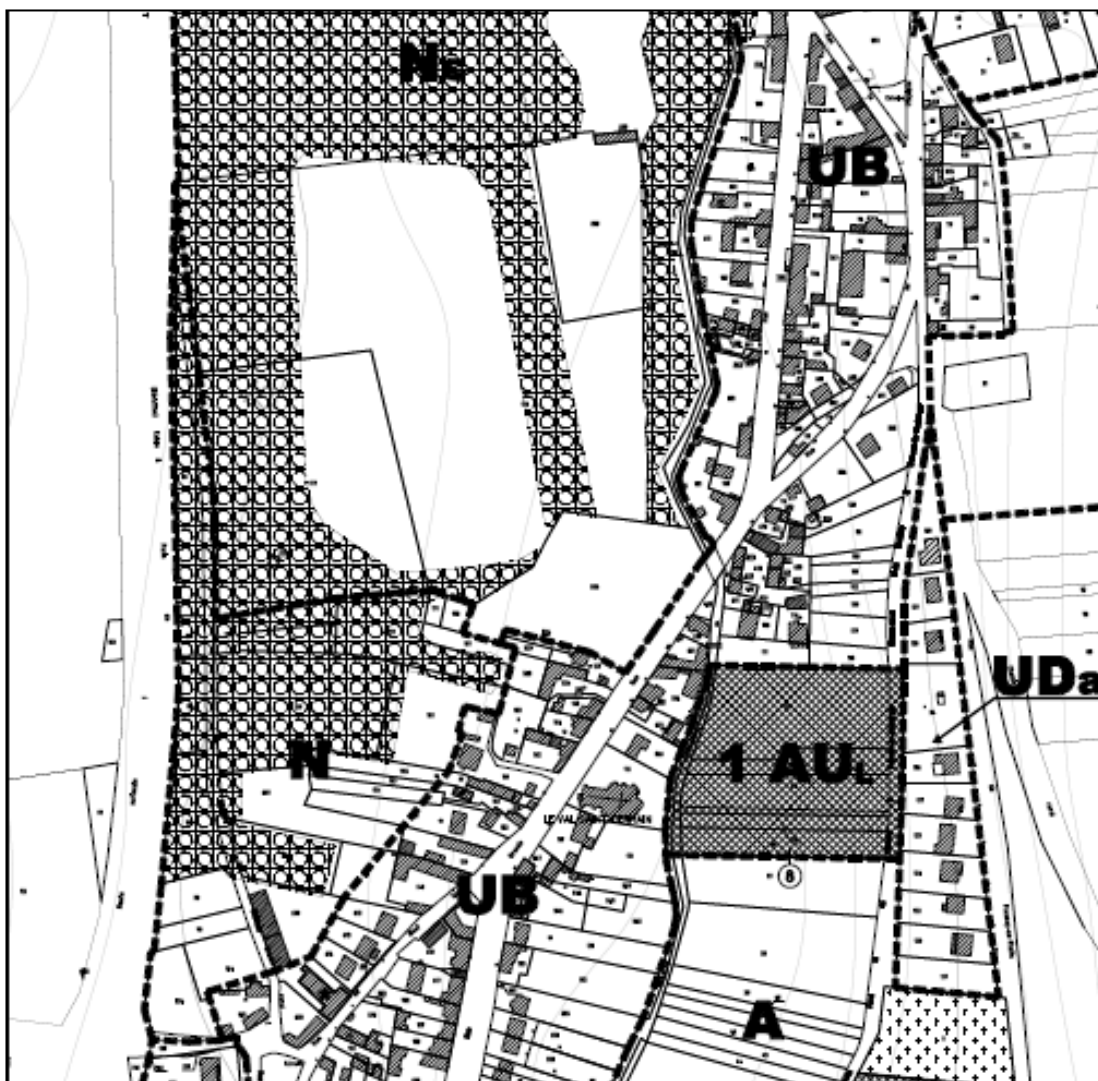
Il convient de rappeler ici l'une des orientations du PADD qui est de reconnaître et protéger le bâti remarquable (le château et ses dépendances). En reclassant la parcelle dans la zone Nc, l'intégrité et la valeur patrimoniale du site sont préservées.



Vue de l'entrée flanquée
de ses piliers monumentaux



Le parc boisé est délimité par un mur en
pierre sur toute la longueur de la rue



2.2.2 Plan de détail des Emplacements Réservés

Le règlement comporte des documents graphiques parmi lesquels les plans de détail des Emplacements Réservés et un tableau récapitulant les différentes emprises inscrites au PLU.

Le PLU approuvé en mars 2016 comportait 8 emplacements réservés numérotés de 1 à 8. Avec le retrait de l'ER 7, il ne reste donc plus que 7 emprises ; la numérotation initiale a été conservée afin de garder au document du PLU toute sa cohérence.

2.3 Evolution des règles

La modification n°1 du PLU a une incidence sur la superficie des zones UB et Nc. Le transfert de la parcelle n°585 de la zone UB vers le secteur Nc porte sur une superficie de 6 101 m², c'est-à-dire la superficie de l'ER 7 qui avait été inscrit et qui couvrait la parcelle 585 dans son intégralité.

La modification n'affecte pas le règlement écrit mais uniquement le zonage.

ZONES	PLU approuvé	PLU modifié	variation
UA	1 ha 50	1 ha 50	0
UB	13 ha 49	12 ha 88	- 0 ha 61
UD	16 ha 40	16 ha 40	0
UI	2 ha 62	2 ha 62	0
UP	3 ha 16	3 ha 16	0
AU	5 ha 42	5 ha 42	0
A	382 ha 87	382 ha 87	0
N	110 ha 54	111 ha 15	+ 0 ha 61
TOTAL	536 ha	536 ha	0

3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN

3.1 Préambule

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

Bien que document d'urbanisme, mais aussi document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne peut préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est "agréable" et ses paysages de "qualité" : la mise en œuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme 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 essentiellement financier.

La commune devra supporter la charge financière de l'extension ou de la modernisation de la voirie et des réseaux divers situés à l'intérieur des zones urbaines et nécessaires à l'accueil des populations nouvelles.

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

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de taxes d'urbanisme pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),
- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,
- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général, (si dans celles-ci la TA 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),
- pourra recourir au Projet Urbain Partenarial (PUP) qui, selon les termes de l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, correspond à une convention de projet urbain partenarial permettant la prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics lorsque l'opération nécessite la réalisation d'équipements autres que ceux propres à la zone.

3.3 Les actions d'accompagnement

3.3.1 L'action foncière

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

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

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

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

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

3.3.2 La gestion de l'espace

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

A cette fin, elle peut mettre en œuvre 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 Incidence des dispositions de la modification du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur

3.4.1 La commune et le paysage

La modification du PLU est sans incidence sur le paysage dans la mesure où le retrait de l'ER 7 s'accompagne d'un transfert de la parcelle (non bâtie) en zone Nc inconstructible et où la construction du groupe scolaire intéresse une zone urbaine au PLU (la zone UP au Sud du village) ; elle-même dans la continuité de la silhouette bâtie du village.

On rappellera que l'abandon d'un projet de construction sur une partie de l'îlot foncier accueillant le château, ses dépendances et son parc permet de préserver l'intégrité du site comme le PADD le demandait.

3.4.2 La commune et les milieux naturels

La modification du PLU ne concerne que des secteurs situés à l'intérieur du village (Nc) ou dans son prolongement (UP) ; elle n'affecte en rien des espaces faisant l'objet de reconnaissances environnementales particulières. Les sensibilités écologiques recensées sur le territoire de Puisseux le Hauberge ne concernent en effet que le Bois de Puisseux situé à l'Ouest du territoire en limite avec Bornel.

La zone UP qui accueillera les équipements est située en partie dans les périmètres de protection du point de captage d'eau, en service plus au Sud. Aucun risque de pollution n'est cependant à redouter.

En effet, le règlement de la zone impose que les constructions soient raccordées au réseau collectif d'assainissement, que les eaux pluviales soient traitées à la parcelle et dirigées vers un récupérateur adapté et qu'enfin aucune eau usée ne soit évacuée dans le ru de la Gobette ou les fossés existants.

En conclusion, on peut affirmer qu'il n'y aura aucune incidence négative sur les milieux naturels.

3.4.3 Le cadre bâti

La construction d'un groupe scolaire sur un terrain jouxtant le château offrait l'avantage d'être au cœur du village.

Néanmoins, cette hypothèse présentait aussi quelques inconvénients.

Le premier était d'ordre financier. La commune devait faire l'acquisition du terrain au prix du marché. La seconde concerne l'obligation de modifier les abords du château : destruction d'une aile du parc et démolition en partie du mur en pierre qui borde la Grande Rue.

La décision de réaliser l'école sur un terrain communal, outre les économies réalisées, permettra également de regrouper l'ensemble des équipements dont la commune a grand besoin : la salle polyvalente, l'atelier municipal et enfin les vestiaires des installations sportives de plein air. Le regroupement permet ainsi de mutualiser les réseaux et le stationnement qui seront nécessaires.

Commune de

**PUISEUX
LE HAUBERGER**

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

18 MARS 2016

2

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	4
A - Le PLU, aspects généraux	4
B - Le PLU de Puiseux le Hauberge	4
C - Contenu du document	5
CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC	6
1.1. - Données de base	6
1.1.1. Localisation	6
1.1.2. Démographie	7
1.1.3. Logement	10
1.1.4. Activités économiques	13
1.1.5. Equipements	20
1.1.6. Intercommunalité et document d'urbanisme	27
1.2. - Analyse de l'état initial de l'environnement	33
1.2.1. Géographie	33
1.2.2. Climat et air	40
1.2.3. Milieux naturels	41
1.2.4. Paysage	45
1.2.5. Forme urbaine	50
1.2.6. Bâti existant	62
1.2.7. Evolution de l'urbanisation et consommation d'espace	81
1.2.8. Réceptivité du tissu urbain et potentialités de développement	84

1.2.9. Trame végétale et espaces publics intra-urbains	86
1.2.10. Dynamique urbaine et mobilité	90
1.3. - Bilan du diagnostic	97
 CHAPITRE 2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU	 105
2.1. - Choix retenus pour le PADD	105
2.1.1. Objectifs du PADD	105
2.2. - Justifications des règles adoptées au PLU	110
2.2.1. Présentation	110
2.2.2. Les zones urbaines	111
2.2.3. Tableau des superficies des zones urbaines	122
2.2.4. La zone à urbaniser	122
2.2.5. La zone agricole	127
2.2.6. La zone naturelle	128
2.2.7. Tableau des superficies des zones agricoles, naturelles et forestières	130
2.2.8. Tableau récapitulatif des superficies des zones	130
2.2.9. Evolution des règles et des superficies des zones	131
2.2.10. Les emplacements réservés	141
2.2.11. Les plans d'alignement	142
2.2.12. Les servitudes	142
2.2.13. Les nuisances acoustiques	143
 CHAPITRE 3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN	 144
3.1. - Préambule	144
3.2. - Les implications	144

3.3. - Les actions d'accompagnement	145
3.3.1. L'action foncière	145
3.3.2. La gestion de l'espace	145
3.4. - Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur	146
3.4.1. La commune et le paysage	146
3.4.2. La commune et les milieux naturels	146
3.4.3. Evolution des incidences des dispositions du PLU sur Natura 2000	149
3.4.4. Le cadre bâti	152
3.4.5. Economie, vie locale et logement	152
3.4.6. Impact sur l'environnement et protections	153

INTRODUCTION

A - Le PLU - Aspects généraux

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

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

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

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

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

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

B - Le PLU de PUISEUX LE HAUBERGER

Le Conseil Municipal a prescrit un Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 24 mars 2009.

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

Monsieur le Préfet de l'Oise a PORTÉ À LA CONNAISSANCE du Maire, par lettre du 14 avril 2011, l'ensemble des éléments avec lesquels le PLU devait être compatible, ainsi que certaines informations utiles à son élaboration.

C - Contenu du document

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

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

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

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

A cet effet, le rapport comprend 3 parties essentielles :

1 - LE DIAGNOSTIC

2 - LES CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RETENUES

3 - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

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

↳ la délimitation :

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

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

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

NB : Certaines des informations figurant dans la première partie du rapport proviennent des sources suivantes : INSEE, IGN, DDT, Mairie de Puiseux le Hauberge, SCOT du Pays de Thelle, CCI de l'Oise.

CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC

1.1. - LES DONNÉES DE BASE

1 - 1 - 1 - Localisation

Commune de 846 habitants (population légale au 1^{er} janvier 2015), la commune de Puiseux le Hauberger se situe dans la partie sud du département de l'Oise. Rattachée à l'arrondissement de Senlis et au canton de Neuilly en Thelle, elle est située à 47 km de Paris et 29 km de la ville Préfecture.

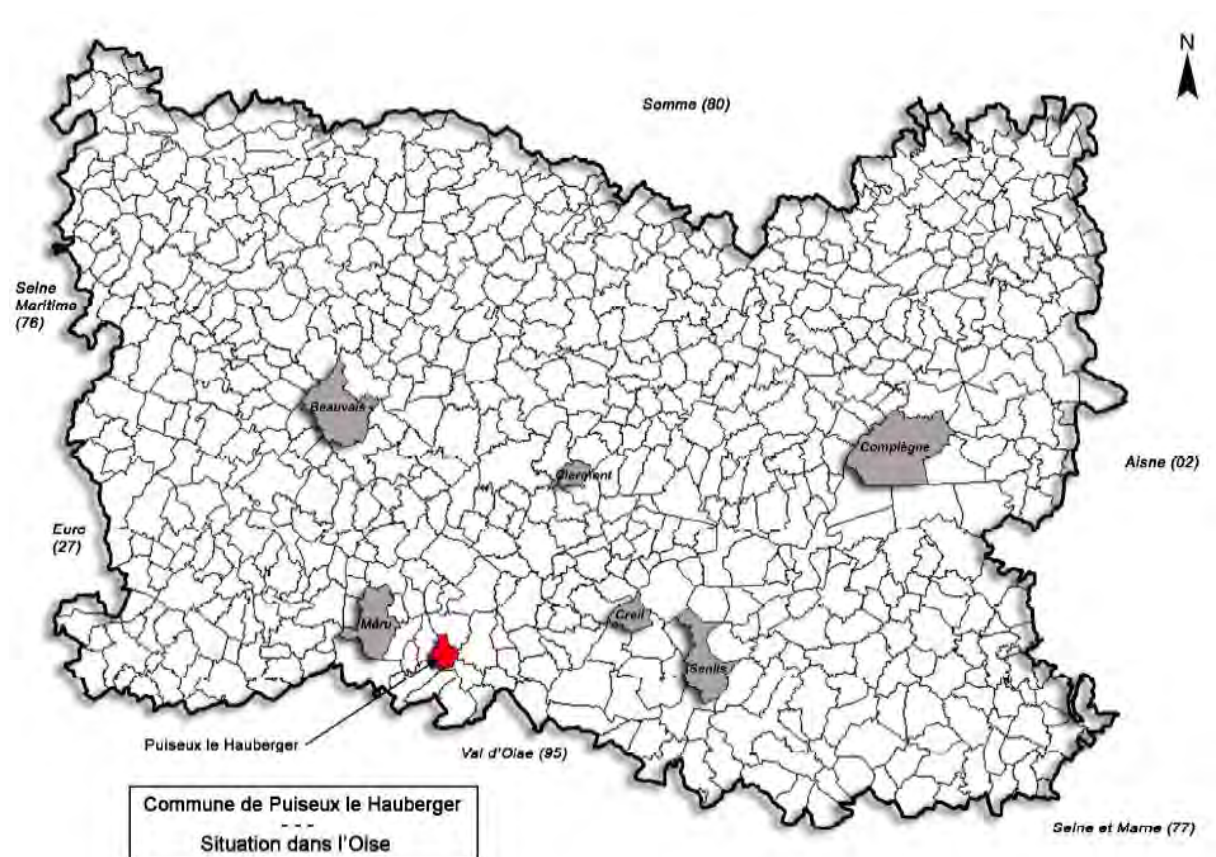
La commune de Puiseux le Hauberger est membre de la Communauté de Communes du Pays de Thelle qui est couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé en 2006.

Géographiquement, le territoire communal se situe dans l'entité du Pays de Thelle.

D'une superficie de 536 hectares, le territoire de la commune présente une superficie nettement inférieure à la moyenne départementale (846 ha).

La commune de Puiseux le Hauberger est bordée par 5 communes : Dieudonne, Neuilly en Thelle (chef lieu de canton), Fresnoy en Thelle, Bornel et Anserville.

La commune est traversée par la RD 1001, axe majeur qui relie Beauvais à Paris.



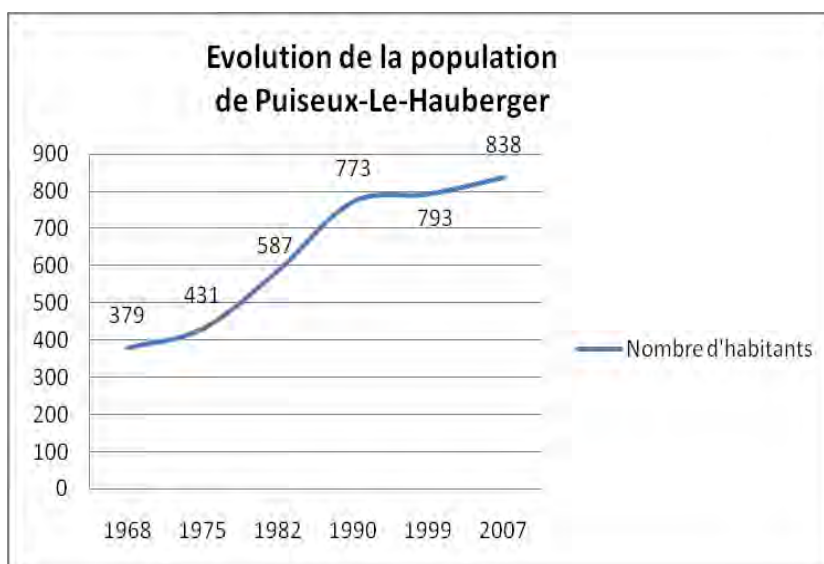
1 - 1 - 2 - Démographie

Évolution de la population

Recensements Généraux de Population	Nombre d'habitants	Variation absolue par rapport au recensement précédent	Variation relative par rapport au recensement précédent
1968	379	--	--
1975	431	+ 52	+13,7 %
1982	587	+ 156	+36,2 %
1990	773	+ 186	+31,7 %
1999	793	+ 20	+ 2,6 %
2007	838	+ 45	+ 5,7 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE

On peut voir que la population de Puiseux-Le-Haubergier est en constante augmentation depuis 1968 passant de 379 à 838, soit une augmentation de 121 %. La commune a connu deux périodes de forte croissance : dans les années 1980 (+ 36.2 %) et dans les années 1990 (+31.7 %).



Les facteurs démographiques

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

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

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

	Taux de variation annuel (%)		Dû au solde naturel (%)		dû au solde migratoire (%)	
	Puiseux-Le-Hauberge	Canton	Puiseux-Le-Hauberge	Canton	Puiseux-Le-Hauberge	Canton
1968-1975	+1.9	+1.7	-0.4	+0.5	+2.3	+1.1
1975-1982	+4.5	+3	+0.0	+0.5	+4.5	+2.5
1982-1990	+3.5	+2.1	+0.6	+0.6	+2.9	+1.5
1990-1999	+0.3	+1.3	+0.6	+0.6	-0.3	+0.7
1999-2007	+0.7	+0.2	+0.7	+0.6	+0.0	-0.4

D'une manière générale le solde naturel n'est pas l'élément moteur de Puiseux-Le-Hauberge, il stagne de 1968 à 2007.

A contrario le solde migratoire a joué le rôle de moteur démographique, sur la période de 1968 à 1990 malgré un ralentissement entre 1990 et 1999 et un solde négatif entre 1999 et 2007.

En comparaison avec le canton de Neuilly-en-Thelle, les soldes naturels de Puiseux-Le-Hauberge et du canton sont presque identiques, alors que le solde migratoire de Puiseux-Le-Hauberge est plus important que celui du canton. Ce qui démontre que Puiseux-Le-Hauberge reste attractif sur l'ensemble du canton.

Ainsi, la forte période de croissance des années 1980 et 1990 résulte de l'accueil d'une population jeune, en âge d'avoir des enfants et témoigne de l'attractivité de la commune durant cette dernière décennie.

Répartition par âge de la population (2007)

Une étude de la répartition de la population selon l'âge peut donner une première approche de l'évolution démographique, notamment au regard du renouvellement de la population et de son devenir.

Si on étudie la répartition de la population selon l'âge, on peut constater que la tranche d'âge la plus représentée en 1999 est celle des 30-44 ans, ce que l'on peut mettre en parallèle avec l'arrivée de population en 1982 et en 1990. En 2007 la tranche la plus représentative est celle des 45-59 ans. On constate donc un glissement de la population. Ce constat se fait pour toutes les tranches ce qui met en avant que la population de Puiseux-Le-Hauberge se sédentarise. On peut en déduire une tendance à un vieillissement de la population.

La tranche d'âge la moins représentée en 1999 et en 2007 est celle des plus de 75 ans.

D'une manière générale, les moins de 30 ans sont bien représentés sur la commune (38.8% en 1999 et 36 % en 2007). Ces deux tranches restent stables sur la période 1999-2007. Il faut noter une baisse et un glissement de la population vers les tranches d'âges supérieures.

En comparant avec le canton les tranches d'âges les plus représentées sont celles des 30-44 ans et les 45-59 ans. La tranche d'âge 0-29 ans du canton est moins importante que celle de Puiseux-Le-Hauberge. L'amorce d'un vieillissement de la population entre 1990 et 1999 est également observée à l'échelle du canton.

	% de la population en 1999	% de la population en 2007	Moyenne du canton de Neuilly-en-Thelle
0-14 ans	21.2 (168)	18.4 (155)	20.2 (6021)
15-29 ans	16.6 (132)	17.4 (146)	19 (5670)
30-44 ans	26.5 (210)	23.1 (194)	23 (6863)
45-59 ans	21.7 (172)	24.4 (205)	21.7 (6467)
60-74 ans	9.3 (74)	11 (92)	10.5 (3138)
75 et plus	4.6 (37)	5.6 (47)	5.3 (1585)

Ménages

Le nombre de ménage était de 239 en 1999 et de 289 en 2008. En moyenne on recense 3 personnes par ménage (en 2008), ce qui reste élevé par rapport aux autres communes du département. L'historique statistique montre que cet indicateur a toujours été élevé.

Population active

	Actifs ayant un emploi	Part des actifs résidents travaillant sur la commune
1982	39.1% (230)	31 %
1990	38% (294)	55 %
1999	39.5% (313)	22 %
2007	50.7% (425)	26 %

De 1982 à 2007, le nombre d'actifs ayant un emploi a fortement augmenté, en passant de 39.1% à 50.7%, alors que le nombre d'actifs travaillant sur la commune a diminué. Ces chiffres sont à mettre en parallèle avec l'augmentation des résidents et la stagnation de l'offre d'emplois sur la commune. Puiseux-Le-Hauberge est une commune résidentielle avant tout.

Il faut noter une baisse des actifs ayant un emploi en 1990, ce qui correspond au ralentissement démographique à cette même période. Par contre on remarque une hausse de la part des actifs résidents travaillant sur la commune, qui est passée de 31 % en 1982 à 55 % en 1990.

En outre, la commune enregistrait en 2007 :

- Un taux d'activité de 76.4 % : ce taux d'activité étant le rapport entre le nombre d'actifs et la population totale correspondante.
- Un taux d'emploi de 70.9 % : ce taux d'emploi étant le rapport entre le nombre d'actifs ayant un emploi et le nombre total de personnes actives.
- Un taux de chômage de 5.4 % contre 15.4 % en 1999,
- L'indice de concentration de l'emploi atteint presque 22 %, ce qui signifie que la commune offre de l'emploi.

Migrations alternantes

En 2007, 93.9 % des actifs résidant à Puisieux-Le-Hauberge travaillent dans une commune différente de leur lieu de résidence. Ce qui signifie que plus de la moitié voire la totalité des actifs ne travaillent pas sur la commune de résidence. D'après ces chiffres on peut confirmer que Puisieux-Le-Hauberge est une ville-dortoir avec des flux pendulaires (domicile-travail) importants.

La proximité des pôles structurants comme Bornel (3 km), Chambly (7 km), Beauvais (29 km) et Paris (47 km) peut être à l'origine du phénomène.

Lieu de travail	Actifs résidant à Puisseux-Le-Hauberge (1999)	Part (1999)	Actifs résidant à Puisseux-Le-Hauberge (2007)	Part (2007)
Puisseux-Le-Hauberge	22	6.3%	26	6.1%
Autres communes de l'Oise	107	30.7%	108	25.3%
Communes extérieures à l'Oise	217	62.4%	292	68.6%

1 - 1 - 3 – Logement

Pour comprendre la dynamique de la commune, on peut aussi regarder les logements, leur type et leur ancienneté.

Tout d'abord, l'étude de l'évolution du nombre de logements permet de voir l'extension et le développement de l'agglomération.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Nombre total de logement	138	158	216	253	288	314
Part des résidences principales	87.7	86.7	90.3 (200)	94.4 (239)	92.7 (267)	91.7 (288)
Part des résidences secondaires	10.9	10.1	6.5 (12)	5.1 (13)	3.1 (9)	1.2 (4)
Part des logements vacants	1.4	3.1	3.2 (4)	0.4 (1)	4.1 (12)	7 (22)
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3.1	3.2	2.94	3.23	2.97	2.91

D'une manière générale le nombre de logement a fortement augmenté de 1968 à 2007. Il a doublé en 21 ans. Cette augmentation est à mettre en parallèle avec l'augmentation des arrivées à cette période et notamment le lotissement de l'Equipée.

On remarquera que le nombre de résidences secondaires s'est effondré en 2007 (niveau historique le plus bas) ; en revanche, la part des logements vacants a fortement augmenté et presque doublé par rapport à 1999.

L'un des principaux enseignements tirés des données ci-avant réside dans le nombre moyen d'occupants par résidence principale.

Il reste extraordinairement élevé depuis 1968 ; il est encore à 2,91 en 2007 (!). A titre de comparaison, la taille des ménages était de 2,52 dans le département de l'Oise.

Cet indicateur — très élevé — devra être pris en compte dans les prévisions de développement de la commune car à population égale avec un indicateur plus faible (tendance générale observée) il faudra plus de logement pour accueillir la population en place. Rappelons que ce contexte de desserrement de la taille des ménages est due à des causes sociologiques : divorces, allongement de la durée de vie, célibat géographique pour cause de mobilité professionnelle, famille monoparentale, etc., phénomènes qui altèrent la composition de la famille et du foyer.

Indice de construction sur la commune

L'indice de construction (IdC) indique le nombre de logements construits pour 1 000 habitants. Sur la base de la population en 2007, l'indice de construction est le suivant, pour les années dont on dispose des données :

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
IdC	39.38	4.77	1.19	2.39	4.77	7.16	/	3.58	7.16	0	1.19

La majorité des indices connus sont bas (sauf pour les années 1999, 2004 et 2007) et traduit un renouvellement du parc de logements insuffisant. Toutefois l'indice très élevé de 1999 permet d'obtenir une moyenne correcte entre 1999 et 2009.

En 2007, le parc de logements était composé de :

- 94.6% de maisons individuelles,
- 5.1 % d'appartements.

Statut d'occupation des résidences principales

Sur les 288 résidences principales recensées en 2007 sur le territoire communal :

- 83.7 % étaient occupées par des propriétaires,
- 14.2 % étaient occupées par des locataires,
- dont 1.7 % d'un logement locatif social
- 2.1 % sont occupées par des personnes logées à titre gratuit.

Dans l'Oise, on retrouve 62% de propriétaires de leur logement. Le nombre de propriétaire à Puiseux-Le-Hauberge est donc supérieur à la moyenne départementale. Par contre Puiseux-Le-Hauberge a un taux de logements locatifs sociaux largement inférieur au seuil de 20% de logements sociaux prévu par la loi SRU.

Age du parc de logements

Age en 2007 des résidences principales construites avant 2005 selon leur date d'achèvement	Nombre	En %
Résidences principales construites avant 2005	277	100
Avant 1949	81	29.1
1949 à 1974	38	13.7
1975 à 1989	109	39.2
1990 à 2004	50	18

Le parc immobilier de Puiseux-Le-Hauberge est composé à 29.1 % de constructions édifiées avant 1949. Le tissu bâti de la commune est donc relativement ancien. Il faut noter un pic de la construction de 1975 à 1989. Ces logements modifient l'aspect général du village ancien.

Taille des logements

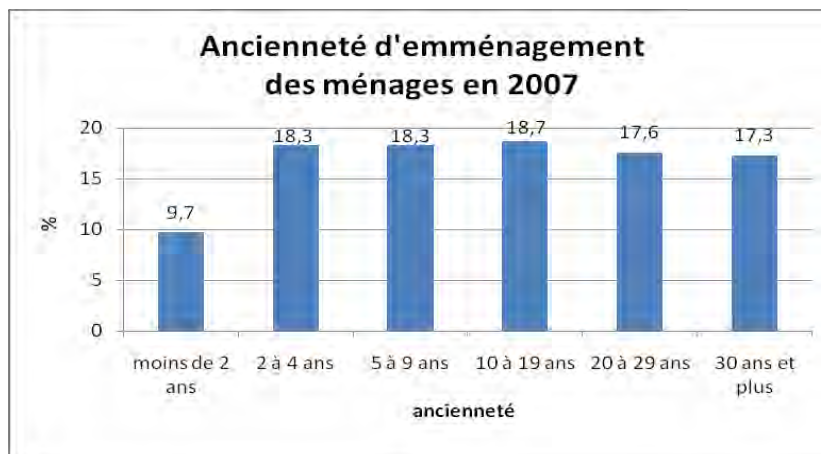
En 2007, l'ensemble du parc des logements était composé exclusivement de maisons individuelles (94.6 %) ce qui illustre bien le caractère résidentiel de la commune.

Par ailleurs en 2007 :

- 53.3 % des résidences principales disposaient de 5 pièces ou plus,
- 28.4 % de 4 pièces,
- 15.2 % de 3 pièces,
- 2.8 % de 2 pièces,
- 0.3 % de 1 pièce.

La taille des logements est donc relativement grande ce qui coïncide avec la taille des ménages (3 occupants par résidence principale).

Ancienneté d'emménagement



L'ancienneté d'emménagement des ménages en 2007, démontre une hétérogénéité au niveau de la période d'emménagement de la population de Puiseux-Le-Hauberge, ce qui est à mettre en parallèle avec l'arrivée régulière d'habitants sur la commune. L'influence de la région parisienne est souvent à l'origine de l'installation de nouveaux habitants à Puiseux-Le-Hauberge.

1 - 1 - 4 – activités économiques

- commerces

Le dernier commerce en activité était un restaurant, il a fermé en 2011 ; il n'existe plus aucun commerce de proximité dans le village depuis cette date. Les habitants se tournent vers la commune voisine de Bornel pour les principales commodités.

- Activités industrielles ou artisanales

Grâce à sa zone d'activités de la Gobette située de l'autre côté de la RD 1001 en limite de Bornel, la commune accueille plusieurs établissements :

- Commerce en gros de biens de consommations,
- Vente de produits pharmaceutiques, et matériel médico-chirurgicaux,
- Entreprise de maçonnerie,
- Entreprise de peinture,
- Entreprise de menuiserie métallique et serrurerie.

Activités agricoles

GENERALITES

L'agriculture française a connu de profondes mutations qui ont impacté aussi bien la production, que les exploitations, les métiers et la manière d'aborder le métier de l'exploitant, le statut de l'agriculteur au sein de la société, les coûts de production et la qualité des produits.

Face à ces profonds changements, les exploitants ont dû s'adapter parfois en anticipant, parfois en subissant les évolutions.

Ainsi, comme toute la France, le département de l'Oise s'est modernisé même si le type de culture est resté en partie spécifique au territoire, en fonction des sols et du climat. Cette spécificité a tendance à disparaître peu à peu grâce aux évolutions et aux progrès techniques, très importants, de ces cinquante dernières années.

Dans le département de l'Oise, la taille des exploitations s'est accrue, notamment avec les regroupements d'exploitations et l'activité s'est modernisée. Les cultures de céréales sont prépondérantes avec une production destinée pour une large part aux Industries Agro-Alimentaires (IAA).

Le département de l'Oise bénéficie de conditions qui font de son territoire un des plus compétitifs et dynamiques du pays au niveau agricole. Environ 70 % de la surface du sol de l'Oise est dédiée à l'agriculture. Néanmoins, celle-ci a tendance à diminuer face notamment à la pression foncière. Par rapport à 2004, le prix moyen des propriétés non bâties a augmenté de 4 %, soit 840 euros à l'hectare (données 2010).

Les données structurelles du département laissent apparaître une diminution du nombre d'actifs agricoles, toutes catégories confondues. La population agricole familiale comptait 13 461 personnes en 2000, dont 7 010 actifs sur l'exploitation. Les salariés agricoles permanents étaient au nombre de 1 920, à la même date. Ces chiffres ont quasiment été divisés par deux depuis 1979.

Le nombre d'exploitations agricoles a suivi la même tendance et a fortement diminué depuis l'exode rural du début du XX^e siècle. En 2005, l'Oise comprenait 3 805 exploitations pour une Surface Agricole Utile moyenne d'environ 97 hectares. Pour cette SAU totale, on estime que 6 660 actifs sont nécessaires à temps complet sur les exploitations.

En termes de cultures, le territoire de l'Oise s'est spécialisé autour des céréales (blé tendre, orge, maïs...), des oléagineux (colza, soja, pois...), des pommes de terre et des betteraves destinées à l'industrie sucrière.

Il existe aussi une production de légumes frais (petits pois, haricots verts, champignons, salades...) largement destinée aux conserveries.

L'élevage est également présent (bovins et ovins) avec une orientation plus marquée vers la production laitière.

Il convient de noter la régression des prairies naturelles qui ont été réduites de 27 % en 15 ans et que l'on s'efforce de protéger dans le cadre de la Politique Agricole Commune (PAC).

Ces dernières années, un nouveau débouché apparaît : les biocarburants et la production de biomasse. Une partie des productions de colza, et dans une moindre mesure celles des betteraves à sucre, s'oriente vers cette voie nouvelle.

Un questionnaire a été adressé par la commune aux différents exploitants, afin d'approfondir la connaissance de l'activité agricole à Puiseux le Hauberge et d'en répertorier les besoins.

Economie agricole communale

La Surface Agricole Utile (SAU) déclarée à la PAC 2009 s'élève à 378 ha. Elle a légèrement augmenté depuis le dernier recensement agricole (373 au RA de 2000). La SAU communale représente 70,5 % du territoire.

La commune de » Puiseux le Hauberge fait partie de la petite région agricole du Pays de Thelle.

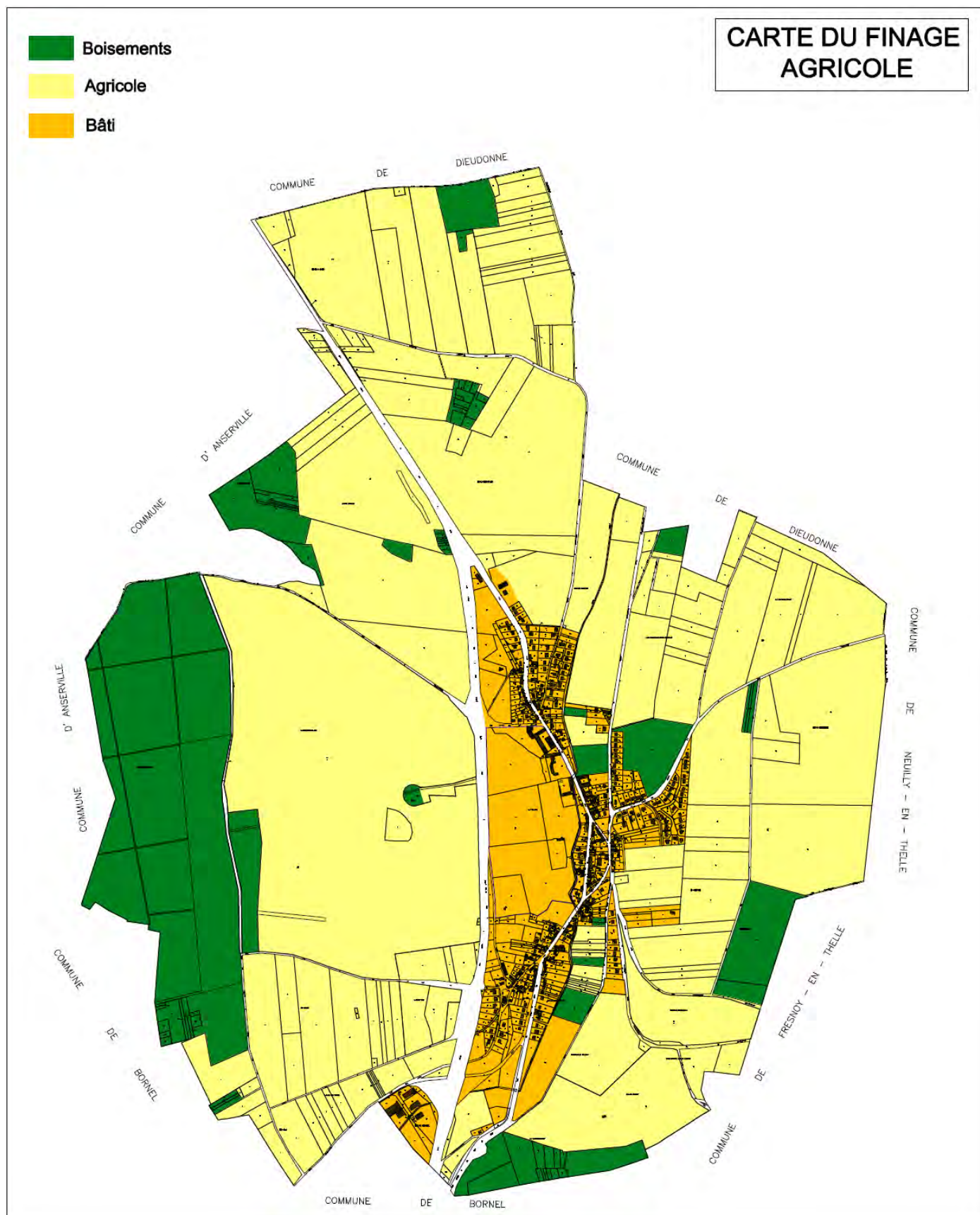
La valeur vénale moyenne des terres en 2009 à l'échelle des petites régions agricoles du Vexin/Pays de Thelle/Clermontois est de 6 140 € /ha, en retrait par rapport à la moyenne départementale. Les valeurs mini et maxi sont établies respectivement à 2 550 € / ha et 9 590 € / ha.

La valeur agronomique des sols est étroitement liée au type de sol. Les terres de limons du type « limon moyennement profond », « limon battant », « limon silex » ou variante « limono-sableuse » sont dominantes dans la zone du Pays de Thelle. Les rendements potentiels de ces sols dépassent 90 quintaux/hectare pour le blé (8 années sur 10). Leur valeur agronomique peut être considérée comme bonne. Elle est plus faible pour les terres sableuses et les sols développés sur calcaire dur : les rendements potentiels variant dans ces cas de 70 à 75 quintaux/hectare (8 années sur 10) (source : guide des sols de l'Oise – ISAB – Chambre d'Agriculture de l'Oise – 1997).

Le remembrement de la commune a été achevé en 1960. Il a fait l'objet d'extension à l'occasion du remembrement de la commune voisine de Neuilly en Thelle.

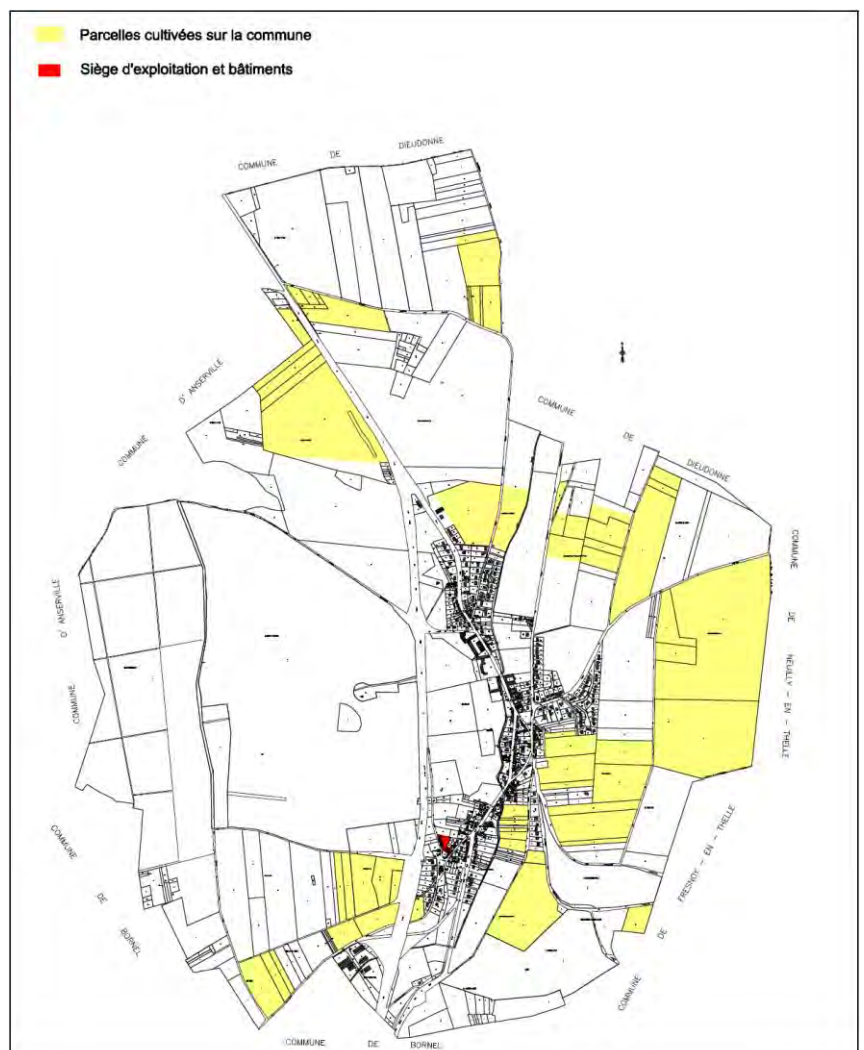
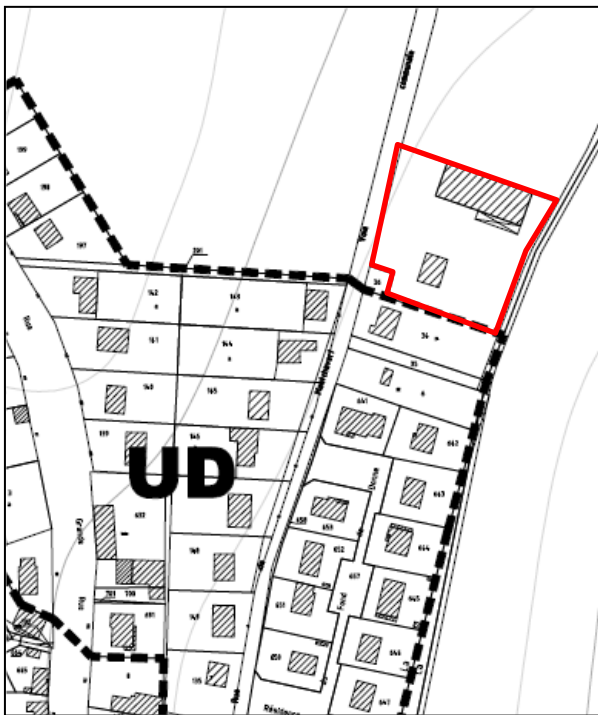
Onze exploitations ont fait une déclaration au titre de la PAC en 2009.

Un questionnaire a été adressé par la commune aux différents exploitants afin d'approfondir la connaissance de l'activité agricole à Puiseux le Hauberge et d'en répertorier les besoins. Un seul questionnaire a été retourné en mairie. L'activité agricole et plus précisément l'élevage est également représenté par un élevage canin situé en entrée de village au Nord.



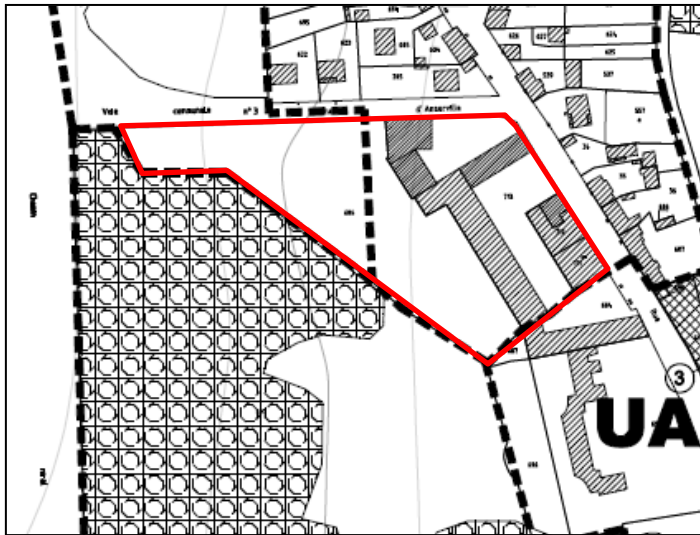
👉 Exploitation située rue du Bout sec (M. MARIER, questionnaire renseigné)

- Structure juridique : EARL
- Polyculture : blé, escourgeon, maïs, colza, pois, betterave
- La surface totale exploitée est de 129 ha dont 105 sur la commune
- Effectif : 1 personne
- L'ancien siège d'exploitation était situé rue du Bout sec ; il a été délocalisé rue de Montchavet (à l'extrémité) dans des bâtiments neufs. La circulation des engins agricoles dans cette rue reste assez difficile néanmoins (carrefour dangereux, stationnement dans la rue, ...).

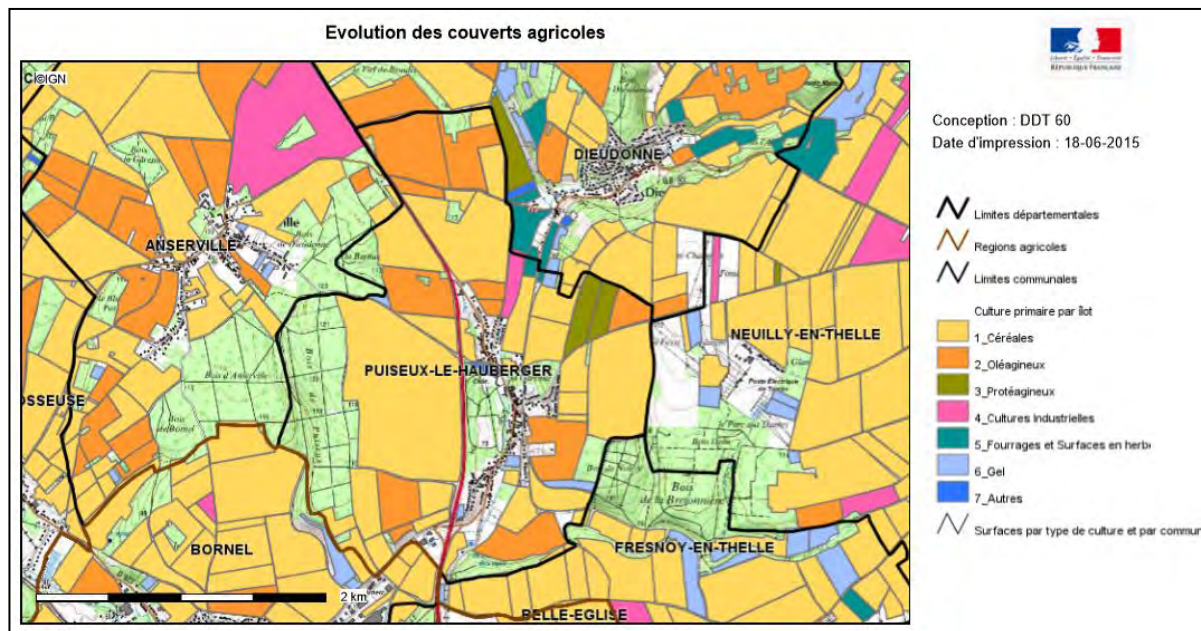


👉 Exploitation située Grande rue (M^{me} M. LIENART, questionnaire renseigné)

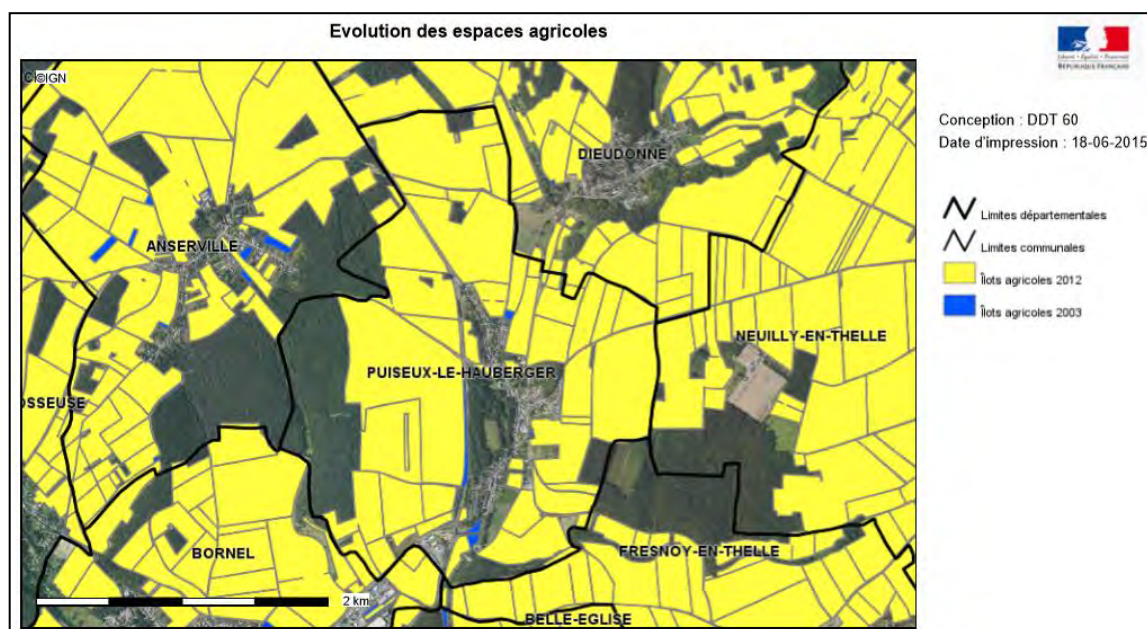
- Structure juridique : EARL et individuel
- Polyculture
- Surface totale exploitée : 300 ha dont 214 ha sur la commune
- Effectif : 3 personnes (toute structure confondue)
- Mise aux normes ISO 14002 en cours ; fait état de projets divers sans détailler lesquels.



Les cartographies ci-après, issues du module cartélie de la Direction Départementale des Territoires de l'Oise, permettent d'affirmer la connaissance des pratiques culturelles (évolution des couverts agricoles) et celles des terres exploitées (évolution des espaces agricoles)



Comme le rappelle la carte ci-dessus les céréales et les oléagineux sont les cultures primaires dominantes par îlot. Elles occupent les espaces laissés libres par les bois : essentiellement sur le plateau et une partie du versant Est de la vallée.



Globalement les espaces agricoles entre 2003 et 2012 ont peu évolué. Des terrains ont été utilisés pour élargir la RD 1001 ou protéger les abords du captage d'eau, au Sud du territoire.

1 - 1 - 5 – Equipements

a) Equipements d'infrastructure et transport en commun

↳ voirie routière

La desserte routière de la commune de Puiseux le Hauberge est principalement assurée par la RD 1001 (ancienne RN1) qui relie Beauvais à Paris. Malgré son doublement par l'autoroute A16 au milieu des années 90, elle reste l'un des principaux axes structurants à l'échelle du département. Elle est classée en 1^{re} catégorie et route à grande circulation. On comptait en 2009 plus de 12 718 véhicules par jour dont 8 % de poids lourds.

La RD 1001 coupe le territoire en son milieu, suivant un axe Nord/Sud. Le caractère dangereux de la voie a été mis en avant notamment le tourne à gauche et sa voie de décélération pour atteindre le village.

La commune est également desservie par la RD 609 qui rejoint Dieudonne en empruntant une direction Nord-Ouest/Nord-Est. Elle est classée voie de 4^e catégorie. En 2009, 974 véhicules étaient recensés dont 4 % de poids lourds.

Enfin la RD 901a qui traverse le village correspond à l'ancienne RN1 intra-muros. Elle est classée en 3^e catégorie ; aucun comptage n'a été effectué. Cet axe est fréquenté par les usagers qui souhaitent se rendre à Bornel ; il n'existe pas de bretelle de sortie dans le sens Beauvais/Paris (1/2 échangeur).

↳ Voie ferroviaire

Il n'existe pas de voie ferrée sur la commune. En revanche la gare la plus proche se situe sur la commune voisine de Bornel à environ 5 km. Les lignes de desserte sont Beauvais/Paris-Nord, Méru/Paris Nord Banlieue, Paris Nord Banlieue/Beauvais.

La présence de cette gare à proximité permet à une partie de la population de gagner les grands bassins d'emplois dont celui de la région parisienne.

↳ Autres réseaux de transport en commun

S'agissant de la desserte par car, le Conseil Départemental de l'Oise organise un service de ramassage scolaire vers Méru (lycées Condorcet et Lavoisier à Bornel (collège François Sagan) Neuilly en Thelle (collège Henry de Montherlant) et Beauvais (Institution du St Esprit).

Par ailleurs, du transport collectif à la demande est organisé par la Communauté de Communes du Pays de Thelle ; il s'agit du Pass Thelle bus. Le service propose la desserte des centre-villes de Chambly, Neuilly en Thelle, Ste Geneviève, Noailles, Beauvais, Méru et Mouy ainsi que les zones d'activités de Chambly et Neuilly en Thelle.

↳ Réseau d'eau potable

La commune de Puiseux-Le-Hauberge appartient au Syndicat Intercommunal des Eaux du Plateau du Thelle, qui regroupe 10 communes (Anserville, Chambly, Crouy-en-Thelle, Ercuis, Fresnoy-en-Thelle, Mesnil-en-Thelle, Morangles, Neuilly-en-Thelle, Ronquerolles). Le Syndicat délègue l'entretien et l'exploitation du réseau à la Lyonnaise des Eaux par contrat d'affermage.

A l'échelle du Syndicat Intercommunal, l'eau potable provient du point de captage situé sur le territoire de Puiseux-Le-Hauberge, au sud.

L'eau pompée est de qualité moyenne. Une unité de traitement de nitrate et de pesticide permet à cette dernière d'être conforme à la réglementation sanitaire. La quantité d'eau et la capacité de production du puits semblent satisfaisantes à l'heure actuelle.

La proximité du puits de la RD 1001 entraîne un risque de pollution en cas d'incident. Le syndicat recherche à l'heure actuelle un second puits afin de pallier les éventuels risques de pollutions ou d'assèchement de ce dernier ; il se situera en limite communale de Puiseux-Le-Hauberge et de Fresnoy-en-Thelle. Le réseau d'adduction d'eau potable passera par l'unité de traitement de Puiseux-Le-Hauberge. Le projet devrait se réaliser avant la fin du PLU de Puiseux-Le-Hauberge.

La distribution de l'eau potable à Puiseux-Le-Hauberge se fait par un réseau linéaire en impasse avec des antennes. L'amenée d'eau principale de diamètre 300 mm, qui depuis la Grande rue, suit la colonne vertébrale du village, dessert Puiseux-Le-Hauberge, Fresnoy-en-Thelle et Anserville. De cette canalisation principale partent des antennes de diamètres supérieurs à 100 mm, qui desservent les constructions des rues des Vignes, Grande Rue au Nord, de Montchavert, de Dieudonné, de Fresnoy-en-Thelle et de la résidence Beauregard. Un deuxième réseau plus ancien (canalisation de diamètre inférieur à 100 mm), alimente tout l'espace aggloméré de Puiseux-Le-Hauberge. Il est signalé que la double et triple canalisation avait été modifiée ou supprimée afin d'améliorer le réseau (qualité et rendement). Par principe, le syndicat préfère garder une double canalisation.

D'une manière générale, le réseau d'adduction en eau potable apparaît dimensionné aux besoins des constructions existantes, toutes les constructions de Puiseux-Le-Hauberge sont desservies par le réseau.

↳ Défense incendie

L'examen du réseau d'adduction en eau potable conduit à poser le problème de la défense incendie.

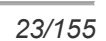
Il est rappelé à cette occasion que les interventions des services de lutte contre l'incendie nécessitent, pour qu'elles soient efficaces et que la responsabilité du Maire ne soit pas engagée, le raccordement de poteaux incendie sur des conduites de diamètre 100 mm au minimum. Les poteaux doivent pouvoir débiter 60 m³ par heure pendant 2 heures et cela à 1 bar de pression minimum. De plus, le champ d'action pour l'intervention des services de secours incendie ne doit pas dépasser 200 mètres linéaires sur voie carrossable.

Cette distance peut être étendue à 400 mètres en milieu rural, sous réserve de la présence de prises accessoires ou de points d'eau équipés d'une plate-forme permettant l'accès des véhicules de secours. Ces emplacements devront être accessibles en toute circonstance. Ces normes sont fixées par une circulaire interministérielle de 1951.

Il convient de rappeler que la non-conformité de la défense incendie peut avoir pour conséquence sur un secteur non défendu ou mal défendu de retarder la délivrance des permis de construire.

Le relevé des hydrants réalisé en 2011, par le Centre d'Incendie et de Secours de Chambly met en évidence 13 poteaux incendie aux normes. Les débits et les pressions sont largement supérieurs à 60 m³/h à 1 bar. La portée des hydrants permet une défense incendie complète. Il faut noter toutefois quelques anomalies concernant l'accès ou la manipulation de ces derniers.

La défense incendie est correctement assurée sur le territoire de Puiseux-Le-Hauberger.



↳ Réseau d'assainissement

La commune de Puiseux-Le-Hauberge est concernée par le Schéma Directeur d'aménagement et de Gestion des eaux de Seine-Normandie, approuvé par le Préfet coordonnateur du bassin le 20 novembre 2009, avec lequel le PLU de Puiseux-Le-Hauberge doit être compatible.

La commune de Puiseux-Le-Hauberge est dotée d'un zonage d'assainissement, approuvé en 2005, qui préconise le recours à l'assainissement collectif pour l'ensemble des parties bâties.

La commune adhère au Syndicat Mixte d'assainissement des Sablons qui regroupe 28 communes dont Belle-Église et Dieudonné.

Les eaux usées sont collectées à Puiseux-Le-Hauberge pour être ensuite acheminées au Sud vers la station d'épuration de Méru, via le réseau d'eaux usées de Bornel et un refoulement intercommunal de Bornel à Méru (réceptionné en 2010). Le réseau d'assainissement de Puiseux-Le-Hauberge est linéaire en impasse avec 4 postes de refoulement (rue de Montchavert, Grande Rue et route de Bornel).

Toutes les constructions de l'espace aggloméré sont raccordées au réseau d'assainissement sauf les nouvelles constructions, rue de Fresnoy-en-Thelle (assainissement individuel).

A l'heure actuelle, le réseau d'assainissement de Puiseux-Le-Hauberge est satisfaisant. La commune n'est pas concernée par des projets ou des travaux sur le réseau.

↳ Réseau électrique

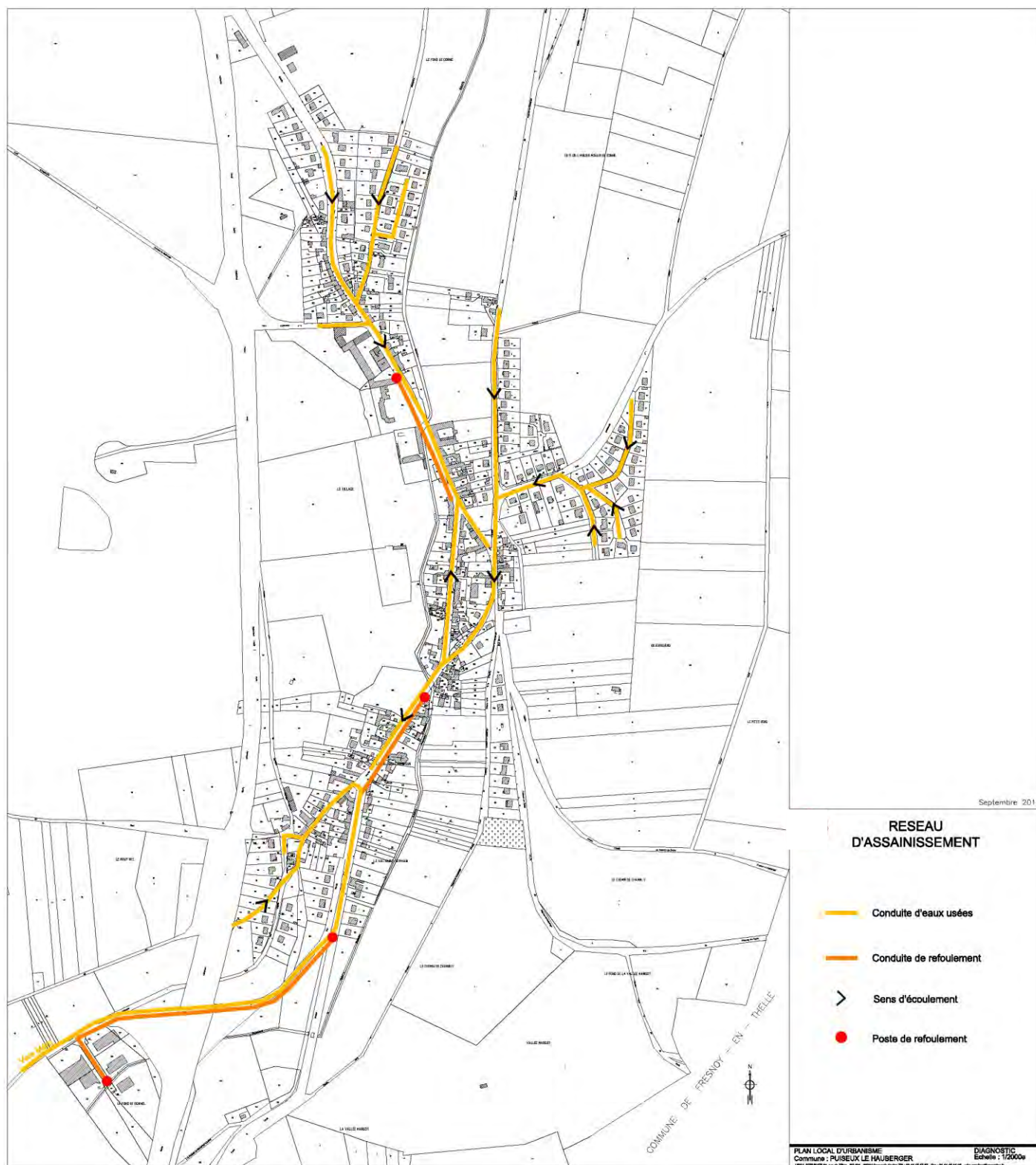
Puiseux-Le-Hauberge fait partie du Syndicat d'Électricité du Département de l'Oise qui regroupe 193 communes, et a pour fonction la maîtrise d'ouvrage des réseaux.

Le réseau électrique de Puiseux-Le-Hauberge est composé de 9 postes de transformations qui fonctionnent correctement. Toutefois il faut noter trois renforcements de poste au Nord de la Grande Rue (poste Bergere, création d'un autre poste), au Sud de la Grande Rue (poste Puicalais) et au Sud au niveau du terrain de football (poste Puits St Ladre). Le poste de transformation de Puiseux le Hautberge (rue de Fresnoy-en-Thelle) devra être renforcé dans le cas d'une nouvelle construction et dans le cas d'un projet de plus grande envergure un poste de transformation pourra être implanté afin de ne pas surcharger les postes actuels.

Il est rappelé qu'une maison d'une surface de 120 m² demande une puissance d'environ 12 kva (kilovoltampères). Ce chiffre est porté à 36 kva lorsque la construction a mis en place une pompe à chaleur. Il est signalé que toute demande de permis de construire doit être transmise au syndicat afin d'évaluer l'incidence du projet sur le réseau actuel. Il précise que la commune de Puiseux-Le-Hauberge est desservie par les réseaux et qu'à l'heure actuelle, on ne note pas de problème.

Toutefois le raccordement d'une ou plusieurs maisons peut entraîner des chutes de tension importantes (chute de tension tolérée à 10%) et d'éventuels travaux de renforcement.

En résumé, il conviendrait de renforcer le réseau afin de satisfaire pleinement les besoins actuels et anticiper les besoins futurs.



↳ Collecte des déchets

La gestion des ordures ménagères et du tri sélectif est assurée par la Communauté de Communes du Pays de Thelle qui dispose de 7 déchetteries. Les habitants de Puiseux le Hauberge utilisent celle de Neuilly en Thelle. La fréquence de ramassage des ordures ménagères est hebdomadaire, de même pour le tri sélectif.

La collecte du verre se fait par apport volontaire ; 3 colonnes sont disposées dans le village. Les déchets ménagers sont ramassés par la société SEPUR et acheminés vers le centre de valorisation des déchets de Villers St Paul qui gère le SYMOVE.

b) Equipements de superstructure

- Equipements administratifs et services publics

La mairie de Puiseux est située au cœur du village sur deux niveaux. Elle est peu visible car le bâtiment occupé est en pointe à l'angle de deux voies : Grande rue et rue de la mairie (accès principal).

- Equipement socio-culturel et de loisirs

La commune possède un terrain de football situé en entrée Sud du village, un terrain de boules (rue des Vignes), une bibliothèque (niveau inférieur de la mairie avec accès côté Grande rue), et enfin une salle communale dans l'école (ce qui n'est pas sans poser des problèmes d'ordre pratique).

La fréquentation du terrain de football est principalement liée à l'activité de l'association sportive de football.

La vie associative est animée par 6 organisations : football, théâtre, aînés, chasse, parents d'élèves et foyer culturel.

- Equipements scolaires

La commune n'est membre d'aucun regroupement scolaire. Les élèves de maternelle et de primaire vont à l'école située Grande rue. Les collégiens sont rattachés au collège de Bornel et les lycéens se rendent à Méru ou Beauvais. Des cars assurent le ramassage scolaire le matin et le soir.

4 classes accueillent 110 élèves environ.

La commune est à la recherche de solutions alternatives pour accueillir dans de bonnes conditions le périscolaire et les écoliers, la situation de l'école (près d'un axe très circulé en pente) et la configuration des bâtiments (distribution inadaptées et cour de récréation exigüe) faisant débat.

Des modules préfabriqués situés en face de l'école sur le terrain de sport accueillait la cantine (qui a brûlé ...) la garderie, deux classes de CM et le centre de loisirs ; mais pour des raisons de sécurité liées à la stabilité des talus qui entourent la plate-forme, l'ensemble a été transféré dans l'école....

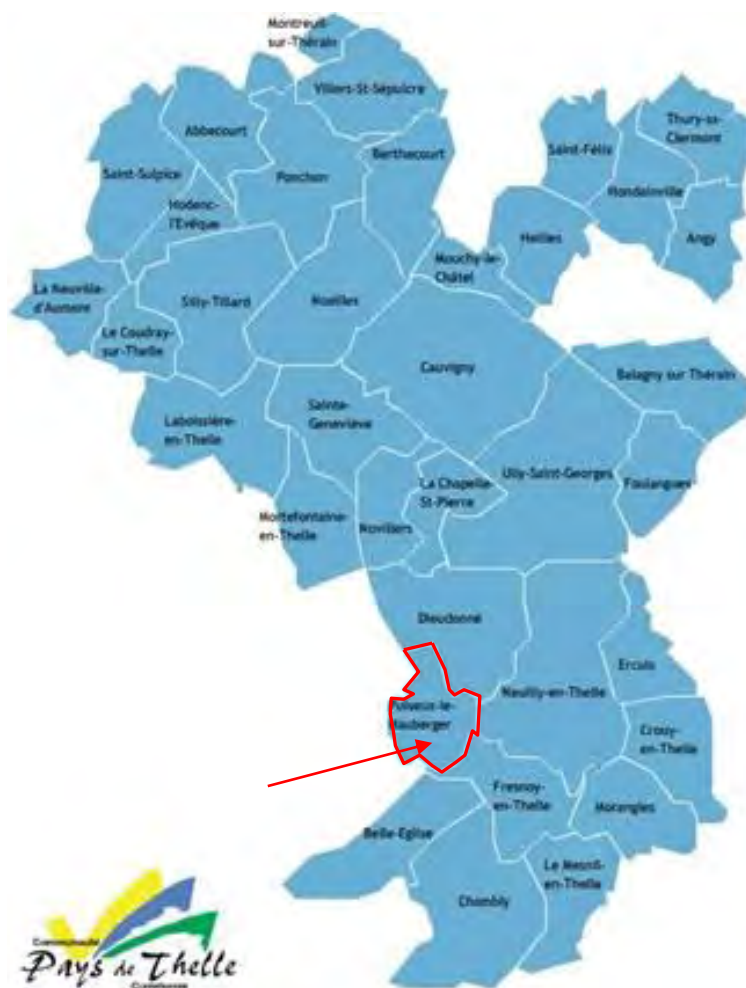
1 - 1 - 6 – Intercommunalité et document d'urbanisme

↳ Intercommunalité

La commune de Puiseux le Hauberge est membre de la communauté de Communes du Pays de Thelle créée en 1997 et regroupant 36 communes.

Le territoire est couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé en 2006.

Le territoire de la
Communauté de Communes
du Pays de Thelle
et du SCOT



Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT sont déclinées ci-après :

Paysage et environnement

Le Projet d'Aménagement intègre des objectifs de valorisation du cadre de vie et de protection des ressources. L'attention générale est portée sur le patrimoine et la qualité du bâti avec pour objectif de modérer la banalisation du bâti. Le maintien des silhouettes des villages et du caractère rural du territoire va dans le sens de cet objectif.

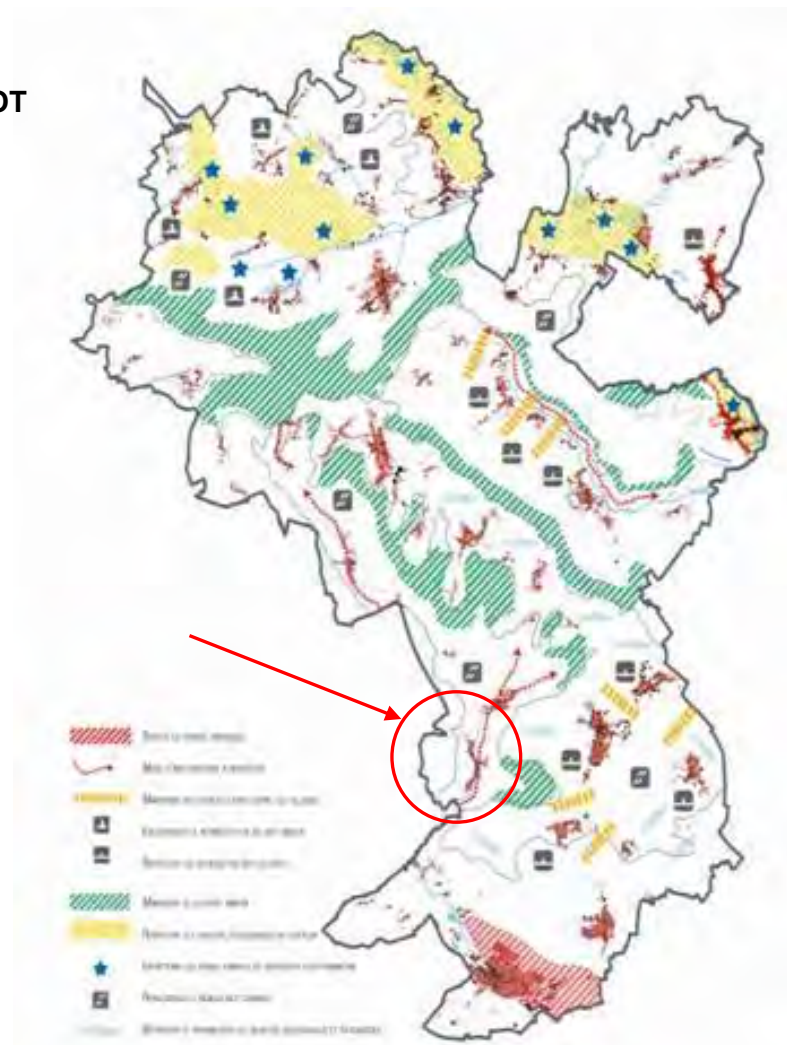
Il en est de même de la limitation des possibilités d'urbaniser des secteurs sensibles d'un point de vue paysager (cônes de vue, entrées de village, points hauts).

Le souhait de renforcer les sites destinés à l'accueil d'activités et d'en créer de nouveaux nécessite des efforts plus importants pour imposer sur les secteurs concernés une urbanisation qualitative au regard de l'identité du territoire.

Les actions de réhabilitation des milieux et des paysages appauvris sont facilitées par la maîtrise de développement de l'habitat. Les zones naturelles sont également aisées à préserver.

On note peu d'impact nouveau sur le ruissellement des eaux pluviales, à l'exception de la situation prévisible sur le Plateau du Thelle liée au développement économique.

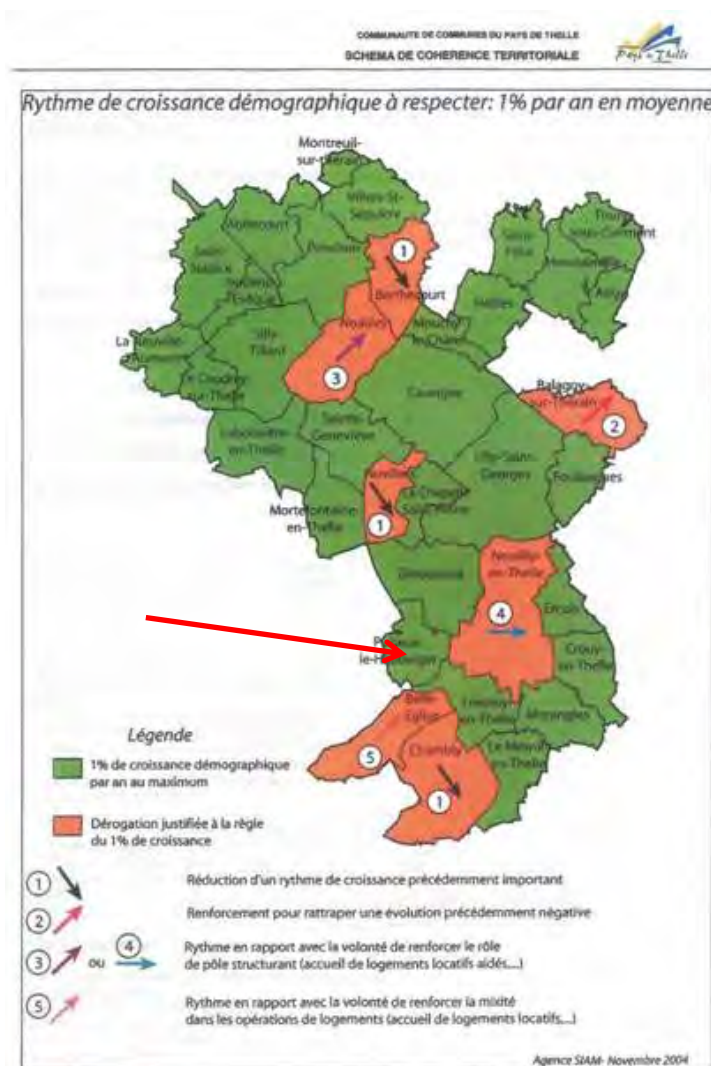
CARTE DE SYNTHÈSE DU SCOT



Les points positifs et les éléments négatifs rejoignent ceux du scénario du « fil de l'eau ». Néanmoins, les objectifs de valorisation du cadre de vie et de protection des ressources seront plus difficiles à atteindre compte tenu des besoins en foncier liés au développement inscrit dans ce scénario (notamment le Plateau du Thelle). Une dégradation du cadre de vie est possible sur certaines parties du territoire.

Habitat

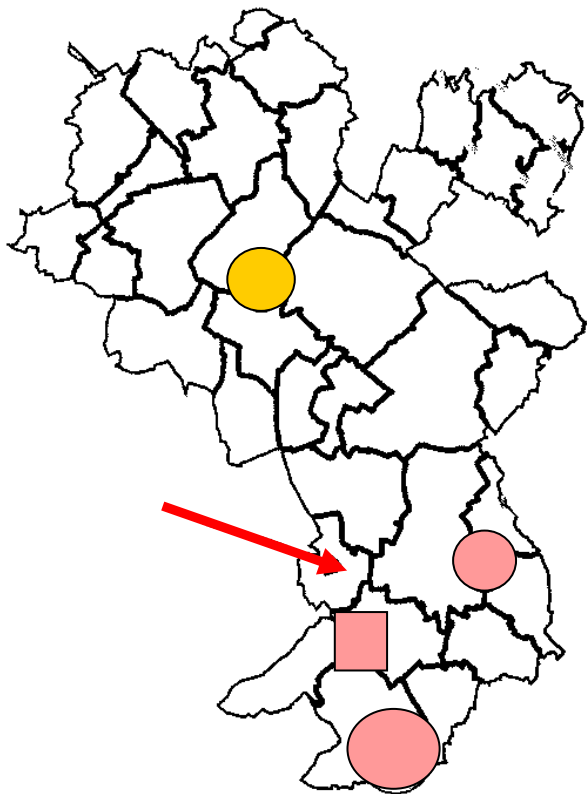
Le Projet d'Aménagement repose sur la volonté de maîtriser l'urbanisation. Le rythme de croissance démographique est inférieur aux rythmes constatés au cours des périodes intercensitaires précédentes : + 1 % par an au maximum. Cependant, certaines communes ont exprimé la volonté d'impulser un rythme de croissance démographique plus soutenu (huit communes). Puiseux le Hauberge a souhaité garder un rythme d'évolution de 1 % par an.



Il ressort de l'ensemble des souhaits exprimés par les élus du conseil communautaire un apport de population sur le territoire du SCOT de l'ordre de + 11 000 à + 11 800 personnes à l'horizon 2020.

Les besoins en logements sont compris entre 250 et 270 unités par an, soit un renforcement de la tendance observée au cours des 20 dernières années en matière d'habitat (241 logements par an), avec cependant une production moins importante de logements aidés (programmation calée sur celle du PLH de 1999). Cette programmation moins ambitieuse mais cependant optimiste répond à l'objectif d'une meilleure répartition des logements aidés sur le territoire. Les besoins en foncier sont inférieurs à l'offre existante actuellement (292 hectares) : 250 à 275 hectares.

Une recomposition des secteurs programmés dans les POS/PLU peut être envisagée dans cette marge de manœuvre ; certains sites les moins adaptés par rapport aux réseaux, aux paysages, à l'environnement pourrait faire l'objet soit d'un rééquilibrage géographique soit d'une réduction des surfaces.



Développement économique

Le projet d'aménagement intègre une partie de l'offre inscrite dans les POS/PLU. Il recompose une autre partie de cette offre foncière (réduction ou suppression dans certains cas de sites d'extension).

Il préconise de renforcer les pôles existants d'intérêt communautaire.

En dehors du plateau du Thelle, le projet d'aménagement favorise une stabilité des exploitations agricoles et de leurs structures. Les choix d'urbanisation doivent privilégier la structure des exploitations et les déplacements liés à l'activité agricole.

Transport et déplacements

Le renforcement routier est exclusivement destiné aux zones d'activités, qui seront localisées pour minimiser ce renforcement. Les aménagements de villages sont destinés à modérer la circulation et à traiter sur un même pied voitures et piétons. L'impact sur les transports en commun est peu différent de la situation actuelle. Le programme d'amélioration des transports en commun est mis en œuvre.

Autres documents supra-communaux

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

✎ Par ailleurs, la commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands approuvé le 20 novembre 2009, et qui est entré en vigueur le 17 décembre 2009. Les orientations du SDAGE sont les suivantes :

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

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

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

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

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

Par ailleurs, le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) est entré en vigueur le 30 juin 2012. Il fixe des objectifs et des orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables, et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Le SRCAE constitue le cadre des Plans Climat-Energie Territoriaux (PCET) qui doivent répondre à un double objectif de réduction des gaz à effet de serre et de la consommation d'énergie, et d'adaptation du territoire aux impacts attendus. A ce jour, l'élaboration d'un PCET n'a pas été engagée sur le territoire à l'étude.

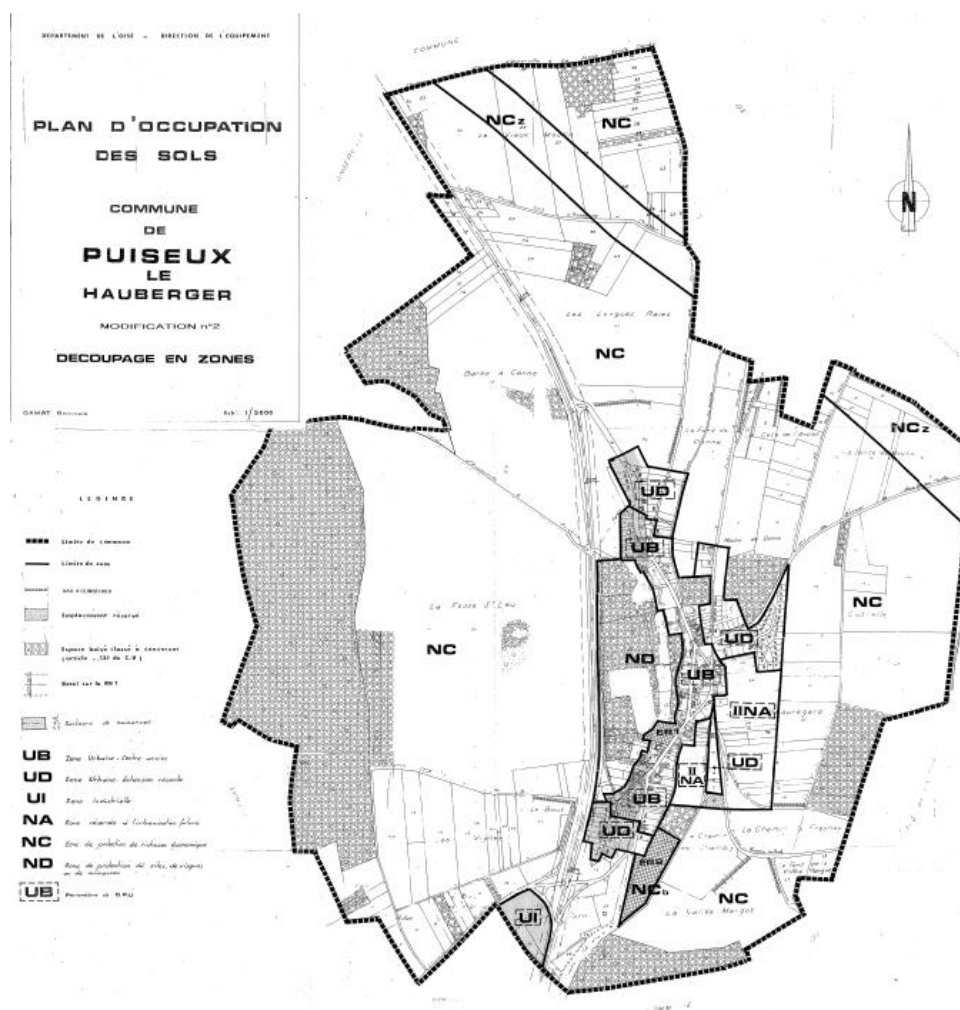
✎ Par ailleurs, le Schéma Régional Eolien (SRE), annexé au SRCAE, identifie les parties du territoire régional favorables, ou favorables sous condition, au développement de l'énergie éolienne, compte tenu d'une part du potentiel éolien, et d'autre part des servitudes, des règles de protection des espaces et du patrimoine naturel et des ensembles paysagers, des contraintes techniques, et des orientations régionales.

Le Pays de Thelle est situé en dehors de toute zone favorable ou favorable sous condition.

Document d'urbanisme antérieur

La commune de Puiseux le Hauberge est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols qui a été approuvé le 23 mars 1984 puis modifié à trois reprises le 20 novembre 1990, le 28 juin 1996 et le 20 octobre 1997.

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



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

1 - 2 - 1 - Géographie

La commune de Puiseux le Hauberge appartient à l'entité géographique du plateau de Thelle. Cette région distincte de l'Oise est un plateau avec une topographie simple. Il s'agit d'un vaste plateau incliné entaillé de vallées sèches plus ou moins profondes. Il s'étend depuis le pied des coteaux du Vexin Sud jusqu'au sommet des coteaux du Bray au Nord.



Silhouette du territoire communal

Le territoire de la commune de Puiseux-Le-Hauberge présente une forme allongée suivant un axe Nord/Sud; on peut noter que la commune suit le relief abrupte de la vallée. L'espace aggloméré s'est implanté dans la partie centrale en fond de vallée et s'étend le long de la route principale (Grand rue) jusqu'aux croisements de la RD 1001 au Nord et au Sud. Cette forme caractéristique est celle d'un village-rue.

La superficie du territoire communal est de 536 hectares. La commune de Puiseux-Le-Hauberge est bordée par 5 communes : Dieudonné, Neuilly-en-Thelle, Fresnoy-en-Thelle, Bornel et Anserville.



Relief

L'étude du relief se décompose en deux temps :

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

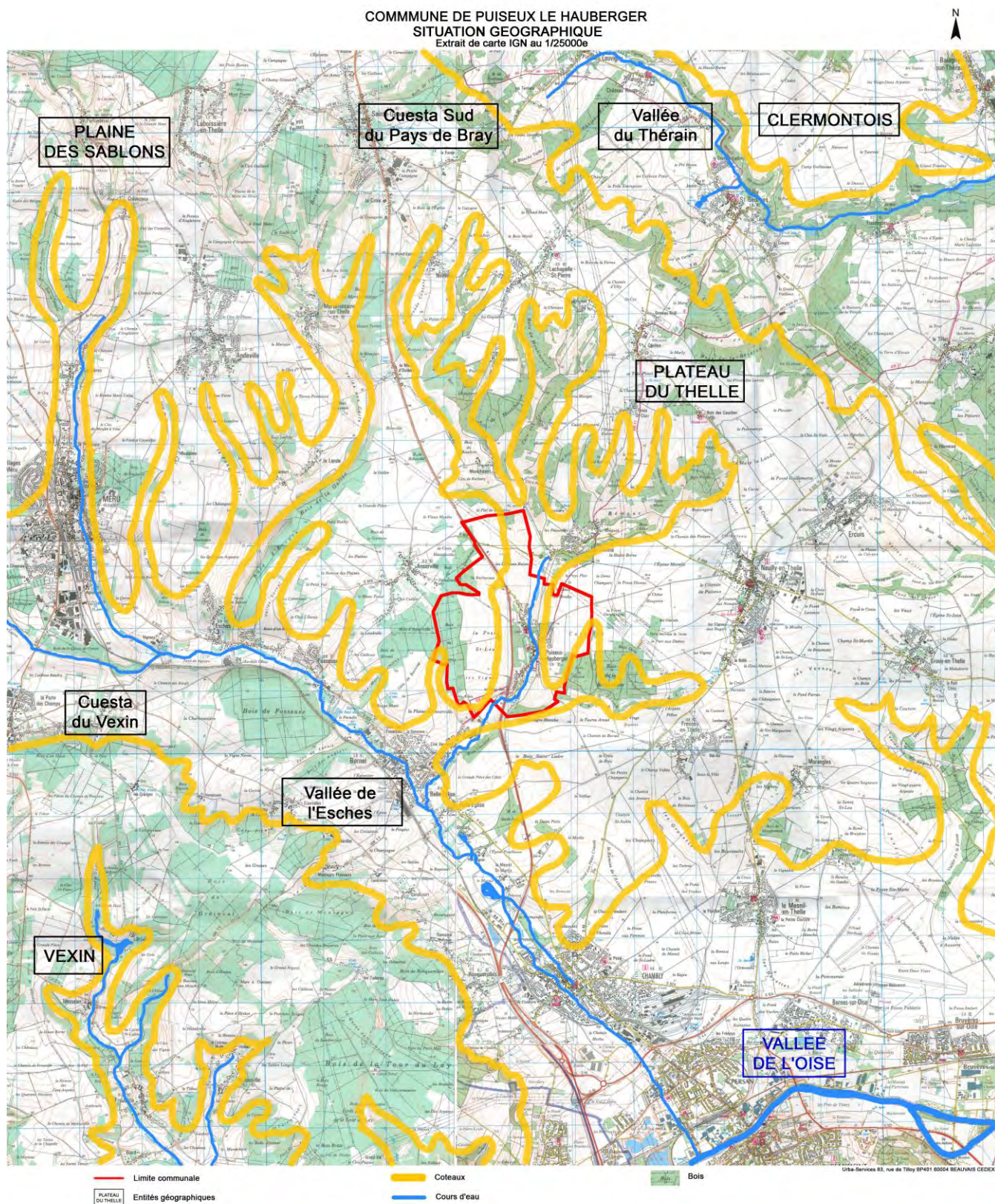
Les cotes d'altitude

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

Le point le plus haut du territoire communal (132 m) se repère dans la partie Nord-est du territoire, sur le plateau agricole, en limite avec la commune de Dieudonné.

Le point le plus bas (60 m) concerne la partie Sud, au niveau de la vallée sèche.

Ces informations nous permettent d'établir un premier constat : Puiseux-Le-Hauberge est un territoire incliné selon un axe principal Nord-Sud. Il convient de préciser que le dénivelé de 62 m se met en place sur une courte distance. Nous sommes en présence de variations topographiques ou de ruptures brutales du terrain naturel et non pas d'ondulations naturelles.



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

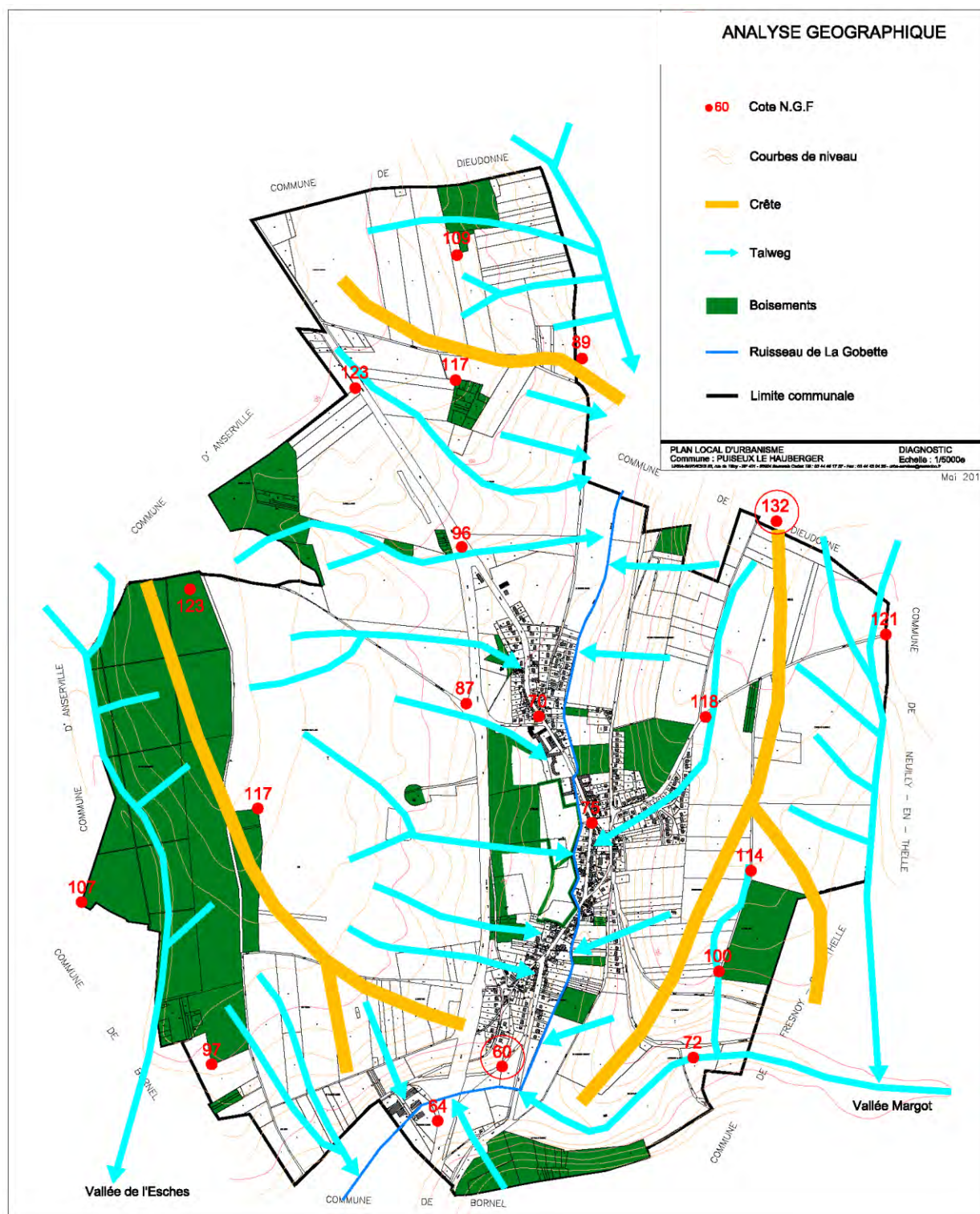
➤ Les parties Ouest et Est sont les plus élevées (123 mètres à l'Ouest et 132 mètres à l'Est). Elles présentent un plateau agricole avec un boisement important à l'Ouest (Bois de Puiseux) et à l'est (Bois de Nolevé). Les inclinaisons sont axées vers le fond de vallée. De la partie Ouest, 123 mètres vers la partie centrale 70 mètres, le dénivelé est de 53 m sur une plus longue distance, alors que l'inclinaison à l'Est (132 m) vers la vallée (70 m) se fait sur une plus courte distance. Ce relief est caractéristique des vallées dissymétriques.

➤ La partie centrale qui correspond à l'urbanisation de fond de vallée est la partie la plus basse (70 m au Nord et 60 m au Sud). Elle représente un couloir central dans le relief dans lequel l'urbanisation s'est développée le long du talweg.

Lignes de crête et talwegs

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

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



Les principales lignes de crête se repèrent sur les parties hautes du territoire (espace agricole), soit au Nord, à l'Ouest et à l'Est. Il est à noter que ces espaces ne concernent aucun secteur bâti.

Les lignes de talwegs partent des points hauts du territoire et se dirigent vers les points bas. Avec les lignes de crête, elles déterminent trois bassins versants.

Le plan de la géographie met en évidence un réseau dense de talwegs. Ainsi on peut distinguer les talwegs pour l'écoulement des eaux de surface :

- de la partie Nord vers le Sud qui rejoignent la Vallée de l'Esches,
- de la partie Est vers la Vallée de Margot.

Le territoire est divisé en trois sous bassins versants.

Le premier (80%du territoire) correspond aux eaux de ruissellement drainées du Nord de la commune qui traversent la vallée urbaine d'où les eaux de ruissellement d'une partie de l'Ouest et de l'Est se rejoignent pour finir leurs courses dans la Vallée de l'Esches.

Le deuxième (10%) correspond aux eaux de ruissellement partant du bois de Puiseux vers la Vallée de l'Esches.

Le troisième (10%) correspond aux eaux de ruissellement de la partie Est proche de la limite communale, ces eaux rejoignent la Vallée Margot puis la Vallée de l'Esches.

Il faut souligner le développement linéaire de certains talwegs, qui parfois prennent naissance hors des limites communales. Ils collectent à la fois les eaux de ruissellement du territoire et des territoires voisins (Dieudonné notamment).

Un premier point important doit être noté : les deux talwegs principaux transitent par l'espace aggloméré.

La municipalité a été interrogée sur les évènements hydrauliques survenus (accumulation d'eau, coulée de boue...). Il n'a pas été mentionné de sensibilités hydrauliques particulières. D'après l'analyse de la carte, Puiseux-Le-Hauberge présente un réseau important de talwegs.

D) Hydrographie

La Gobette, traverse le territoire selon un axe Nord/Sud. Les eaux de surface du territoire sont drainées par le réseau de vallées sèches qui parcourt le plateau agricole vers l'exutoire principal de la Vallée de l'Esches (au niveau de Bornel). Le fossé qui prend naissance au niveau de la commune de Dieudonné collecte une grande part des eaux de ruissellement pour les diriger vers la Vallée de l'Esches.

A l'heure actuelle le lit de la Gobette est à sec, la question de la pérennité du cours d'eau a été posée.

De plus, il a été signalé que des obstacles en amont (lotissement du Fond de Donne) gênent l'écoulement de l'eau. Le faible débit en temps normal de la Gobette a entraîné un manque d'entretien de la part des riverains. Par temps pluvieux, les champs agricoles (au Nord) à proximité de la Gobette sont inondés, ils jouent le rôle de zone tampon qui récupère les eaux d'expansion du lit de la Gobette.



L'écoulement des eaux de surface se fait par un réseau de fossés, via les vallons qui sillonnent le plateau

E) Hydrogéologie

La masse d'eau dans laquelle est située le territoire est celle de correspondant aux eaux de la craie. Elles sont exploitées par puits, souvent sous les alluvions anciennes, dans la vallée de l'Oise, de l'Esches et de la Thève, donnant fréquemment des débits importants.

Dans le pays de Thelle, qui ne possède pas d'autres ressources aquifères, elles sont exploitées avec de bien meilleurs résultats dans les vallons secs que sous les plateaux où de vieux puits ne donnent que de faibles débits.

La commune de Puiseux le Hauberge est alimentée en eau potable par un captage situé au Sud du village en limite du territoire communal. L'eau forée est traitée sur des filtres biologiques puis sur charbon actif et enfin désinfectée.

Le forage de la commune de Puiseux le Hauberge a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique le 28 janvier 1975.

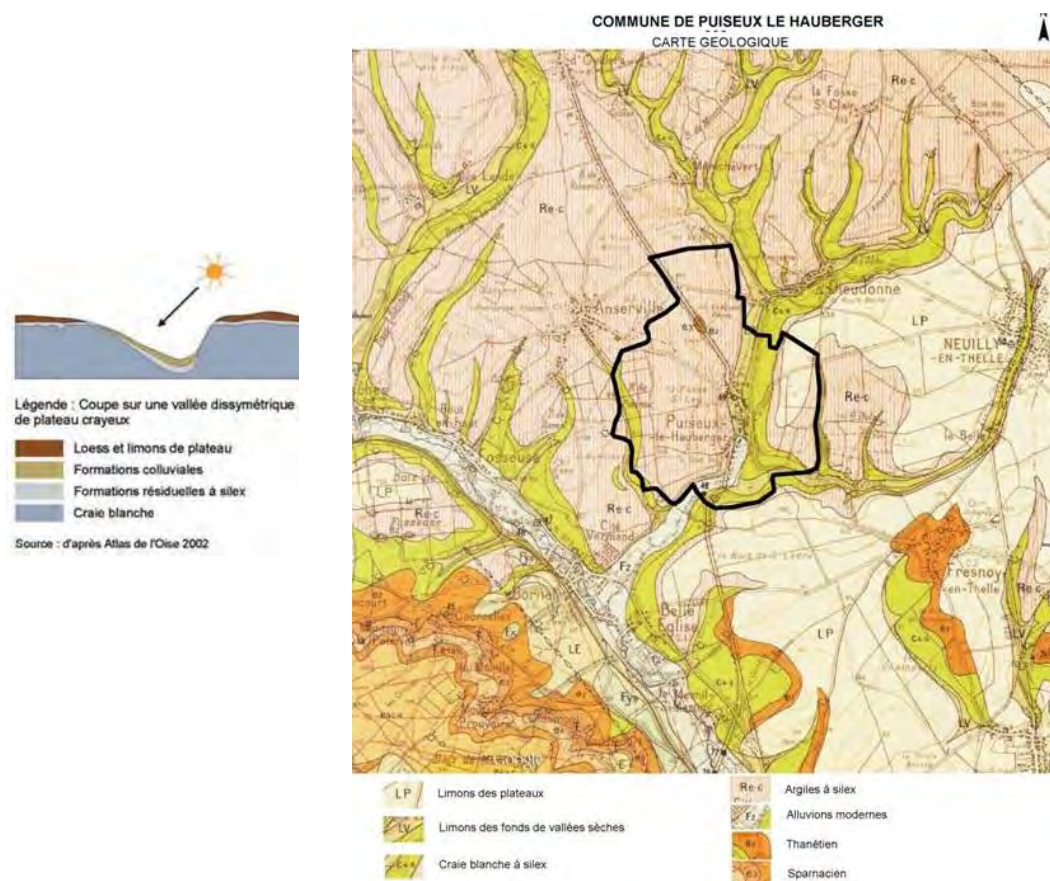
F) Géologie

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. On peut en effet mettre en relation les particularités du relief et les caractères géologiques, et ainsi interpréter les paysages.

L'étude de la carte géologique (assemblage au 1/50 000e) confirme l'appartenance du territoire à la région naturelle du Pays de Thelle. Le relief est un peu tourmenté avec une déclivité vers le sud. On a principalement :

Sur les plateaux du limon de plateau, en fond de vallée des limons de fond de vallées sèches, des alluvions modernes, et sur les versants de la craie blanche à silex, de l'argile à silex.

Le profil géologique de Puiseux-Le-Hauberge confirme l'appartenance de la commune aux vallées dissymétriques avec une pente plus ou moins douce (à l'ouest) et une pente abrupte (à l'est). Cette érosion est due aux phénomènes climatiques.



1.2.2 – Climat et air

1.2.2-1 - Climat

Le département de l'Oise est soumis à un climat océanique, doux et humide, avec prédominance des vents d'Ouest à Sud-Ouest qui apportent des perturbations naissant sur l'Atlantique.

Les pluies sont réparties au cours de l'année. La pluviométrie diffère assez peu entre le mois le plus sec et le mois le plus arrosé : 49 mm en avril contre 68 mm en décembre. Les épisodes pluvieux intenses sont assez rares.

Dans l'Oise, le climat est assez doux du fait de la proximité de la mer et de l'altitude modeste. La température moyenne annuelle est de 10,1°C. Janvier est le mois le plus froid avec une température moyenne de 3,0°C, juillet est le mois le plus chaud avec 17,6°C.

Les étés sont assez frais et la canicule est rare avec 29 jours de température maximale supérieure à 25°C (dont 5 jours dépassant 30°C).

La durée d'insolation est peu élevée, en moyenne 4,3 heures par jour. Les brouillards (visibilité inférieure à 1 km) sont fréquents (55 jours par an, avec un maximum en octobre) et se produisent souvent au cours de la nuit en raison du refroidissement nocturne formant de petites gouttelettes en suspension dans l'atmosphère.

La neige est présente 16 jours par an dont 8 répartis entre janvier et février, quand le vent est au Nord ou au Nord-Est.

Les orages circulent en moyenne 18 jours par an dont 14 entre mai et septembre dans un régime de vents de Sud-Ouest qui apportent de l'air d'origine subtropicale, chaud et humide. La grêle est peu fréquente (3 jours par an).

Les vents dominants proviennent du secteur Sud-Ouest, voire du Nord-Est (bise), notamment en hiver et au printemps. Des vents forts sont observés 41 jours par an en moyenne. Les vents tempétueux en rafales sont rares.

1.2.2.2 – Air

La Picardie bénéficie d'une qualité de l'air relativement bonne. Néanmoins l'analyse des concentrations de polluants dans l'air laisse apparaître une situation plutôt contrastée :

- ♦ une nette amélioration des valeurs moyennes annuelles en dioxyde de soufre. Les mesures réalisées par les différents capteurs montrent que les objectifs de qualité sont aujourd'hui respectés,
- ♦ une relative stagnation de la pollution de fond pour l'azote, et des concentrations proche des objectifs de qualité mais en baisse, sur les stations de proximité du trafic comme Amiens ou Beauvais.
- ♦ en ce qui concerne l'ozone, une dégradation de la pollution de fond généralisée à l'ensemble de la région. La moyenne annuelle de l'ozone troposphérique est élevée (40 µg/m³ en 2000). Les objectifs de qualité sont dépassés sur toutes les stations avec une prédominance sur les zones rurales ou périurbaines, qui s'explique par le mécanisme de formation de ce polluant secondaire. Ces résultats montrent la nécessité de poursuivre la réduction des émissions de polluants primaires, précurseurs de l'ozone.
- ♦ pour les poussières en suspension, les résultats observés sur les quelques capteurs existants (3 capteurs sur Amiens et 1 à Compiègne en 2000) font apparaître qu'il s'agit d'un polluant important à surveiller. La pollution par les particules fines fait certainement partie des polluants sur lesquels la vigilance doit rester mobilisée.
- ♦ en ce qui concerne les phénomènes de pointe de pollution, la Picardie est relativement épargnée. Le seuil d'alerte n'a jamais été atteint en région. Depuis 2001, le niveau d'information et de recommandation a été atteint 21 fois pour l'ozone (O₃) dont 11 lors de la canicule de 2003.

1.2.3 – Milieux naturels

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

Il convient donc de présenter l'ensemble des zonages du patrimoine écologique auxquels appartient le territoire de Puiseux le Hauberge, à partir de l'inventaire établi par les services de l'Etat (DREAL Picardie).

Dans le Porter à Connaissance transmis par le Préfet de l'Oise en 2001 figurent :

- une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique de type 1 (ZNIEFF)
- un espace naturel sensible (ENS)
- un corridor écologique potentiel.

➤ ZNIEFF de type 1 : « Coteau de Puiseux et Bornel »

DESCRIPTION

D'une superficie d'environ 31 ha, le coteau de Puiseux, situé entre Bornel et Puiseux-le-Hauberge, occupe un versant raide où affleure la craie du Pays de Thelle.

Le versant est exposé au sud-ouest. Les sols y sont maigres, voire squelettiques.

La pelouse occupe l'essentiel du coteau, avec une bordure de milieux boisés : hêtraies de pente (Cephalanthero-Fagion), plantations de pins, chênaies-charmaies en haut de versant (Mercurialo-Carpinion) et fourrés de recolonisation. Les alentours sont cultivés. Une friche forme une transition entre le bois acidocline de plateau (Lonicero-Carpinion) et la pelouse de pente.

La forêt gagne sur les espaces ouverts. Les buissons (prunelliers, Pruniers de Sainte Lucie, Nerprun cathartique, cornouillers, troènes, viornes...) envahissent la pelouse. A terme, une hêtraie thermocalcicole (Cephalanthero-Fagion introgressé d'éléments du Quercion pubescentis) s'installera durablement. Heureusement, une population de Lapins de garenne limite quelque peu l'avancée des fourrés et contribue au maintien d'une végétation pelousaire.

L'exposition au sud permet le développement d'une flore et d'une faune calcicoles remarquables.

INTERET DES MILIEUX

Les pelouses, les ourlets et les bois thermocalcicoles sont des milieux rares et menacés en Picardie et dans tout le nord-ouest de l'Europe. A ce titre, ils sont inscrits à la directive "Habitats" de l'Union Européenne. La Picardie par exemple a connu une régression de ses surfaces de pelouses divisées de 95 % environ en un siècle, suite aux évolutions de l'économie agricole.

Ces milieux abritent une flore et une faune précieuses, comptant plusieurs espèces rares et menacées.

INTERET DES ESPECES

Les espèces végétales les plus remarquables comprennent notamment les taxons suivants, assez rares à rares en Picardie :

- le Chêne pubescent (*Quercus pubescens*) ; - le Daphné lauréolé (*Daphne laureola*) ; - le Lin à feuilles ténues (*Linum tenuifolium*), dont les milliers de pieds forment une des plus importantes stations de l'Oise ; - la très rare Mélitte à feuilles de Mélisse (*Melittis melissophyllum*).

De nombreuses orchidées sont également présentes, dont l'Epipactis rouge foncé (*Epipactis atrorubens*) ; de belles populations de Gymnadène moucheron (*Gymnadenia conopsea*) ; et quelques Himantoglosses à odeur de bouc (*Himantoglossum hircinum*), ou Ophrys abeille (*Ophrys apifera*).

La faune comprend plusieurs lépidoptères remarquables, inféodés aux pelouses thermophiles :

- le Fluoré (*Colias australis*), - l'Azuré bleu céleste (*Lysandra bellargus*), - l'Azuré bleu nacré (*Lysandra coridon*), - *Scopula ornata*, géométridé nocturne.

D'autres espèces végétales et animales restent très certainement à découvrir sur cette pelouse qui est une des dernières du Pays de Thelle.

FACTEURS INFLUENCANT L'EVOLUTION DE LA ZONE

La problématique principale de ces coteaux tient dans l'envahissement progressif par les ligneux. Les espaces de pelouses ouvertes sont menacés par l'extension des stades préforestiers et de la pinède.

Il s'ensuit une perte de diversité biologique importante. La flore et la faune spécifiques des pelouses rases tendent à disparaître. Elles ne persistent actuellement que sur les zones grattées et broutées par les lapins.

Les plantations de résineux conduisent à une même banalisation, à la fois biologique et paysagère.

La coupe circonstanciée des arbustes envahissants serait donc souhaitable.

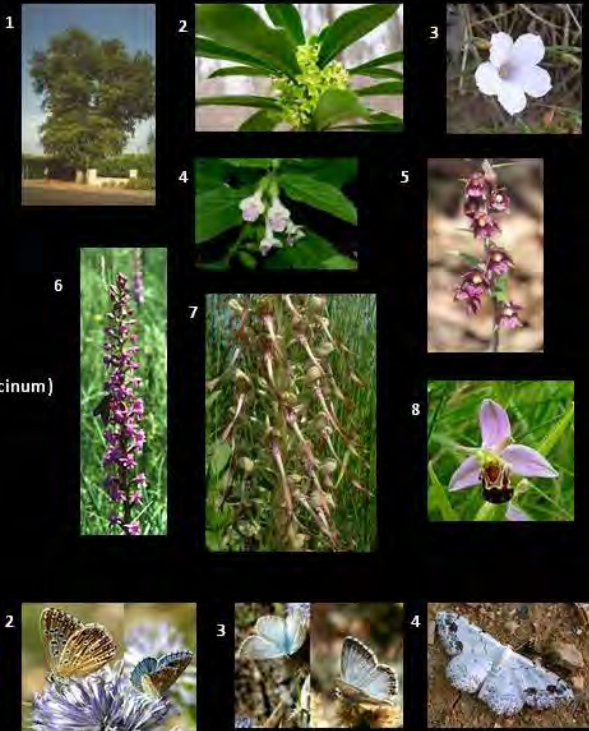
ZNEFF de type 1 : Coteau de Puiseux et Bornel

Les espèces végétales :

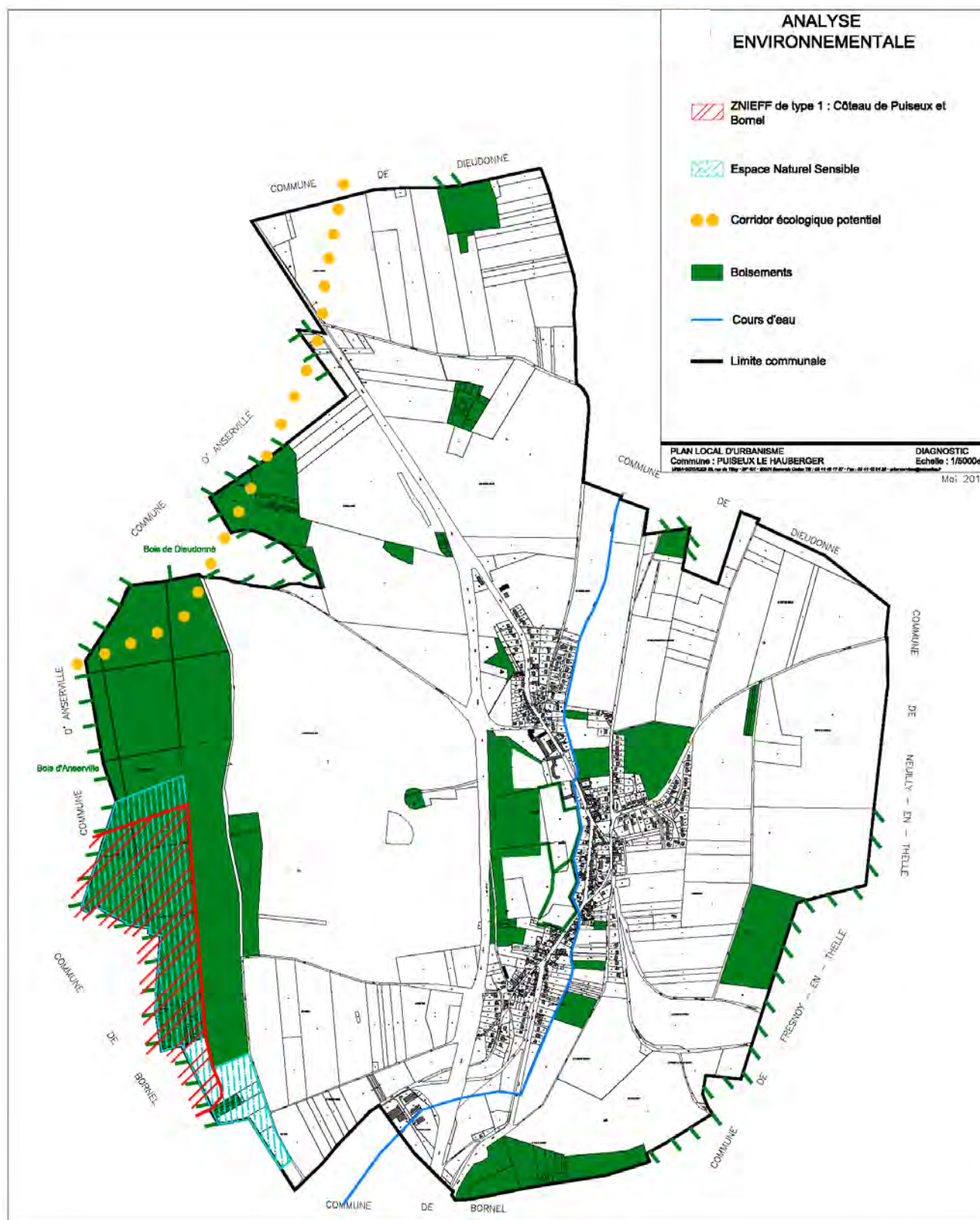
- 1- Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
- 2- Daphné lauréolé (*Daphne laureola*)
- 3- Lin à feuilles ténues (*Linum tenuifolium*)
- 4- Mélitte à feuilles de mélisse (*Melittis melissophyllum*)
- 5- Orchidée l'Epipactis rouge foncé (*Epipactis atrorubens*)
- 6- Orchidée Gymnadène moucheron (*Gymnadenia conopsea*)
- 7- Orchidée Himantoglosses à odeur de bouc (*Himantoglossum hircinum*)
- 8- Ophrys abeille (*Ophrys apifera*)

Les espèces animales :

- 1- Fluoré (*Colias australis*)
- 2- Azuré bleu céleste (*Lysandra bellargus*)
- 3- Argus bleu nacré (*Lysandra coridon*)
- 4- *Scopula ornata*, géométridé nocturne



➤ ENS se situe sur la commune au niveau du boisement principal (Bois de Puiseux) à l'Ouest du territoire. C'est un espace à caractère naturel qui est menacé et rendu vulnérable, actuellement ou potentiellement, soit en raison de la pression urbaine, du développement des activités économiques ou de loisirs, soit en raison d'un intérêt particulier à l'égard de la qualité du site ou des caractéristiques des espèces végétales ou animales qui s'y trouvent. Les espèces végétales ou animales ont été recensé par l'inventaire de la ZNIEFF « Coteau de Puiseux et Bornel ».



➤ Un biocorridor désigne un ou des milieux reliant fonctionnellement entre eux différents habitats vitaux pour une espèce, il permet les échanges entre les populations. Le biocorridor potentiel se situe dans la partie Nord-Ouest du territoire, il passe par le bois de Puiseux pour aller au-delà de Bornel au Sud et Montcharvet au Nord. Il est qualifié de potentiel car des espèces rares ou menacées circulent par ce couloir. Des études plus poussées pourront déterminer l'importance de ce biocorridor.

Globalement, le territoire est assez peu contraint par les reconnaissances écologiques. Les espaces concernés sont à l'extrême Ouest du territoire très loin du village. La zone d'activités de la Gobette est quant à elle à environ 500 m de la pointe Sud de la ZNIEFF.

La commune de Puiseux le Hauberger n'est pas concernée par :

- Une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), Milieu de vie correspondant à des aires de reproduction ou d'hivernage, ou à des zones de relais de migration pour les oiseaux,
- Un site Natura 2000,
- Une zone à dominante humide,
- Un site classé ou inscrit,
- Un passage grande faune.

1.2.4 – Paysage

La loi Paysage de 1993 et le concept de Développement durable, prenant toute leur importance avec les lois SRU et Grenelle 2, introduisent la nécessité de procéder à une analyse paysagère approfondie du territoire à l'étude afin d'identifier les éléments ou entités remarquables du paysage.

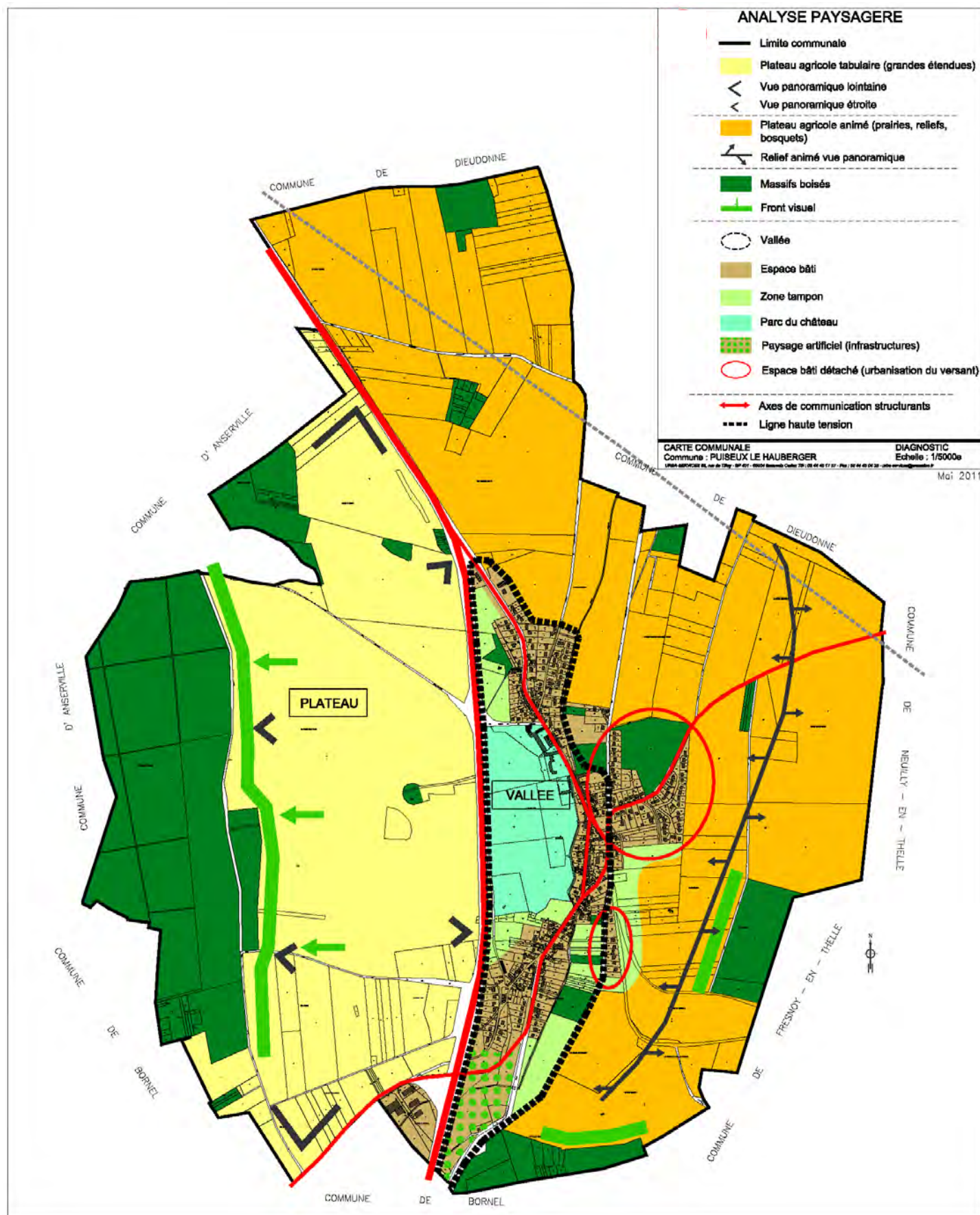
La détermination de chaque entité paysagère se définit selon des critères croisés : critères géographiques (relief, ondulations, fortes pentes,...), critères visuels (existence de percées visuelles et de points de vue, lignes d'horizon, lignes directrices du regard,...), critères naturels (couverture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

Les particularités géographiques décrites précédemment composent différentes ambiances paysagères. Une typologie des différents paysages rencontrés sur le territoire communal est dressée, au travers de plusieurs entités paysagères.

Appartenant à l'entité géographique du Pays du Thelle, le territoire communal de Puiseux-Le-Hauberger s'organise à travers diverses ambiances paysagères.

On peut distinguer plusieurs entités paysagères :

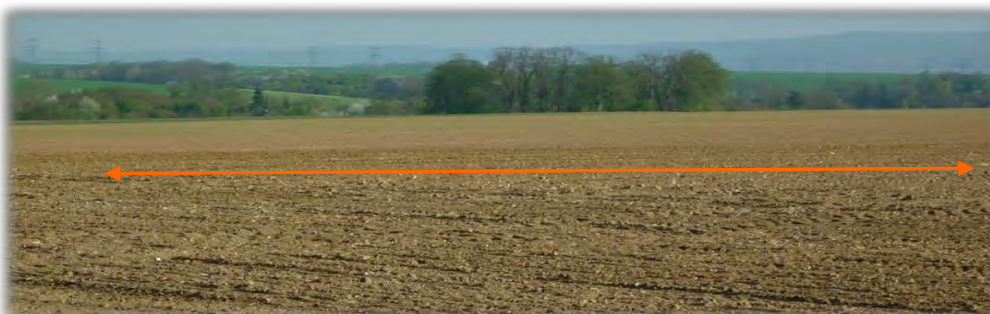
- entité 1 : le plateau agricole tabulaire,
- entité 2 : l'espace agricole animé,
- entité 3 : les boisements,
- entité 4 : la vallée urbanisée



➤ **L'entité 1** se repère à l'Ouest du territoire du Nord au Sud. Il se caractérise par un paysage ouvert, aux vues très lointaines en direction des territoires voisins. Le reportage photographique montre des espaces totalement plats et vierges de toute urbanisation. Les vues sont lointaines avec des angles de vue restreints dus à la présence de boisement (Bois de Puiseux). Du Nord vers le Sud et du Sud vers le Nord les vues sont lointaines avec un angle de vue restreint alors que la vue de l'Est vers l'Ouest la vue est bloquée par le bois à droite mais elle est ouverte sur la commune de Bornel et plus loin vers le Vexin. De l'Ouest vers l'Est, la vue au premier plan est bloquée par le boisement du parc du Château, à droite par le bois et à gauche la vue est plus lointaine vers Dieudonné.



Le plateau agricole influence la partie Nord du territoire : relief tabulaire, absence de végétation, perspectives visuelles vers les territoires voisins



Le plateau agricole côté Ouest du territoire : relief tabulaire, présence d'une barrière végétale

- **l'entité 2, l'espace agricole animé**, se repère dans la partie Est du territoire du Nord au Sud; les terres cultivées s'accompagnent très souvent d'unités boisées et bénéficient d'un relief ondulé. Ainsi, les vues apparaissent plus rapprochées et les ambiances paysagères plus « vivantes ». Cet espace est semi-ouvert : soit la vue est bloquée par un boisement, soit elle est ouverte vers l'horizon.





Les vallées sèches parcourent le plateau agricole et apportent une animation qualitative au paysage local

➤ **L'entité 3, les boisements** restent discrets à l'échelle du territoire de Puiseux-Le-Hauberge. Mais ils sont présents sur le territoire, principalement dans la partie Ouest (Bois de Puiseux) et au Sud-Est (Bois de Nolevé). Les boisements soulignent presque toujours les variations du relief, notamment le passage des vallées sèches.



Grand boisement avec des petites unités de boisement.



En premier plan à droite lambeaux de boisement et à gauche petites unités,
au fond grand boisement



Outre les boisements cités précédemment, il convient de signaler la présence d'éléments plus anecdotiques. Il s'agit des quelques haies, alignements d'arbres, bosquets qui apportent de la qualité au paysage local.

Ces originalités paysagères peuvent être mises en exergue dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme : la protection peut s'appréhender selon un degré de précision très fin (un arbre remarquable, une haie continue...).



Les systèmes boisés linéaires représentés par des haies ou des rideaux végétaux.

➤ **L'entité 4, la vallée urbanisée** est composée de trois sous-entités : la zone artificielle, la zone tampon et la zone Parc du Château.

- La zone dite artificielle est une zone aménagée par l'homme avec des axes de communication, des ouvrages d'art et une zone d'activité (ZA la Gobette). Le paysage est ponctué d'arbres de haute tige.

- La zone tampon est une zone intermédiaire entre l'urbanisation et l'espace agricole. Elle est composée de friches, du terrain de foot et de champs agricoles proches des habitations. Cette zone est enclavée dans l'urbanisation.

- La zone du Parc du Château est un boisement privé à préserver qui constitue un espace naturel faiblement bâti au cœur du village et de la vallée. Cet espace est très fermé.

1.2.5 – Forme urbaine

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

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

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

Forme urbaine

L'urbanisation de Puiseux-Le-Hauberge présente un profil linéaire. Il n'existe pas d'écart ou de hameau. Il convient juste de signaler la présence d'une zone d'activité légèrement excentrée par rapport au village et une exploitation agricole qui a vu l'urbanisation arriver jusqu'à elle.

L'espace aggloméré s'organise à partir d'une forme linéaire où l'urbanisation apparaît assez compacte vue de l'extérieur à part quelques détachements d'habitations marqué par une excroissance de la Grande Rue vers le Nord et le Sud-Ouest, ainsi que les deux routes en direction de Dieudonné et Neuilly-en-thelle. L'urbanisation a quitté le fond de vallée pour grimper sur le versant et le rebord du plateau. La linéarité du noyau originel a été progressivement modifiée par les opérations pavillonnaires successives et la zone d'activités située au Sud.

La silhouette de la partie urbanisée correspond à un croissant de lune quand on se positionne au niveau du croisement de la RD 901 et de la RD 1001. De cette vue, le village épouse le relief. Des autres vues on distingue un village plus étendu avec des antennes dont l'urbanisation s'est développée sur les versants Est principalement (rue de l'Equipée) ou Ouest (rue des vignes) mais aussi le long de la rue de Montchavert où l'urbanisation est visible.

Lisières urbaines

L'objectif du reportage photographique est de mettre en évidence les différentes perceptions obtenues du village afin de dégager la forme urbaine dominante et d'analyser les degrés de sensibilité des lisières urbaines.

Cette forme urbaine renvoie à des images urbaines plus ou moins caractéristiques. La détermination de la forme urbaine permet d'établir une première réflexion sur sa configuration actuelle et doit surtout permettre de mieux appréhender son évolution attendue ou projetée.

Le constat qui se dégage de l'analyse du plan est le suivant :

➤ D'une façon générale, **l'urbanisation de Puiseux-Le-Hauberge reste assez discrète**, voire imperceptible ; la présence de zones tampon végétales et un relief important empêchent les vues directes vers les constructions.

Ce constat se fait pour les lisières Ouest et Est, alors que pour les vues vers le Nord (Lotissement du fond de donne) et le Sud les constructions sont visibles.

L'espace aggloméré est régulièrement ponctué de touches vertes (propriétés boisées, alignement d'essences de haute tige, bosquets...).

Malgré la bonne intégration du bâti dans l'environnement, le bureau d'études met en évidence **quelques sensibilités** :

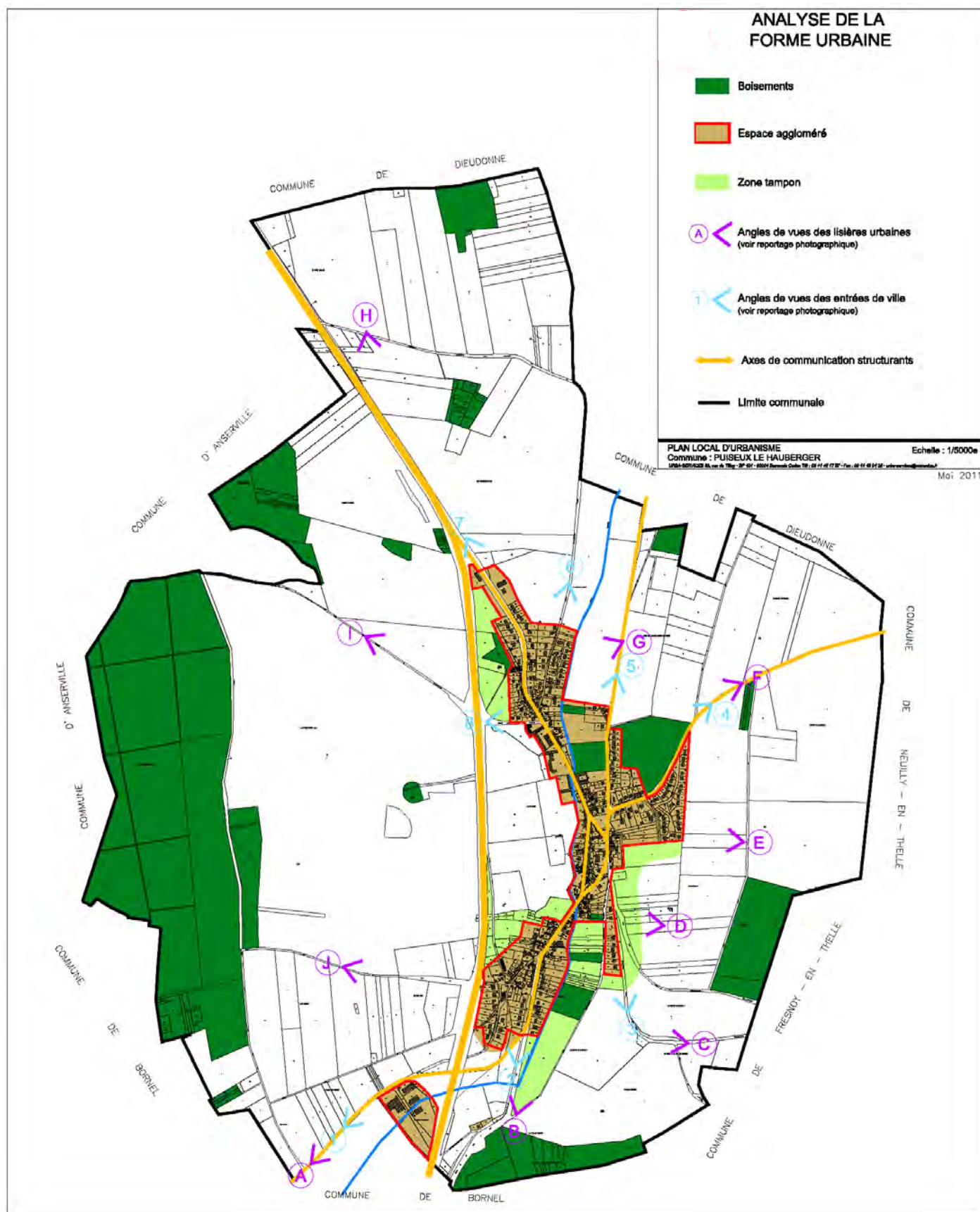
➤ **La lisière Sud-est** affiche un profil économique. Depuis l'extérieur (notamment vue de la RD 1001 et de la route de Bornel), les bâtiments d'activités se montrent : les volumes, les tonalités des matériaux utilisés (clairs) renforcent l'impact visuel des bâtiments. Il convient de signaler la présence d'un rideau végétal en arrière plan qui atténue l'impact de la hauteur du bâti.



➤ **De la lisière sud-est**, l'urbanisation est marquée principalement par le pignon blanc de deux maisons à gauche de la photo et les constructions dans le versant à droite de l'image. La présence forte de boisement atténue la visibilité de l'urbanisation. Cette lisière est semi-végétale et discontinue.



➤ **De la lisière sud-est**, vue du chemin de Fresnoy-en-Thelle, le village donne un aspect compact. Les constructions se sont installées en gradin, en épousant le relief de la pente. Cette lisière est épaisse et continue. Elle a un aspect plus minéral que les précédentes.





➤ **De la lisière sud-est**, vue de Fresnoy-en-Thelle, le village semble moins compact. On peut voir distinctement le relief : fond de vallée où s'est installé le village, le plateau avec le Bois de Puiseux à droite et le Vexin à gauche. Les vues sont lointaines. La végétation est présente mais la tonalité principale reste minérale. Cette lisière est plus étalée, semi-végétale et continue.



➤ **Les lisières Est** : vue de la limite communale de Fresnoy-en-Thelle et Neuilly-en-Thelle (1) et rue de l'Equipée (2) n'offrant pas de vues directes. Les habitations se sont développées sur le versant donc l'impact visuel de cette vue est atténué. Il faut noter qu'une urbanisation sur la crête aura un impact visuel dans le paysage et changera la forme urbaine du village.



(1) Sur le plateau, on aperçoit les toitures des habitations qui se sont installées sur le flanc de la pente. Les vues sont lointaines. La lisière est discrète et discontinue.



(2) De cette lisière les habitations ne sont pas visibles du fait de la présence de la végétation. Cette lisière est végétale.

➤ **La lisière nord**, rue de Dieudonné, offre des vues directes sur les parties agglomérées qui prennent la forme d'une fourche. On aperçoit de la végétation ponctuelle dans les jardins privés qui amène de la verdure dans cette lisière essentiellement minérale. L'aspect du village est moins compact que sur certaines photos.



➤ **La lisière nord-est**, au croisement de la RD1001 et la RD906, offre une vue caractéristique des villages en creux de vallée. La linéarité du village-rue est très visible avec des habitations qui se détachent en hauteur. Le village semble compact et linéaire avec de la végétation ponctuelle.



➤ **La lisière nord-ouest**, rue d'Anserville, bénéficie partiellement d'une protection végétale. Les constructions ont tendance à se montrer du fait du relief et de la faible présence de végétation (pour exemple lotissement du Fond de dame). L'aspect du village est moins compact comme on peut le voir sur la deuxième photo avec un champ en plein milieu des habitations. La lisière est continue et linéaire.



➤ **La lisière sud-ouest**, rue d'Anserville, est très boisée. Le parc du Château offre un écran végétal le long de la RD 1001. Ce parc a donc un rôle d'écran sonore pour le village et lui permet de garder de l'intimité à l'intérieur du village. De cette vue, l'urbanisation n'est pas perceptible.



Entrées de village :

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

Une particularité du territoire est relevée : du fait d'un réseau viaire assez développé, les entrées de village sont nombreuses.

On peut dégager :

- trois entrées principales : celle depuis la RD 1001 au Nord, à l'Ouest et au Sud,
- deux entrées secondaires : celle depuis la rue de l'Equipée en venant de Neuilly-en-Thelle, celle de la rue de Dieudonné en venant de Dieudonné,
- deux entrées tertiaires partiellement goudronnées : chemin de Dieudonné, rue de Fresnoy-en-Thelle.

➤ **Les entrées principales** sont de trois types mais présentent des similitudes :

- **au Nord**, l'entrée de ville présente un mur en plaques béton avec une affiche commerciale et un bâtiment agricole puis des habitations de type pavillonnaire. Cette entrée laisse un sentiment d'inachevé : un espace vert à droite est entretenu (tondu) mais un aménagement paysager pourrait rendre l'entrée plus agréable.



- **à l'Ouest**, des grumes sont stockées à l'entrée du village, des toitures rouges et le pignon blanc d'une maison sont très visibles dès le premier abord. Cette entrée est hostile avec des obstacles visuels importants : le mur en pierre abîmé, les toitures d'un rouge vif, et le pignon blanc. Cette entrée renvoie une image peu valorisante du village.



- **au Sud**, la première vue de la ville se fait par sa zone d'activité (1) puis un carrefour (2) pour accéder à la RD 1001 signalant la direction de Paris mais pas de panneau signalant la direction de Puiseux-Le-Hauberge, ensuite un nouveau carrefour (3) avec la sortie de la RD 1001 toujours pas de panneau, après un virage à gauche (4), le panneau d'entrée de ville est visible avec les habitations. En sortant de la RD (5), un panneau est visible au loin pour indiquer la direction de Puiseux-Le-Hauberge.



1



2



3



4



5

Cette entrée offre plusieurs aspects : présence d'une zone d'activité et d'une infrastructure routière qui morcèlent l'entrée du village. Même si cette partie de la commune a reçu un traitement paysager, il reste quand même un sentiment de délaissement. Sur la photo 3, un espace a été créé mais son utilisation n'est pas clairement définie. Un chemin piéton finit sa course à cet emplacement mais il n'y a pas de tracé visible pour traverser le carrefour.

En conclusion, les trois entrées dites principales offrent des vues plus ou moins directes sur l'urbanisation. Chaque entrée mérite un traitement paysager avec des aménagements (dos d'ânes, chicanes...) afin de réguler la vitesse des conducteurs qui quittent un axe rapide pour rentrer dans le village.

➤ **Les entrées secondaires** offrent peu de visibilité due aux reliefs et aux virages. La pente favorise la vitesse. Des stops et des feux ralentissent la circulation aux abords de l'école, principalement. L'entrée par la rue de Dieudonné est une exception, un ralentisseur a été aménagé.



Rue de Dieudonné



Rue de l'Equipée, en venant de Neully-en-Thelle

➤ **Les entrées tertiaires** partiellement goudronnées semblent très peu utilisées du fait de leur faible aménagement. La question de l'utilisation future de ces voies a été posée ; il semble qu'elles resteront des accès agricoles.



Rue de Fresnoy-en-Thelle



Chemin de Dieudonné

En conclusion, Puiseux-Le-Hauberge est un village qui s'est développé en fond de vallée. Avec les nouvelles constructions, son urbanisation est devenue plus visible du fait du relief et du boisement partiel. Dans le cadre du PLU, il convient de réfléchir à une stratégie de préservation du paysage et de développement urbain.

Le diagnostic montre la nécessité d'apporter un traitement qualitatif aux lisières et aux entrées de village.

Le réseau viaire

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

L'étude du réseau viaire permet l'identification d'une hiérarchisation des usages des voies :

- les voies primaires (voies principales de desserte de la ville),
- les voies secondaires (voies de desserte de quartiers),
- les voies tertiaires (voies en impasses).

Puiseux-Le-Hauberge est un village-rue, qui se caractérise par un schéma viaire très linéaire, légèrement étoilé. Le réseau viaire se recoupe en un point central à côté de la mairie et l'école.

Les voies primaires

La forme urbaine du village est façonnée par la Grand Rue. Cet axe a été historiquement le support d'une urbanisation linéaire. On y retrouve la structure originelle du village, implanté en fond de vallée. Cet axe de communication permet de traverser Puiseux-Le-Hauberge du Nord au Sud et permet de desservir les différents secteurs qui composent l'espace aggloméré. Chaque déplacement passe par cet axe.

Il faut noter deux zones sensibles : les carrefours au niveau de la RD 1001 (carrefour au Nord avec la Grande Rue et au Sud, route de Bornel), l'agencement de ces carrefours est mal adapté à la vitesse et au flux de circulation. Ces carrefours ont deux fonctions : entrée de ville et insertion sur un axe à grande circulation, ce qui crée donc un conflit d'usage.

Dans le cadre du PLU des aménagements pourront être prévus pour sécuriser les abords de ces carrefours.

À l'intérieur de l'espace aggloméré, est mise en évidence la mauvaise qualité des trottoirs, de la chaussée et du stationnement.

Il convient de préciser que la chaussée de la Grande Rue appartient au Département et que son statut de route départementale n'a pas été modifié. Des demandes au Conseil Général ont été formulées afin de modifier son statut ou de faire des travaux d'entretien.

En ce qui concerne le stationnement, l'offre est faible à l'échelle de l'espace aggloméré ; ce qui entraîne le stationnement des véhicules sur les trottoirs et a pour conséquence de rendre difficile la circulation piétonne et routière. Les élus signalent qu'ils souhaiteraient aménager des stationnements. Mais compte tenu du caractère étroit de certaines rues le projet est contraint.

Les voies secondaires

Les voies secondaires, partent des voies primaires, pour desservir plusieurs secteurs à l'intérieur de l'espace aggloméré.

A Puiseux-Le-Hauberge la rue de l'Equipée dessert les constructions rue de Dieudonné et la résidence Beauregard.

Il faut noter deux zones sensibles : le croisement au niveau de l'école (rues de Dieudonné, de la Mairie, de l'Equipée) et le carrefour Beauregard (rue de l'Equipée, rue de Beauregard). Le relief, l'agencement et le flux dense de circulation en font des zones dangereuses pour la circulation des véhicules et pour les piétons.

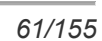
Les voies tertiaires

Ce sont des voies qui permettent la desserte de quelques habitations ou d'un secteur. Elles ne jouent pas un rôle fondamental dans l'agencement de la forme du village. En revanche, elles peuvent présenter des difficultés de circulation, notamment lorsqu'elles sont organisées en impasse.

Les rues de Montchavert, de Dieudonné, de Beauregard, de Fresnoy-en-Thelle, du Bout de Sec et des Vignes sont dans ce cas.

Les chemins ruraux ou voies douces

A l'échelle du territoire, il existe quelques chemins ruraux. Ils relient les quartiers entre eux ou l'espace aggloméré à l'espace agricole. Ils n'ont pas de rôle structurant pour l'espace aggloméré et ne supportent pas de circulations denses (desserte agricole et lieux de promenade).



Outre leur rôle de desserte agricole, ils témoignent du caractère rural de la commune. Certains de ces chemins ruraux constituent des axes de circulation à l'intérieur même du village (sente piétonne du chemin de l'Église, chemin rural du terrain de football « Chambly à Puiseux »). Les sentes du Bout de Sec et des Vignes permettent de desservir les espaces agricoles. La sente de l'ancien chemin de Fresnoy-en-Thelle (entretenu par un agriculteur) permet de desservir les terres agricoles et de faire le tour du village. Bien que non utilisée son caractère de sente piétonne pourrait être confirmé dans le cadre du PLU. Une sente piétonne a été identifiée au Nord, elle permet de relier la Grande Rue à Montchavert. Cette sente mériterait d'être entretenue.

La voie désaffectée

Une voie dont l'accès automobile a été condamné a été identifiée (rue de la Mairie et de l'école), c'est actuellement un bras mort sans aménagement. La circulation est interdite aux véhicules afin d'assurer la sécurité des enfants aux heures de pointes. Une réflexion est en cours sur un aménagement plus approprié de cette voie.

Les axes de transit

Ce sont des axes de communication empruntés par les véhicules afin de relier des pôles extérieurs à la commune. Ce sont des axes de passage.

Le bureau d'études a identifié un axe de transit (RD 1001) qui coupe en deux le territoire de Puiseux-Le-Hauberge selon un axe Nord/Sud et tangente l'espace aggloméré. Cet axe engendre des flux de circulation dense en périphérie de l'espace aggloméré mais aussi à l'intérieur du village. Les véhicules sont obligés de passer à l'intérieur du noyau urbain (rue de l'Équipée et Grande Rue) de Puiseux-Le-Hauberge afin de rejoindre la RD 1001. Son rôle de déviation n'est pas assuré. Cela crée donc un conflit d'usage entre les voies de desserte locales identifiées précédemment et les voies de transit (flux de circulation dense, vitesse importante, voie de passage).

La simplicité du réseau viaire de Puiseux-Le-Hauberge est mise en évidence. Il n'y a pas de bouclage pour répartir les flux de circulation (desserte locale et de transit) à l'intérieur de l'espace aggloméré. La présence de quelques sentes ou chemins ruraux à l'intérieur ou en périphérie pourrait être le support de voie piétonne afin de faciliter les déplacements. L'analyse montre des zones sensibles qui engendrent une circulation problématique. Dans le cadre du PLU des aménagements pourront être prévus pour sécuriser les abords de ces carrefours.

1 - 2 - 6 - Bâti existant

↳ Trame bâtie

En faisant abstraction des limites parcellaires et des voies de communication, la trame bâtie permet de faire ressortir les différences de densités engendrées par la disposition des constructions dans l'espace.

En d'autres termes, la trame bâtie d'une commune 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 présenté en annexe offre une radiographie complète de la trame bâtie.

À travers l'analyse de la trame bâtie du village, se dégage une occupation du sol hétérogène. Le premier constat qui se pose est la relative concentration du bâti le long de certains axes de communication, principalement le long de la Grande Rue.

On peut noter des phénomènes de dispersion de constructions à l'Est de la commune (rue Dieudonné, rue de l'Equipée, rue de Fresnoy-en-Thelle), aux extrémités de la Grande Rue au Nord et au Sud, et enfin la présence d'une zone bâtie à vocation d'activités, excentrée dans la partie Sud-Ouest du territoire.

Le rôle des voies de communication dans l'armature urbaine est indéniable. En effet, alors que toutes les voies ont été occultées sur le plan présentant la trame bâtie, la rue principale se devine assez largement, son emprise étant dessinée par l'implantation des constructions. On peut donc voir le lien assez fort entre la voie et le bâti.

L'implantation des constructions, très souvent d'une limite séparative à l'autre (constructions accolées) organise un front bâti discontinu, alternant vide et plein. Cette configuration est caractéristique de l'identité du village-rue. La densité est plus importante au centre de la commune alors que la densité est plus faible aux extrémités de la Grande rue, rue de l'Equipée, de Dieudonné et de Fresnoy-en-Thelle.

Outre la densité observée, il est important de relever la forme originale de certaines constructions : très souvent allongées, elles s'apparentent à des L (structure des longères des anciennes habitations) ou des U (structure des anciens corps de ferme transformés en habitations).

En revanche, plus on s'éloigne pour aller vers les extrémités Nord, Sud et Est du village, plus la trame bâtie s'appréhende différemment. Le bâti est de forme carrée, plus éloigné de la rue. Les constructions sont indépendantes les unes des autres. La trame bâtie est plus lâche, souvent caractéristique du tissu pavillonnaire.

Trois secteurs peuvent être identifiés grâce à leur densité différente :

- Une densité bâtie marquée, où l'urbanisation est dense et compacte. Elle suit le tracé de la voie. Dans la partie originelle du village, beaucoup de constructions sont implantées à l'alignement (en bordure de voie), constituant ainsi des séquences bâties où les perspectives visuelles sont rythmées par les façades des bâtiments. L'implantation du bâti structure, par endroits, des fronts bâtis continus. Outre la densité observée, il est important de relever la forme originale, relativement allongée, de certaines constructions, elles s'apparentent à des L (structure de type longères).

- Une trame bâtie plus lâche, située aux extrémités de l'espace aggloméré de la Grande Rue (Nord-Ouest et Nord-Est, et Sud), où les constructions sont le plus souvent indépendantes les unes des autres et disposées plus régulièrement selon un damier (succession de vides et de pleins). Il s'agit de constructions pavillonnaires qui sont venues étendre l'enveloppe agglomérée ou combler d'éventuelles dents creuses au sein du village. Les formes de ces constructions sont beaucoup plus régulières (rectangulaires ou carrées).

- Des constructions dont l'emprise au sol est plus importante que celle des constructions à usage d'habitation. Il s'agit du Château au centre de l'espace aggloméré et de la Zone d'Activité de la Gobette au Sud-Ouest. Ces constructions sont grandes consommatrices d'espace.



En conclusion :

L'étude de la trame bâtie du village met en évidence le rôle de l'axe originel de la Grande Rue, qui constitue la colonne vertébrale du village.

L'occupation d'un terrain n'est pas neutre et entraîne des perceptions différentes.

L'analyse de la trame bâtie a mis en évidence des densités disparates, témoins des différentes époques de construction et des différentes typologies du bâti. L'intérêt de cette analyse est de montrer qu'un espace urbain ne peut être appréhendé uniformément sur le plan de la densité bâtie.

On n'est pas en présence d'un village compacte et homogène cela est dû en partie à l'histoire du village et du relief.

↳ **Typologie du bâti**

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

Ce travail permet non seulement de dégager différents secteurs à l'échelle du village mais constitue également une phase préalable à l'écriture du futur règlement.

- Le bâti ancien à l'alignement et/ou en retrait

Le bâti ancien est très présent le long de la Grande Rue.

D'une façon générale, le noyau originel se caractérise par un bâti implanté à l'alignement de la voie par la façade. Dans certains cas, le bâti ancien, implanté à l'alignement par le pignon, ou édifié avec un retrait par rapport à la rue, reste plus discret.

Dans ce dernier cas, la continuité visuelle est souvent assurée par l'existence d'une clôture. Le caractère de front bâti est ainsi préservé sur l'ensemble du noyau ancien. Il résulte de ces alignements du bâti des ambiances urbaines qui peuvent s'avérer différentes en fonction de leur rapport à l'espace public en général et à la nature en particulier.

À Puiseux-Le-Hauberger, le cœur du village est étroit alors qu'aux extrémités le tissu est plus lâche, plus aéré avec des trottoirs plus larges. Il résulte de ces alignements des vues occultées sur les parties privatives mais lointaines dans la continuité linéaire de la rue. Nous sommes en présence d'espaces fermés qui de temps en temps sont ouverts sur des espaces où le bâti ancien s'est mis en retrait, ou lorsqu'un pavillon s'est installé. Ces ouvertures visuelles laissent entrevoir des parties privatives (places de stationnement ou jardin). Dans le reportage photo, on voit clairement le rôle de la clôture qui n'est pas qu'esthétique mais qui préserve les continuités visuelles et occultent les vues à partir des espaces publics.

Concernant les volumétries, le bâti ancien à l'alignement et en retrait se détaille indifféremment à travers des constructions basses (R + Combles aménagés ou aménageables) et des constructions plus hautes (R + 1 + Combles).

Les matériaux

Le bâti ancien de Puiseux-Le-Haubergier est très hétérogène. Quelques bâtiments ont gardé les matériaux typiques (calcaire et silex, silex et brique). La plupart des constructions sont recouvertes d'enduit de différentes couleurs (vert clair, rose clair, jaune pastel, beige, blanc ...). Le village est composé d'un large éventail d'architecture.

Il apparaît clairement que beaucoup des constructions anciennes sont aujourd'hui engagées dans un processus de banalisation avec l'utilisation d'enduits extérieurs d'aspect plus contemporain.

Les couvertures

L'analyse des matériaux de couverture, dont les tonalités garantissent une insertion harmonieuse dans le contexte naturel environnant, permet d'insister sur l'unité du bâti ancien.

Ainsi, les toitures de quelques constructions anciennes sont constituées d'ardoise. L'usage de la tuile est très répandu sur la commune. Il faut noter l'emploi de plusieurs couleurs (rouge-orangé, rouge foncé, bleu-gris foncé). L'hétérogénéité de la commune ne permet pas une unité.

Les ouvertures

Les ouvertures en façades sont toujours plus hautes que larges ; on compte généralement 2 ou 3 carreaux par vantail. Les fenêtres sont parfois accompagnées d'un linteau ou d'un appui en brique ou pierre.

Pour le bâti ancien, le bureau d'études souligne l'importance de la symétrie des ouvertures (équilibre général de la façade) : très souvent les fenêtres ou autres percements fonctionnent par paires.

Les volets sont le plus souvent en bois peint de différentes couleurs (rose, bleu, dégradé de marron, blanc...). Le volet picard (à barre et sans écharpe) est faiblement représenté alors que le volet à écharpe (contemporain en Z) est plus représenté.

L'analyse détaillée des ouvertures révèle un usage de plus en plus fréquent de volets contemporains standards qui banalisent la façade originelle.

Pour les ouvertures en toiture, on recense des lucarnes à deux pentes (dite à bâtière), des lucarnes pendantes (dites meunières) ou rampantes et des lucarnes à trois pentes (à croupe). Néanmoins, dans l'ensemble, les ouvertures en toiture restent plutôt rares sur l'ensemble du bâti ancien qui, de ce point de vue, a conservé ses caractéristiques originelles.

Souvent, quand les combles ont été aménagés, des châssis de toit basculants ont été installés afin de les éclairer.

A ce sujet, le propos du futur règlement ne sera pas d'interdire la pose de châssis de toit, mais plutôt de l'encadrer (respect de l'alignement des ouvertures existantes, pose au nu du plan de couverture...).

L'analyse architecturale a mis en évidence une certaine banalisation du bâti. Mais il est possible, dans le cadre du futur PLU, de mettre en valeur et de protéger les bâtiments patrimoniaux pour des motifs d'ordre historique et culturel (article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme). De même, les éléments structurants du patrimoine (bâti, murs,...) pourront faire l'objet de dispositions réglementaires particulières.

Les Clôtures et les portails

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

Les clôtures sont très faiblement représentées dans le bâti ancien à l'alignement. Les clôtures et portails individuels sont diversifiés (variété de matériaux, de teintes, de hauteur et de forme). On y trouve principalement du bois, des murs ou murets en béton, en pierre ou en brique, très peu végétal. On retrouve quelques portails à auvent, des portails métalliques ou en bois de plusieurs couleurs (bleu, marron, noir, bleu et blanc).

II - ANALYSE DE LA TYPOLOGIE DU BATI

SECTEUR ANCIEN



L'ambiance urbaine
du bâti ancien à l'alignement

Par la façade



II - ANALYSE DE LA TYPOLOGIE DU BATI

SECTEUR ANCIEN



L'ambiance urbaine
du bâti ancien à l'alignement

Par le pignon



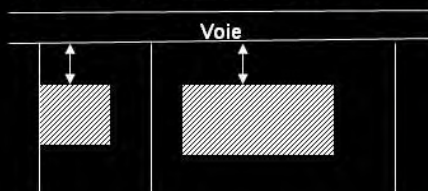
SECTEUR ANCIEN

II - ANALYSE DE LA TYPOLOGIE DU BATI

Bâti ancien en retrait



Types d'implantation en retrait :



SECTEUR ANCIEN

II - ANALYSE DE LA TYPOLOGIE DU BATI

L'ambiance urbaine
du bâti ancien

1



2



3



4

II - ANALYSE DE LA TYPOLOGIE DU BATI

SECTEUR ANCIEN

Matériaux utilisés en façade

Brique rouge



Pierre et brique

Ancien
pierre et
colombageAncien
recouvert
d'enduit

Soubassements



II - ANALYSE DE LA TYPOLOGIE DU BATI

SECTEUR ANCIEN

Matériaux utilisés en façade

Ancien recouvert d'enduit de couleur



II - ANALYSE DE LA TYPOLOGIE DU BATI

SECTEUR ANCIEN

Les matériaux de couverture du bâti ancien...

Ardoises



Tuiles mécaniques



Tuiles plates



II - ANALYSE DE LA TYPOLOGIE DU BATI

SECTEUR ANCIEN

Les ouvertures du bâti ancien...

Volets à barres



Volets à écharpes



Volets traditionnels : battants persiennés



Lucarne à trois pans pendante



Châssis de toit basculant



Lucarne rampante

Lucarne à deux pans jacobine



II - ANALYSE DE LA TYPOLOGIE DU BATI

SECTEUR ANCIEN Les portails du bâti ancien...

Portails métallique



Portail à auvent



Portails en bois



Portail plein métallique haut



II - ANALYSE DE LA TYPOLOGIE DU BATI

SECTEUR ANCIEN Les clôtures du bâti ancien...

Murs bahuts surmontés de
palissade en bois ou grillage

Portail plein métallique, mur haut enduit

- **Le bâti récent de type pavillonnaire**

Les constructions pavillonnaires sont venues soit très ponctuellement combler les vides du tissu ancien ; soit se sont installées dans le prolongement du tissu existant venant ainsi densifier et étendre l'espace aggloméré ; soit à l'écart de l'axe principal. On peut apercevoir trois secteurs pavillonnaires en entrées Nord, Sud et Est du village.

D'une façon générale, le pavillonnaire se caractérise par un bâti en retrait de la rue, implanté au milieu de la parcelle avec en premier plan une clôture, puis un jardin et enfin le bâti.

Globalement, la volumétrie du bâti pavillonnaire est de type R + C allant jusqu'à R + 1 + C pour les constructions les plus massives. De forme rectangulaire, elles sont généralement implantées au centre de leur parcelle, et systématiquement en retrait de plusieurs mètres de l'alignement et des limites séparatives.

Cette implantation engendre un tissu urbain plus lâche et accentue de ce fait l'impression de diffusion des volumes dans l'espace. Il en résulte des vues ouvertes vers les espaces privés. Le bâti pavillonnaire se dévoile donc par son terrain.

De la rue, les clôtures se voient avant la construction, voire cachent entièrement la construction pour certaines.

Les matériaux

Ces constructions présentent presque systématiquement un aspect contemporain : les matériaux traditionnels disparaissent au profit d'enduits lisses aux tonalités plus claires.

Les couvertures

Les toitures sont le plus souvent composées de tuiles plates ou de tuiles mécaniques de tonalité allant du brun à l'orangé.

Les ouvertures

Différents types de lucarnes caractérisent les toitures des constructions. La diversité des ouvertures en toitures participe à la multiplicité des types de constructions existantes. On retrouve les ouvertures du bâti ancien des lucarnes "à bâtière" (lucarne à deux pans), des lucarnes "à croupe", et des ouvertures modernes comme le châssis de toit basculant, ou l'Outeau.

Les clôtures et les portails

Comme expliqué précédemment, les clôtures et portails jouent un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine. Ils sont diversifiés (variété de matériaux, de teintes, de hauteur et formes). On y trouve principalement du bois, du métal ou de la pierre, et une présence quasi systématique du végétal.

En conclusion :

Les architectures du bâti ancien ou pavillonnaire sont diverses et donnent à la commune une hétérogénéité assez particulière qu'il faudra prendre en compte dans le règlement.

II - ANALYSE DE LA TYPOLOGIE DU BATI

SECTEUR PAVILLONNAIRE

L'ambiance urbaine du tissu pavillonnaire ...

1



2



3

II - ANALYSE DE LA TYPOLOGIE DU BATI

SECTEUR PAVILLONNAIRE

Matériaux utilisés en façade

Enduits de couleur claire



II - ANALYSE DE LA TYPOLOGIE DU BATI

SECTEUR PAVILLONNAIRE
Les matériaux de couverture ...

Tuiles mécaniques



Tuiles plates



II - ANALYSE DE LA TYPOLOGIE DU BATI

SECTEUR PAVILLONNAIRE
Les ouvertures ...Lucarne à deux pans
jacobineLucarne à trois pans
à croupeChâssis de toit
basculant

Lucarne rampante



Outeaux

Volet roulant

Volets à montures
métalliques

Volets à écharpes



Volets battants peirciennés



Volets en accordéon



II - ANALYSE DE LA TYPOLOGIE DU BATI

SECTEUR PAVILLONNAIRE

Les portails du bâti pavillonnaire...

Portails en bois



Portails métallique



Portail en PVC



IX - ANALYSE DE LA TYPOLOGIE DU BATI

SECTEUR PAVILLONNAIRE

Les clôtures du bâti pavillonnaire...



Clôture haie haute avec lisse en béton



Clôture bois en muret enduit



Mur végétal enduit clair



Clôture végétale et muret enduit

- **Le bâti à usage agricole**

Le bâti agricole est très faiblement représenté sur la commune. On peut noter quelques bâtiments agricoles au cœur du village et à l'entrée Nord.

L'architecture est massive, visible de loin par sa hauteur et son importante emprise au sol. Les matériaux utilisés sont le plus souvent des bardages en tôle et des structures métalliques. Le bâti agricole s'est implanté à proximité des habitations.

Il faut noter la présence d'un chenil à l'entrée Nord de Puiseux-Le-Hauberger (Grande Rue).

- **Le bâti commercial**

On peut noter la présence de deux commerces : un restaurant au Sud et un bar-tabac au centre de l'espace aggloméré. C'est deux commerces favorisaient la dynamique du village.

En effet l'activité du bar-tabac et du restaurant a cessé dernièrement.

Les deux commerces sont intégrés dans le bâti ancien pour le bar-tabac, la vitrine est encadrée dans le bâti ancien à l'alignement et en continu, l'enduit est dégradé alors que le restaurant implanté en retrait a gardé les caractéristiques de l'ancien.

Il faut noter aussi la présence de la Zone d'Activité de la Gobette qui est excentrée de l'espace aggloméré, dont les bâtiments imposants sont visibles de la rue de bornel et de la RD 1001.

L'architecture de ces derniers est simpliste, de forme rectangulaire, avec des emprises au sol et des hauteurs importantes et une utilisation du bardage métallique blanc, accrue.

- **Le bâti remarquable**

L'église Saint-Germain et le château font partie du patrimoine de la commune. Le Choeur de l'église a été construit au XII^e et sa nef au XVII^e. L'église recèle la tombe d'un seigneur de la maison de Conflans, mort en 1640.

Le château, est une propriété privée construit en 1610 en pavillon, puis a été modifié pour devenir un château. Il a su garder son identité. Le château est inscrit sur la liste des monuments historiques depuis le 10 décembre 1986.

L'église et le Château avec son parc sont des atouts à mettre en valeur.

- **Les bâtiments publics et espaces publics**

Sont recensés en équipements publics les bâtiments d'intérêt général recevant du public.

On note que le bâtiment de la mairie participe à l'identité du territoire, en exprimant les traditions architecturales locales (emploi de briques et d'ardoise).

Il n'y a pas de centralité marquée.

L'analyse de la trame bâtie et de la typologie du bâti montre que le bâti ancien et le bâti pavillonnaire sont très représentés à l'échelle de la commune. On peut noter que la proportion du bâti pavillonnaire est légèrement supérieure (60%) au bâti ancien (40%) qu'il soit à l'alignement ou en retrait. Il faut noter aussi une banalisation des façades du bâti ancien qui soulève la question de l'orientation du PLU. Ces orientations devront essayer de gérer ce noyau ancien sans édicter de règles trop restrictives.

A l'issue de cette analyse on constate les effets de la pression foncière induite par la proximité de la région parisienne ; elle donne lieu à une perte du caractère typique des villages du Pays de Thelle.

La valorisation des commerces et du patrimoine de la commune pourra être intégrée aux stratégies de développement de la commune.

IX - ANALYSE DE LA TYPOLOGIE DU BATI

ACTIVITÉS



IX - ANALYSE DE LA TYPOLOGIE DU BATI

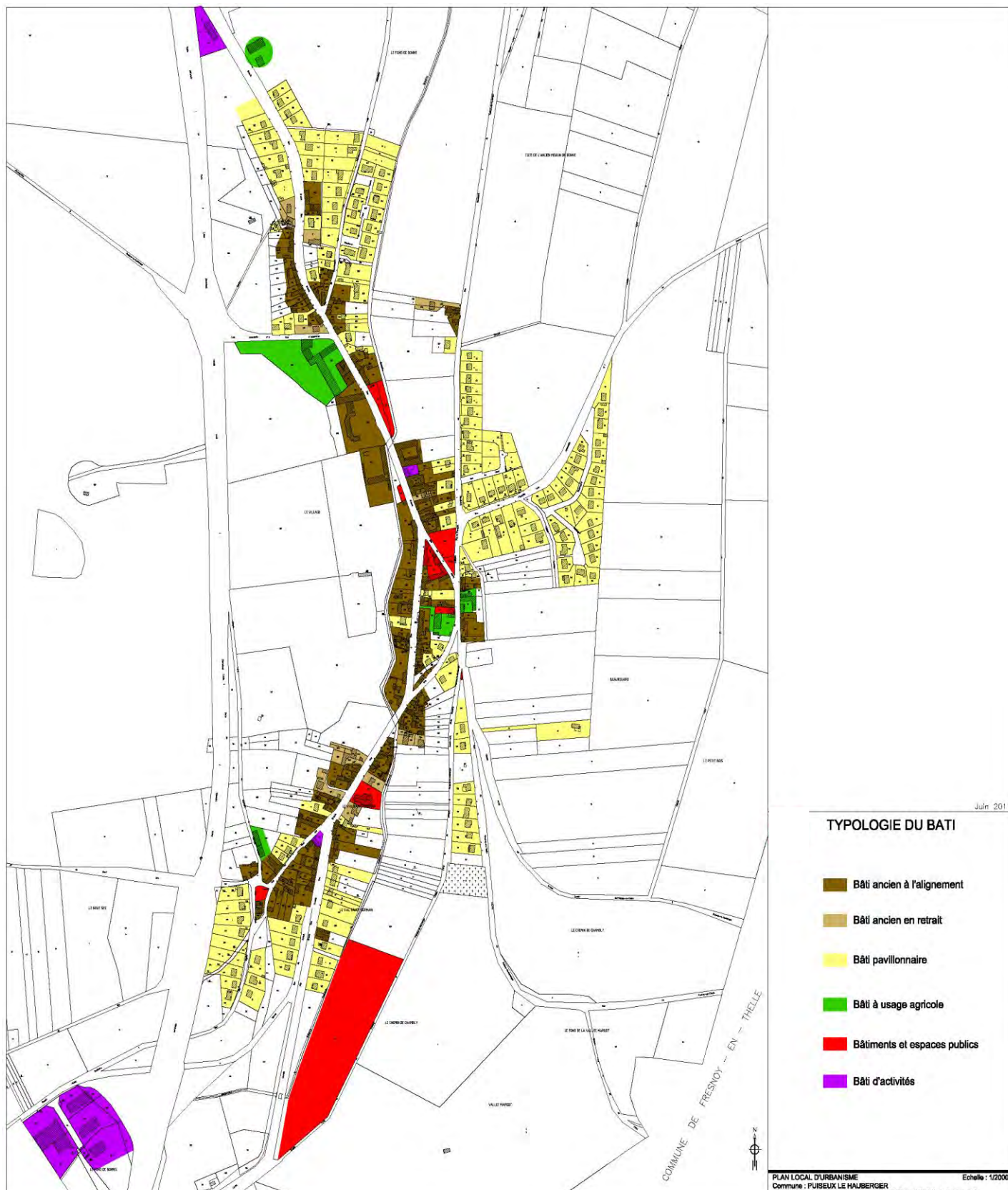
ÉQUIPEMENTS PUBLICS



IX - ANALYSE DE LA TYPOLOGIE DU BATI

PATRIMOINE





1.2.7 – Evolution de l'urbanisation et consommation d'espace

Une synthèse du développement urbain sur la commune permet de retracer les grandes époques de l'urbanisation. Les principales phases du développement communal sont ainsi mises en évidence.

Même si l'agglomération prend la forme d'un village-rue, les espaces urbanisés ont toujours été situés dans l'enveloppe urbaine ou dans la continuité de celle-ci.

Comme le montre la cartographie ci-après établie par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise, plusieurs grandes époques de construction se dégagent :

- Avant 1920 : il s'agit du noyau ancien structuré autour de la Grande rue
- Entre 1920 et 1960 : quasiment pas de construction
- Entre 1960 et 1975 : quelques programmes pavillonnaires consécutifs à des divisions rue de l'équipée (début de l'urbanisation du versant) et rue de Dieudonne
- Entre 1975 et 2000 : c'est la période essentielle dans la croissance du village : lotissement de l'Equipée à l'Est sur le versant, rue de Fresnoy en Thelle (avant le cimetière), rue de Dieudonne, lotissement rue Monchavet et Grande rue au Nord comme au Sud. Les 25 ans qu'a duré cette période contribuent à étirer le village le long de l'axe principal et entérinent le principe de l'urbanisation du versant Est en arrivant sur le rebord du plateau agricole.

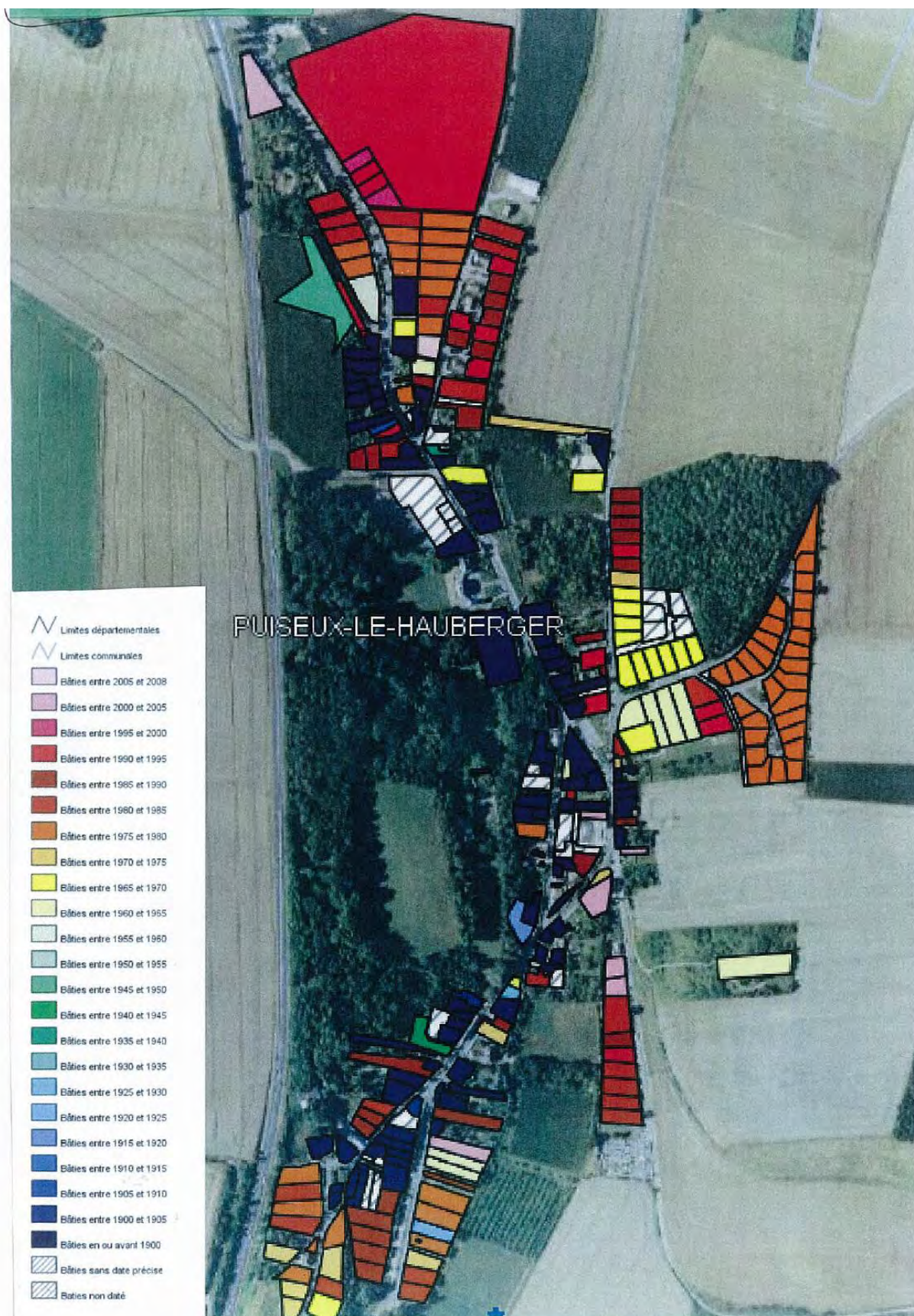
Il convient de préciser que cette carte est erronée en ce qui concerne le grand polygone rouge (période 1990/1995) au Nord de la commune ; il s'agit de terres agricoles.

Cette observation est confirmée par la carte intitulée « Evolution des espaces agricoles » (DDT 60). L'analyse de ce document souligne la stabilité des espaces agricoles après 2000. Quelques îlots agricoles ont néanmoins disparu. Il s'agit des terres ayant permis l'élargissement de la RD 1001 (à l'Ouest du village), ou encore la construction d'un bâtiment agricole et de l'habitation de l'exploitant (au Nord, rue de Monchavet). Enfin au Sud, une partie des terrains à accueillir l'usine de production d'eau ; en revanche le triangle plus haut n'a fait l'objet d'aucune utilisation particulière.

La consommation de ces dix dernières années (entre 2004 et 2014) est nettement moins gourmande en terres agricoles ou naturelles.

La commune a effectué un relevé des principales autorisations de construire délivrées pendant cette période (hors véranda, annexe ou petite extension) la résultat étonne par la faible quantité.

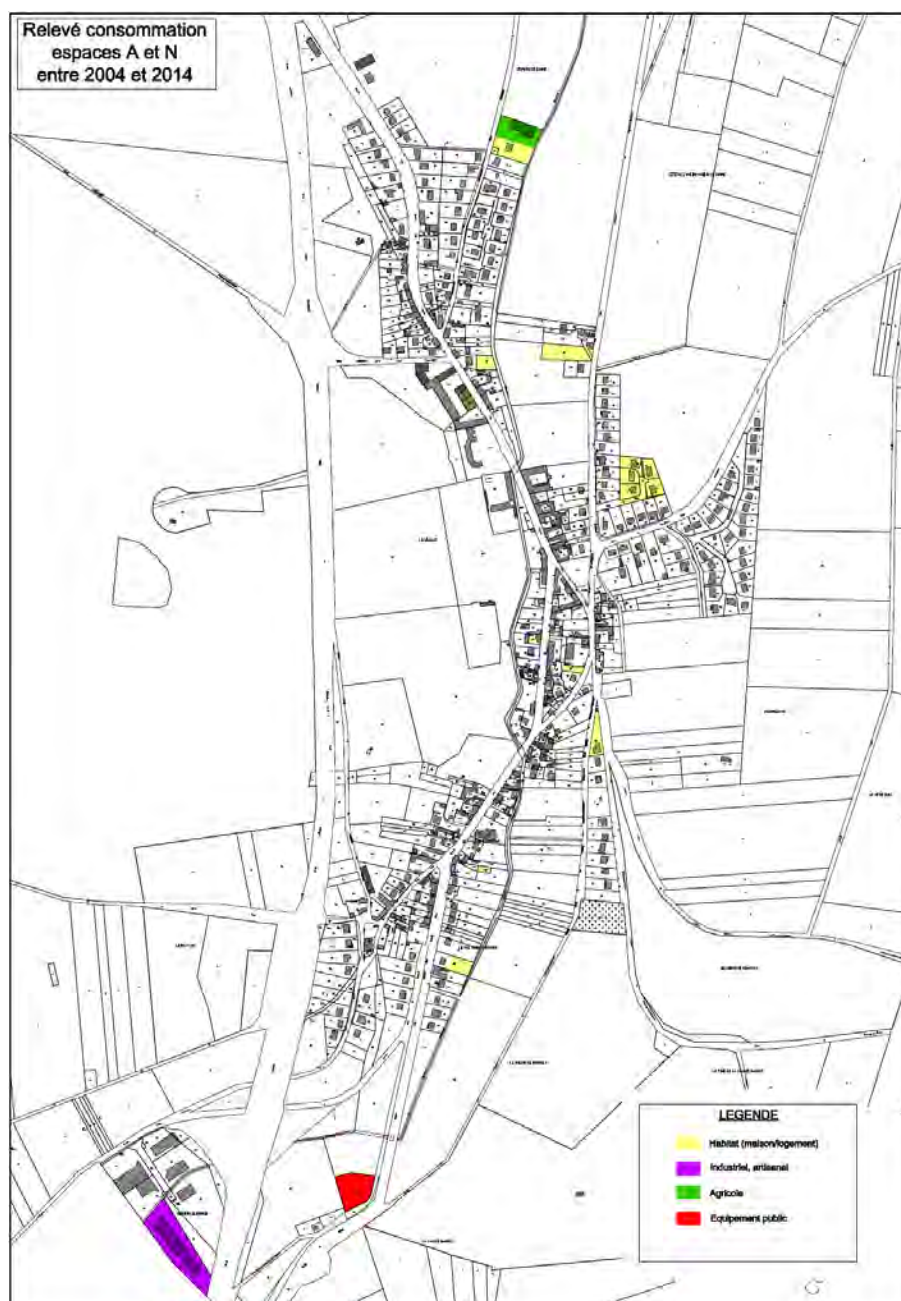
Evolution de l'Urbanisation



Première remarque, l'essentiel des constructions a été autorisé à l'intérieur des enveloppes déjà bâties. Il s'agit dans la plupart des cas de logements correspondant à du changement de destination, à des maisons réalisées après division en double rideau ; un petit lotissement de 5 lots a été réalisé (angle rue de Dieudonne et rue de l'Équipée). Un bâtiment industriel a été construit dans la zone d'activité de la Gobette. Enfin, un bâtiment agricole accompagné d'une habitation a été édifié au bout de la rue de Monchavet. Il faut également signaler la station de pompage en zone agricole, au Sud.

Deuxième remarque, aucune des zones NA inscrites au POS a été utilisée. Hormis le bâtiment agricole et la station de pompage autorisés en zone agricole, toutes les autres constructions prennent place en zone urbaine du POS (UB, UD et UI).

Au final, les terrains prélevés sur l'espace naturel ou agricole s'élèvent à environ 11 600 m² si l'on compte également le lotissement de la rue du Moulin, ce qui est très peu.



1.2.8 – Réceptivité du tissu urbain et potentialités de développement

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

Il s'agit de terrains bordés par une voie et desservis par les réseaux. Toutefois cette potentialité ne tient pas compte de la capacité des infrastructures existantes (capacité des réseaux,...), et ne préjuge pas de la volonté municipale retenue dans le PLU. Bien entendu, cette évaluation ne tient pas compte de la volonté des propriétaires.

En revanche, afin d'être la plus pertinente possible, cette potentialité tient compte des principales contraintes.

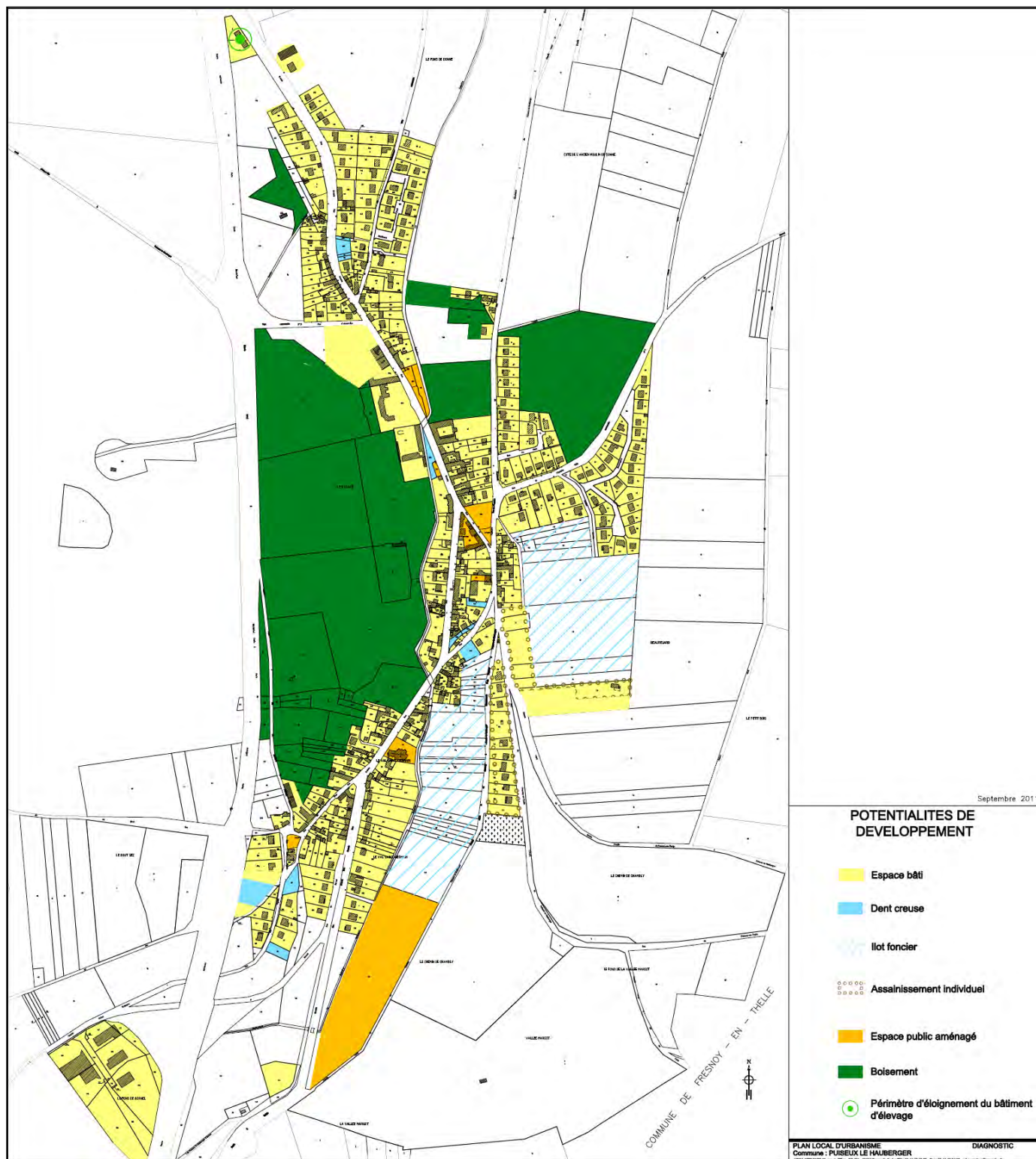
La carte page suivante montre qu'une douzaine de dents creuses sont recensées à l'intérieur du périmètre aggloméré. Au regard du rythme des 10 dernières années, ce bilan doit être minoré afin de ne retenir que la moitié des disponibilités.

Le potentiel d'accueil en logements consécutivement à des changements de destination ou des réhabilitations peut être complétée par le recensement d'îlots non bâtis, situés dans l'enveloppe urbaine ou en marge immédiate et qui peuvent constituer des espaces à fort enjeu dans le cadre de la réflexion sur le développement communal.

Deux îlots sont distingués :

- Le premier est au creux de la vallée qui accueille le village. Non desservi par les réseaux, certains terrains sont encore agricoles. Bien que situés idéalement en plein cœur du village, la qualité des sols — assez moyenne — appelle à une relative vigilance.
- Le second îlot est situé en versant Ouest et peut constituer le prolongement naturel du lotissement Beauregard, rue de l'équipée. Son principal intérêt réside dans l'opportunité de créer un bouclage (les voiries du lotissement sont toutes en impasse actuellement). L'autre intérêt, réside dans la mutualisation des réseaux qui devront être réalisés à cette occasion. La rue de Fresnoy en Thelle qui borde en partie l'îlot souffre d'une insuffisance de réseaux, principalement pour les eaux pluviales, les eaux usées et le réseau électrique. L'aménagement du coteau pourrait ainsi permettre de solutionner les problèmes de viabilité dans cette rue.

On notera que ces deux îlots faisaient partie des espaces que le précédent POS avait sélectionnés en vue d'un développement spatial du village.



1.2.9 – Trame végétale et espaces publics intra-urbains

a) Trame végétale

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

C'est à partir de la photographie aérienne que la trame végétale a été appréhendée : en prenant de la « hauteur », ce document permet d'offrir un autre visage de l'espace urbanisé.

Entité Puisieux-Le-Hauberger, village

Les parties bâties denses, celles qui concentrent le patrimoine ancien, proposent une trame verte strictement localisée à l'arrière des fronts bâtis continus. L'implantation systématique des constructions à l'alignement ne laisse pas la place aux espaces végétalisés. Depuis l'espace public les parties « vertes » restent invisibles. Ponctuellement la trame végétale s'affirme lorsque certaines maisons ont un trottoir plus large, cela leur permet de l'agréments de végétation ; ou lorsque le bâti s'est installé en retrait de la rue.

La vue aérienne permet de mettre en évidence une trame végétale laniérée, essentiellement composée de jardins privatifs (espaces engazonnés), parfois agrémentée d'arbres.

Toutefois, il semble intéressant de signaler la présence d'un îlot boisé à l'intérieur du centre ancien. Il s'agit d'une grande propriété boisée qui accompagne un bâti ancien de grande qualité. Cette remarquable propriété est composée d'un château, de ses dépendances et d'un parc d'une surface d'environ 16 hectares. Les boisements au Nord entre la rue de Dieudonné et la Grande rue, ainsi qu'entre la rue de l'Equipée et la rue de Dieudonné appartiennent aussi à cette propriété. Ces espaces enrichissent fortement la trame végétale de Puisieux-Le-Hauberger. Situé en périphérie immédiate du centre ancien, il propose une véritable unité boisée de grande qualité.

Le parc a plusieurs atouts à ne pas négliger :

- essences végétales intéressantes,
- paysage particulier,
- écran végétal pour le bruit et la visibilité de la RD 1001.

Il convient aussi de signaler la présence de boisements situés en périphérie immédiate de la ville. En épousant directement les parties agglomérées, ils participent à l'ambiance végétale générale de Puisieux-Le-Hauberger (entre la RD 1001 et l'espace aggloméré, au Sud rue des Vignes) et protègent le village des nuisances de la RD 1001.

Les extensions pavillonnaires de la ville, réalisées le plus souvent en périphérie du noyau dense, proposent quant à elles une trame végétale plus régulière, principalement composée des jardins privatifs. L'implantation coutumière de l'habitation au centre de la parcelle, permet une répartition homogène à l'échelle de la parcelle.

Enfin il faut noter la présence de quelques espaces « verts » publics à Puiseux-Le-Hauberge ; ils méritent une attention particulière afin d'améliorer la trame végétale. Puiseux-Le-Hauberge est composé de trois places : la première se situe au croisement de la rue des Vignes et du Bout de sec, la deuxième au croisement de la rue de la Mairie et de l'Equipée (près de l'école et de la mairie) et la troisième dans la Grande rue en face du château.

III - ANALYSE DE LA TRAME VEGETALE



III - ANALYSE DE LA TRAME VEGETALE

Trame végétale intra-urbaine



2

3



4

5



III - ANALYSE DE LA TRAME VEGETALE

Trame végétale intra-urbaine

1



2

III - ANALYSE DE LA TRAME VEGETALE

Jardins privés



1



2



3



4



5



6

Entité Puiseux-Le-Haubergier, zone d'activités

La zone d'activités de Puiseux-Le-Haubergier propose une trame végétale artificielle qui correspond à l'implantation de l'infrastructure de la RD 1001. L'alignement régulier en forme de rideau d'une espèce végétale haute (peupliers) laisse entrevoir la zone d'activité à partir de la RD 1001. De la VC menant à Bornel, les bâtiments aux imposants volumes de couleur claire (blanc) sont nettement visibles. Le manque de végétation autour de la zone d'activité est un point à soulever. Comme démontré dans l'analyse des lisières urbaines, la présence d'un rideau végétal semi-dense en arrière plan atténue la volumétrie des bâtiments.

En conclusion :

L'analyse de la trame végétale intra-urbaine fait ressortir un aspect très minéral du village au premier abord, puis en détaillant on aperçoit ponctuellement la végétation accompagnant les jardins privatifs et plus densément celle du parc du Château. La présence de boisement à proximité de l'espace aggloméré, aux abords ou dans le tissu urbain, est aussi un atout dans l'identité du village.

Il faudra tenir compte de ces éléments forts, surtout du parc du Château, qui est un atout phare dans la composition du village. S'il venait à disparaître le village serait nu face à la RD 1001, mais aussi perdrait son caractère intime encore préservé par la présence du parc et les autres boisements à proximité de l'espace aggloméré.

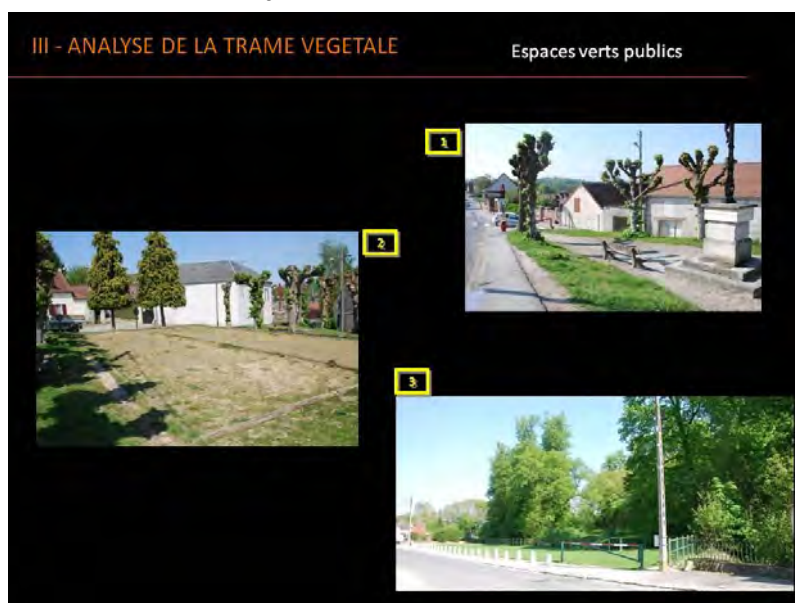
Il convient donc de s'interroger sur la protection à mettre en place pour de tels espaces.

b) Espaces publics

Les espaces verts ou de convivialités

Il n'y a pas d'espaces verts bien définis dans l'espace aggloméré. On recense un espace vert en face du château prêté à la commune par les propriétaires du château ❸ et un grand espace vert privé (le parc boisé du château).

Les espaces recensés comme « conviviaux » sont l'espace du château, la place en face de l'école ❶, la place rue des Vignes ❷ et le terrain de football. La situation et l'aménagement de ces espaces ne jouent pas leur rôle de créateur de liens sociaux.



1.2.10 – dynamique urbaine et mobilité

L'espace aggloméré n'est pas un espace figé composé uniquement d'espaces bâtis et d'espaces verts. Il est également un lieu de vie et d'échanges, composé de pôles d'attraction, et parcouru de flux.

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

A) *Dynamique urbaine*

Puiseux-Le-Hauberge est une commune principalement résidentielle, où il n'y a pas de centralité marquée.

On peut tenter de définir une centralité, qui s'articule autour de la mairie, de l'école et de la bibliothèque. On y retrouve des points de repère qui marquent spatialement ce centre, à savoir la mairie, un calvaire et un carrefour regroupant deux axes de circulation importants.

Puiseux-Le-Hauberge possède quelques activités qui assurent un dynamisme sur la commune : la zone d'activité de la Gobette.

Notons en plus sa proximité avec Bornel, commune limitrophe et structurante avec des commerces et des services développés, ainsi que sa proximité avec Chambly (7 km), Beauvais (31 km) et Paris (47 km).

Par ailleurs, la dynamique territoriale est complétée par la présence de plusieurs axes de communication structurants à l'échelle du département : la RD 1001 qui relie Beauvais à Paris et dessert Puiseux-Le-Hauberge en la traversant, la RD 901_a qui passe à l'intérieur de l'espace aggloméré et la rue de l'Equipée en direction de Neuilly-en-Thelle. Ces voies permettent de relier la commune aux pôles urbains voisins. Enfin, la proximité de la RD 1001 et de l'A16 (11 km) participe à l'attractivité du territoire car elle offre une liaison rapide vers les grands pôles.

B) *Desserte, circulation et sécurité*

La RD 1001, relie Beauvais à Paris :

La RD 1001 traverse la commune selon un axe Nord/Sud en longeant l'espace aggloméré. Elle permet de desservir Puiseux-Le-Hauberge et relie la commune aux autres communes et pôles d'attractivité. Elle est classée en 1^{re} catégorie, et comme route à grande circulation (décret n°2009-615 du 3 juin 2009). On compte plus de 12 718 véhicules par jour recensés en 2009 dont 8 % de poids lourds.

Cet axe coupe en deux Puiseux-Le-Hauberge : à l'Ouest, les terres cultivées et à l'Est, l'espace aggloméré ; il marque une rupture nette entre ces deux espaces et ne facilite pas les échanges.

Le caractère dangereux de cet axe est mis en avant : flux de grande circulation, vitesse et agencement mal adaptés.

La RD 609

Elle dessert Dieudonné et longe Puiseux-Le-Hauberge selon un axe Nord-Ouest/Nord-Est. Elle est classée 4^{ème} catégorie. On recense 974 véhicules, dont 4% de poids lourds. La RD 609 n'est pas classée route à grande circulation.

La RD 901a, appelée Grande Rue

Elle dessert le territoire communal et traverse l'espace aggloméré selon un axe Nord/Sud. Elle est classée en 3^{ème} catégorie. Le comptage n'a pas été effectué. Elle n'est pas classée route à grande circulation.

Une visite sur le terrain montre que la déviation de la RD 901a en RD 1001 ne remplissait pas son rôle (déviation de la circulation qui transite par la RD 901a, passage obligé par Puiseux-Le-Hauberge pour aller en direction de Bornel en venant de Beauvais et inversement).

La Grande Rue est étroite et supporte un flux de circulation important. Le stationnement se fait principalement sur les trottoirs. La circulation se fait à double sens. Le carrefour au croisement de la rue de l'Equipée et de la Grande Rue est important, car tous les axes structurants y convergent. Des aménagements de stop ont été réalisés. Cela permet de ralentir la circulation et de gérer les flux, mais des excès de vitesse persistent.

Les carrefours rue de la Mairie, de l'Equipée et de Dieudonne

Par ces carrefours transitent un nombre important de véhicules. Des feux de signalisation permettent de réguler le trafic et la circulation, mais n'évitent pas les excès de vitesse. Le relief important à cet endroit accentue le caractère dangereux de ces carrefours.

Le carrefour rue de la Mairie supporte un flux dense lors des horaires d'ouverture et de fermeture de l'école. L'accès et le stationnement sont difficiles, ce qui n'améliore pas les conditions de circulation et de sécurité.

La gare SNCF

La gare la plus proche de Puiseux-Le-Hauberge se situe au niveau de la commune de Bornel Belle-Eglise.

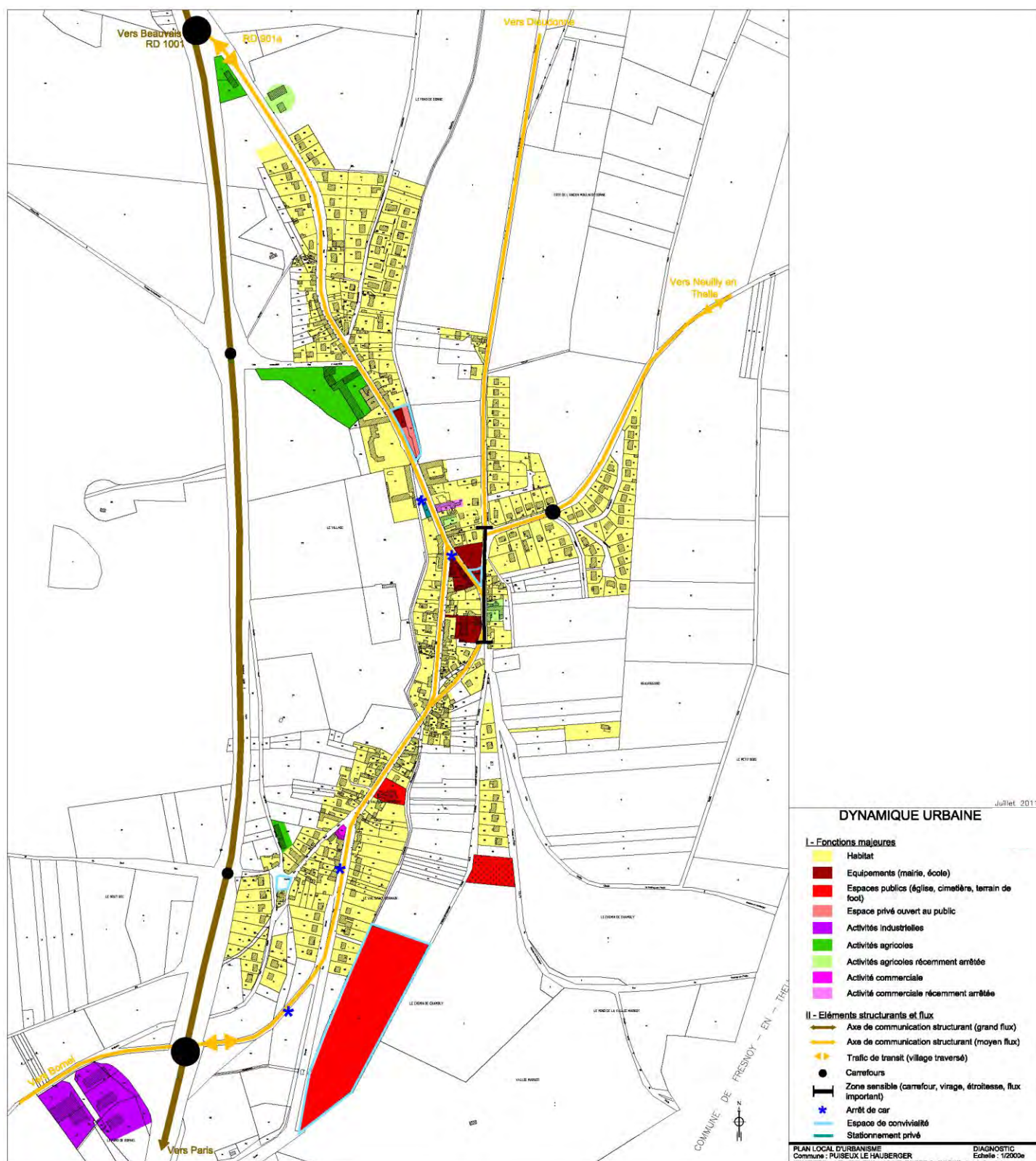
La ligne de train principale est Paris Nord – Tréport-Mers. Les autres lignes de desserte sont Beauvais - Paris Nord, Méru - Paris Nord banlieue, Paris Nord banlieue - Beauvais.

La présence de cette gare à proximité permet à une partie de la population de travailler notamment à Paris et à Beauvais. Ce qui est un atout attractif pour Puiseux-Le-Hauberge.

Le stationnement :

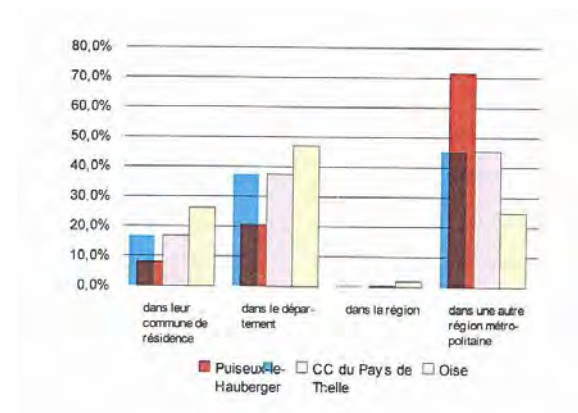
Une zone de stationnement est recensée en face de l'ancien bar-tabac. Son aménagement est faible voire dégradé. D'autres stationnements sont matérialisés sur la chaussée le long de la Grande Rue à proximité de l'église. D'une manière générale, le stationnement est faiblement représenté.

➤ L'espace aggloméré de Puiseux-Le-Hauberge ne possède pas de centralité forte. La commune ne possède pas d'équipements qui permettent de développer un tissu associatif sportif et culturel. Les espaces verts sont faiblement représentés sur le territoire. La commune est bien desservie par des axes de communication structurants comme la RD 1001, en revanche la sécurité routière de Puiseux-Le-Hauberge est une faiblesse.



C) Migrations domicile-travail

En 2007, 449 actifs ont été recensés sur la commune. Leurs déplacements domicile-travail s'organisent de la façon suivante :



La voiture particulière est le mode de transport le plus utilisé (87,3 %).

7,3 % empruntent les transports en commun, 2,7 % utilisent un deux-roues et 2,7 % se déplacent à pied.

1.2.10 – contraintes et servitudes d'utilité publique

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

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

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

a) Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, sont des limitations administratives au droit de propriété ; elles sont instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

La commune est concernée par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- La servitude relative au périmètre de protection des Monuments Historiques Inscrits

C'est une servitude d'utilité publique qui s'applique autour de chaque édifice inscrit ou classé au titre des monuments historiques. *«Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable.»* (art. L. 621-31 du code du Patrimoine). Ainsi, la notion de " co-visibilité " avec le monument est ici déterminante ; il s'agit pour l'Architecte des Bâtiments de France de déterminer si le terrain d'assiette du projet et le monument sont soit visibles l'un depuis l'autre, soit visibles ensemble d'un point quelconque. S'il y a co-visibilité, l'ABF dispose d'un avis conforme. Dans le cas contraire, son avis est simple.

L'inscription des boiseries du Château a été arrêtée le 10 décembre 1986. Le périmètre de protection a un rayon de 500 mètres autour du monument historique.

- Servitude relative au point captage d'eau potable et aux périmètres de protection

Cette servitude concerne la protection de la ressource potable par d'éventuelles pollutions engendrées par les activités anthropiques : agricoles, transports, habitations. Plusieurs périmètres sont définis en application de l'article L1321-2 du Code de la Santé Publique, avec « *un périmètre de protection immédiate dont les terrains sont à acquérir en pleine propriété, un périmètre de protection rapprochée à l'intérieur duquel peuvent être interdits ou réglementés toutes sortes d'installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux et, le cas échéant, un périmètre de protection éloignée à l'intérieur duquel peuvent être réglementés les installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols et dépôts* »

Sur la commune de Puiseux-Le-Hauberge, le point de captage et les périmètres de protection se situent au Sud, proche de la limite communale avec Bornel et Fresnoy-en-Thelle.

Il faut noter aussi la présence d'un point de captage d'eau potable au Nord sur la commune de Dieudonné. Puiseux-Le-Hauberge est donc concerné par un périmètre de protection rapproché et éloigné au Nord du territoire.

- Servitude relative aux lignes électriques et aux pylônes électriques

Les lignes électriques traversent Puiseux-Le-Hauberge au Nord du territoire selon un axe Ouest/Est. La puissance est de 400kv, cela entraîne une hauteur minimale de construction. Il faut noter que l'espace aggloméré de Puiseux-Le-Hauberge n'est pas concerné par cette servitude.

- Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques (PT3 mixte)

Le réseau de communications téléphoniques et télégraphiques traverse l'espace aggloméré du Sud-Ouest au Nord-Est. Ce réseau se situe sur des espaces publics principalement et traverse un espace privé au Nord. Cette servitude engendre un droit de passage pour les agents administratifs et une mise en information, du directeur départemental des postes, télégraphes et téléphones, en cas de travaux.

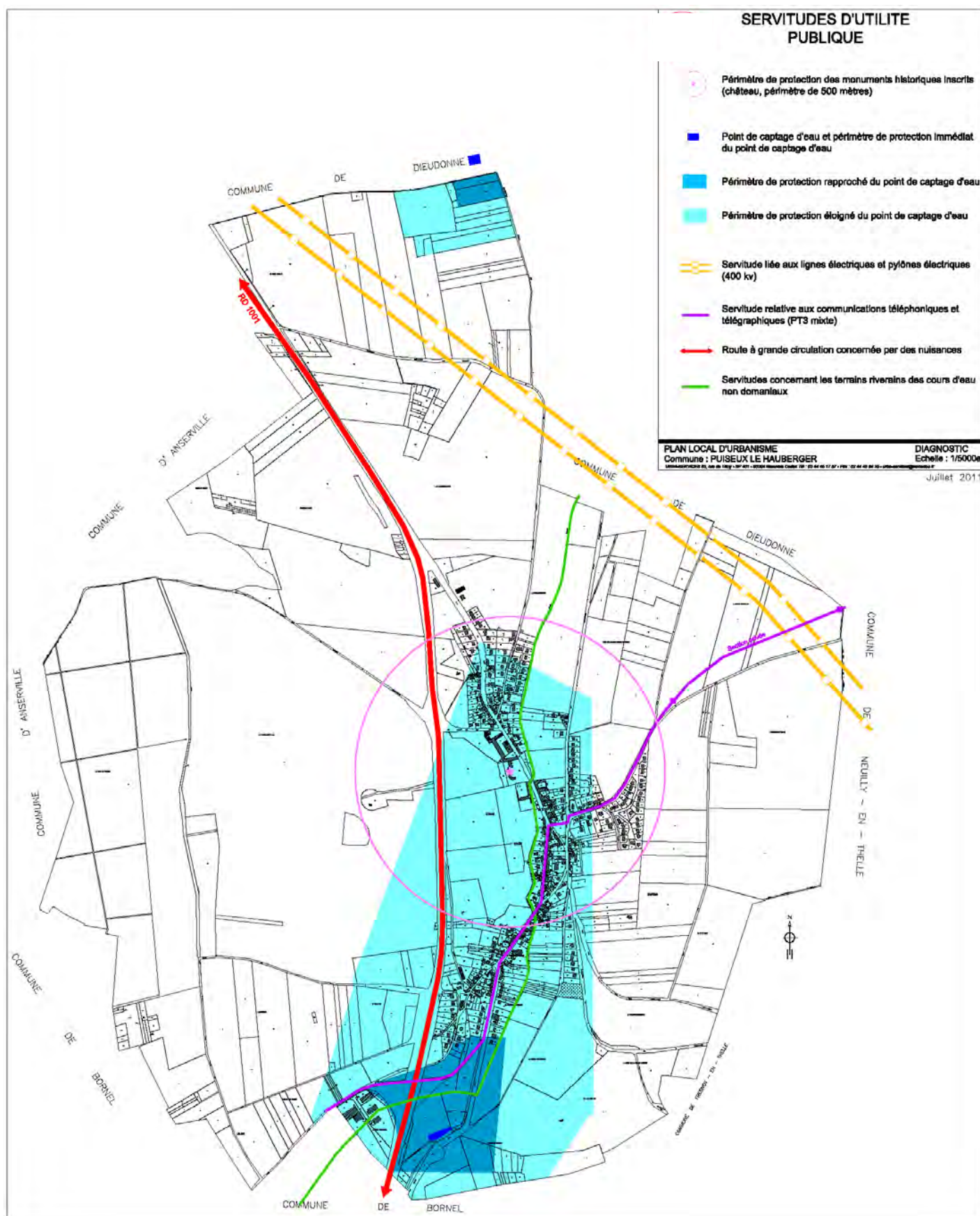
- Routes à grandes circulation et routes à nuisances

La route recensée à grande circulation et à nuisances concerne la RD 1001 qui traverse le territoire de Puiseux-Le-Hauberge selon un axe Nord/Sud.

Cette servitude engendre un périmètre d'éloignement des constructions en fonction des caractéristiques de cet axe de communication.

- Servitude concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux

Cette servitude engendre l'obligation de l'entretien des cours d'eau non domaniaux et concerne la Gobette qui traverse le village et rejoint la commune voisine de Bornel via la zone d'activité dite de la Gobette.



b) Risques, aléas

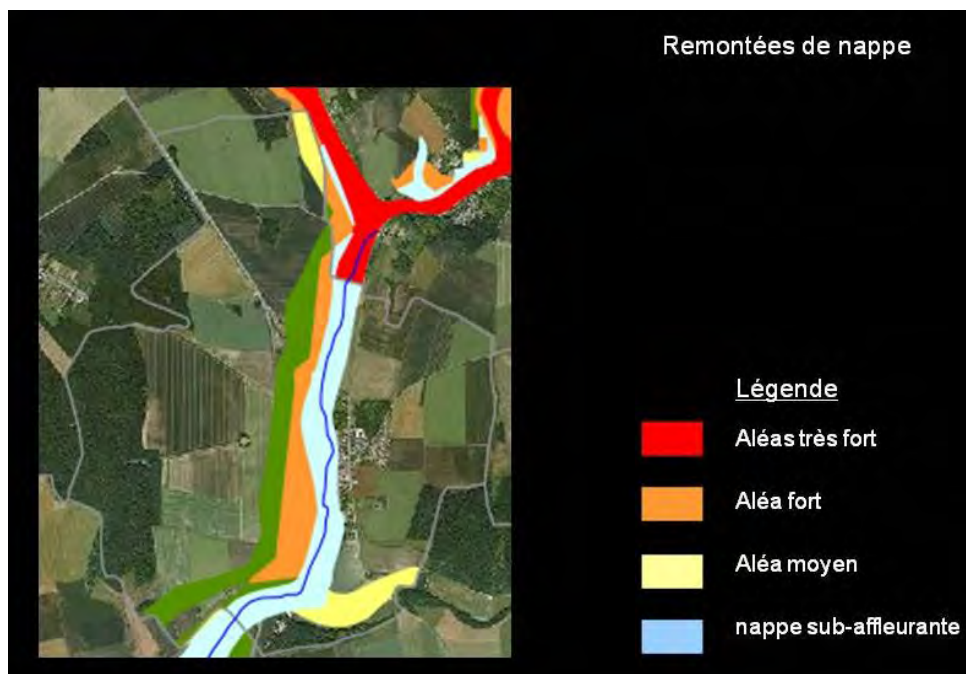
Il existe un atlas des risques naturels majeurs qui fait état des différents risques à l'échelle de chacun des territoires communaux du Département de l'Oise.

Les thèmes pris en compte sont les suivants : les remontées de nappe, les mouvements de terrain, les coulées de boue, les cavités, les ruissellements.

Ces informations sont disponibles sur le site internet de la Direction Départementale des Territoires de l'Oise dans la rubrique « cartothèque ».

Les remontées de nappe

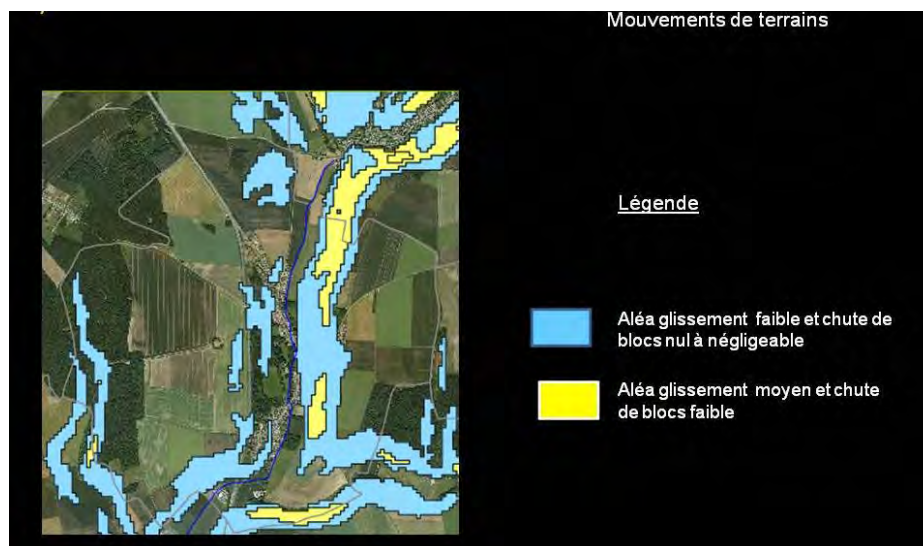
Le village, situé dans une vallée, est concerné par des remontées de nappe au niveau de la Gobette, principalement au Sud après l'église d'après les élus.



Les mouvements de terrains

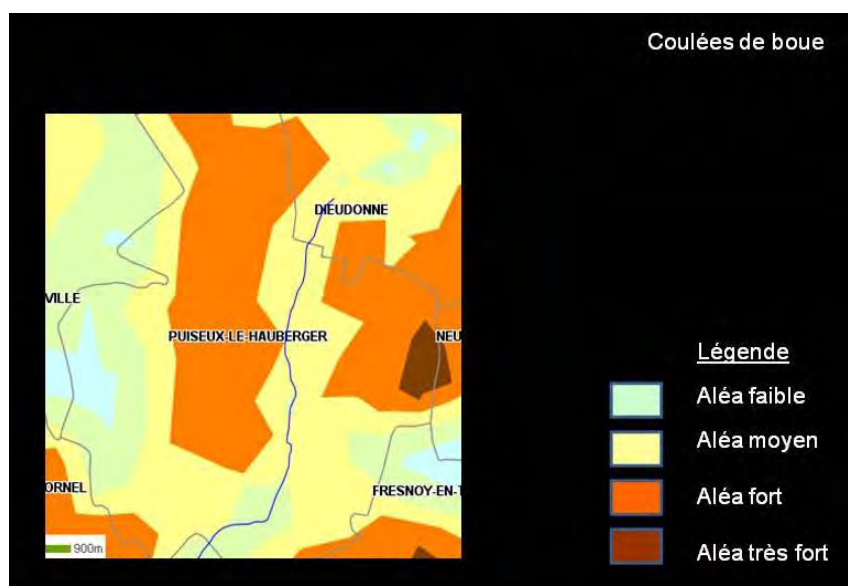
De mémoire d'homme aucun mouvement de terrain n'a jamais affecté le village ou ses abords.

Il est rappelé à cette occasion le rôle des boisements en pente : ils retiennent les sols et évitent l'érosion des terres.



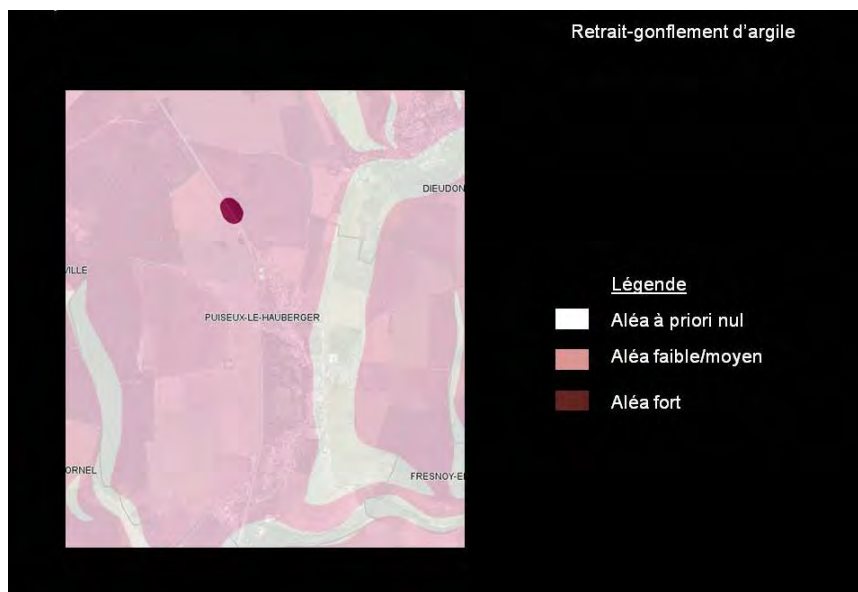
Coulées de boues

Malgré une implantation en site de vallée, le village n'a jamais connu d'épisodes de coulées de boue. La présence de nombreux boisements étagés sur le versant Est n'est pas étrangère à cette situation ; ils limitent les ruissellements en direction de la vallée. L'aléa fort indiqué à l'Ouest de la Gobette ne s'est jamais traduit dans les faits par des désordres. Le passage de la RD 1001 et ses aménagements hydrauliques ont certainement contribué à prévenir le risque.



Retrait et gonflement d'argile

Aucun phénomène de ce type n'a été observé sur la commune.



Autres épisodes

La commune a fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle en décembre 1999 à l'issue de la tempête qui a touché une grande partie du territoire national.

Cavité souterraine

Aucune cavité souterraine n'a été recensée sur le territoire communal.

Etablissement à risque

Aucun établissement à risque soumis à autorisation n'a été relevé à Puiseux le Hauberge.

Plan de Prévention des Risques Naturels

Il n'existe aucun plan de ce type sur la commune.

Contraintes artificielles

Parmi les infrastructures routières qui traversent le territoire communal, la RD 1001 fait l'objet d'un classement au bruit au titre de l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999 relatif aux nuisances acoustiques des transports terrestres.

De plus la RD 1001 est classée voie à grande circulation. A ce titre elle est assujettie aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont) impliquant la nécessité d'une étude préalable pour que des constructions ou installations puissent être autorisées à moins de 75 m de l'axe de la voie (en dehors des espaces urbanisés).

Rappelons que cette étude a été effectuée dans le cadre de l'urbanisation de la zone d'activité de la Gobette et qu'elle a fait l'objet de la modification n°2 du POS en vigueur.

S'agissant des sites et sols pollués, la base de données BASOL n'en recense aucun sur le territoire de Puiseux le Hauberger.

1.3. - BILAN DU DIAGNOSTIC

Le bilan proposé met en évidence les principales occupations du sol au travers des entités paysagères et de la morphologie urbaine, rappelle les éléments constitutifs de la dynamique urbaine et territoriale de la commune, présente les principales contraintes, et identifie les potentialités de développement.

A) Contexte territorial

La commune de Puiseux-Le-Hauberger est située dans l'arrondissement de Beauvais et dans le canton de Neuilly-en-Thelle. Elle est membre de la Communauté de Communes du Pays de Thelle, structure en charge de l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale.

Commune rurale, Puiseux-Le-Hauberger assure principalement une fonction résidentielle. Elle n'offre aucun commerce, ni service et un peu d'emploi (ZAC de la Gobette). Elle dispose cependant d'une école.

La population de Puiseux-Le-Hauberger doit donc se déplacer pour accéder aux services, aux commerces ainsi qu'aux bassins d'emplois.

Dès lors, la desserte de la commune par la RD 1001 est un réel atout. Cet axe de communication permet aux habitants de se déplacer facilement vers des pôles urbains structurants comme Bornel (3,5 km), Chambly (7,3 km), Méru (11 km), Paris (47 km). 94 % de la population active de Puiseux-Le-Hauberger ayant un emploi, travaillent hors de la commune, dont 68% en dehors de l'Oise. Le bassin de vie des habitants de Puiseux-Le-Hauberger se tourne principalement vers la région parisienne.

B) Paysage et environnement

La commune de Puiseux-Le-Hauberger appartient au « Plateau de Thelle et vallée de la Troësne », vaste entité paysagère. C'est un plateau incliné, qui s'étend du pied des coteaux du Vexin au sud, jusqu'au sommet des coteaux du Bray au nord. Il porte une identité principalement rurale et agricole, et offre des paysages de vallées à fond plat.

L'urbanisation de Puiseux-Le-Hauberger s'est implantée au creux de la vallée et les plateaux Ouest et Est sont cultivés.

Le plateau Ouest se caractérise par un paysage ouvert, aux vues très lointaines en direction des territoires voisins. Le diagnostic a mis en évidence des espaces totalement plats et vierges de toute urbanisation.

Le plateau Est se caractérise par des terres cultivées accompagnées très souvent d'unités boisées et bénéficiant d'un relief ondulé. Ainsi, les vues apparaissent plus rapprochées et les ambiances paysagères plus « vivantes ».

La vallée urbanisée présente un boisement intéressant qui correspond au parc du Château. Cette entité paysagère au cœur de l'espace aggloméré est un atout paysager à ne pas négliger.

La commune de Puiseux-Le-Hauberge est concernée par une reconnaissance environnementale (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique) et par un corridor écologique potentiel.

C) Trame végétale intra-urbaine et morphologie urbaine

Le territoire communal se compose d'une unique entité urbanisée qui s'est développée dans la partie centrale du territoire. Le village présente un aspect relativement compact et une forme très originale, résultat de l'adaptation de l'homme à son environnement. L'urbanisation du village, en croissant de lune, est un des éléments fondateurs de son identité. La végétation est assez bien représentée sur le territoire communal et l'insertion du village au creux de la vallée permet à l'urbanisation une bonne insertion paysagère. Toutefois, il est à noter que les lisières Nord et Sud ainsi que les entrées de village ne renvoient pas à une image rurale.

L'espace aggloméré du village s'est développé selon un schéma de village-rue. La plupart des constructions se sont implantées le long de l'axe de communication principal (Grande Rue), et constituent des fronts bâtis continus.

L'espace aggloméré de Puiseux-Le-Hauberge renvoie une image plus au moins compacte avec une antenne qui a commencé à coloniser le versant Est. La structure du réseau viaire est simple : un axe principal (Grande Rue) et deux axes secondaires (rue de l'Équipée et rue de Dieudonné).

L'analyse de la trame bâtie a montré la prépondérance du bâti ancien à l'intérieur de l'espace aggloméré. Les constructions pavillonnaires sont venues soit combler les « vides » à l'intérieur du village, soit étendre le village vers le Nord, l'Est et le Sud. L'architecture de Puiseux-Le-Hauberge n'a pas su garder les caractéristiques locales. Toutefois, il reste un bâti remarquable (le Château et ses annexes).

Le village a pour principale vocation l'habitat. L'étude n'a pas recensé de commerce, ni de service. Il faut toutefois noter la présence d'une zone d'activité (La Gobette au Sud-Ouest) à l'écart du village.

La centralité de Puiseux-Le-Hauberge est marquée par un espace public qui rassemble la mairie et l'école. Sa position géographique est un atout. Cependant son aménagement urbain ne met pas en valeur cet espace.

D) Les réseaux

L'alimentation en eau potable de Puiseux-Le-Hauberge est correctement assurée par le point de captage situé au Sud du territoire. Un projet de deuxième point de captage est en cours de réalisation afin de prévenir d'éventuel risque de pollution venant de la RD 1001.

La défense incendie est pleinement assurée sur la commune.

La commune fonctionne en assainissement collectif sur tout l'espace aggloméré sauf en ce qui concerne la rue de Fresnoy.

Le réseau électrique de la commune doit être renforcé afin de satisfaire les besoins actuels et futurs.

Concernant les voies de communication, le bureau d'études a mis en évidence un réseau viaire simple en difficulté. Le village est traversé par des flux de circulation dense venant des communes voisines pour rejoindre la RD 1001, ce qui entraîne un conflit d'usage entre la desserte locale et la desserte de transit. La proximité de la RD 1001 avec le village entraîne aussi un conflit d'usage entre les insertions sur la RD 1001 et les entrées du village.

L'absence de bouclage pour répartir les flux de circulation à l'intérieur de l'espace aggloméré, le relief et l'étroitesse des axes de communication sont autant de faiblesse à ajouter au réseau viaire de Puiseux-Le-Hauberge.

La circulation piétonne est difficile à l'intérieur de l'espace aggloméré due principalement à l'insuffisance de trottoirs et à leur mauvais état.

Le réseau de chemins ruraux et de sentes piétonnes permet actuellement de desservir les terres agricoles, de relier à pied certains secteurs du village entre eux. Ce réseau permet donc de faire le tour de la quasi-totalité de l'espace aggloméré. Il présente une alternative à la voiture et un support à l'activité de promenade ou de loisirs.

E) Contraintes

La principale contrainte de la commune est sa sensibilité hydrogéologique. En effet, la rupture topographique dans la partie Est de l'espace aggloméré entraîne des risques de coulée de boue et des risques de ruissellement des eaux de surface. En effet ces derniers sont dus à la convergence des talwegs vers le fond de la vallée où se trouve le lit de la Gobette. Le fond de vallée est également propice à la survenue d'un risque de remontée de nappe d'eau.

F) Potentialité de développement

Compte tenu de la couverture spatiale des réseaux (eau potable, défense-incendie, voies de communication), quelques terrains apparaissent susceptibles d'être construits au sens de la juridiction. Il s'agit de terrains directement bordés par une voie, et qui constituent un potentiel direct de constructibilité. Ces espaces libres, appelés « dents creuses », représentent moins d'une dizaine de constructions. Cette estimation ne garantit pas la constructibilité de ces terrains.

La commune dispose également de secteurs, encore non desservis par les réseaux, pouvant accueillir potentiellement de nouvelles constructions. Ces secteurs sont appelés îlots fonciers.

La zone située en plein cœur du village entre la Grande Rue et la rue de Fresnoy constitue un îlot foncier d'une surface importante. Sa position centrale en fait un secteur d'aménagement intéressant, précieux pour l'avenir du village et permet aussi de redonner une image urbaine à Puiseux-Le-Haubergier en structurant l'espace aggloméré. En revanche, cet îlot est concerné par des sensibilités hydrauliques qu'il faudra prendre en compte dans le cadre de son aménagement futur (habitat, équipement public, espace vert ...).

I - CONTEXTE TERRITORIAL ET IDENTITE COMMUNALE			
ETAT INITIAL	CONSTAT		ENJEUX
	Forces / Opportunités	Faiblesses / Menaces	
- Proximité de la région parisienne - Proximité de pôles urbains : Bornel, Méru, Chambly	✓ Attractivité du territoire ✓ Influence de la région parisienne (apport de population)	✓ Manque de lisibilité dans le positionnement géographique de la commune ✓ Renchérissment du foncier ✓ Perte d'identité propre de la commune ✓ Statut de ville-dortoir	- Concilier la double influence territoriale - Renforcer son identité communale faire de l'influence du bassin d'emploi parisien un atout de développement
Territoire bien desservi avec des liaisons rapides (RD 1001)	✓ Accès aux principaux bassins d'emplois	✓ Flux dense de circulation	En faire un atout de développement
- Appartenance à la communauté de communes (CC.) du Pays de Thelle - Proximité de la CC. des Sablons - Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Thelle (approuvé)	✓ Mutualisation des moyens ✓ Projet de territoire intercommunal	✓ Situation géographique excentrée ✓ Risque de perte d'identité	- Respecter l'articulation entre le SCOT et le PLU, pour une cohérence entre la politique communale et intercommunale - Conforter le rôle du village

II - LE PATRIMOINE NATUREL, LES PAYSAGES, ET LA GESTION ENVIRONNEMENTALE			
ETAT INITIAL	CONSTAT		ENJEUX
	Forces / Opportunités	Faiblesses / Menaces	
Relief diversifié qui crée trois entités paysagères : l'espace aggloméré en vallée, les versants et le plateau cultivés	✓ Diversité des paysages, et des espaces naturels	✓ Réduction des espaces agricoles et naturels (urbanisation, infrastructures) ✓ Étalement urbain	- Conserver les caractéristiques des entités paysagères - Protéger les éléments de diversification paysagère (haies, bosquets, arbres isolés)
Boisements importants (bois de Puiseux et de Fresnoy)	✓ Intérêt écologique reconnu (ZNIEFF et ENS, corridor écologique)	✓ Espaces sensibles à des transformations	- Protéger les espaces reconnus (ZNIEFF, ENS) - Anticiper le Grenelle et son Schéma Régional de Cohérence Ecologique (trame verte et bleue)
Présence de cours d'eau non pérenne (la Gobette)	✓ Exutoire des eaux de ruissellement	✓ Cours d'eau en milieu urbanisé	Veiller à la gestion et à l'entretien du lit de la Gobette

Commune de Puiseux-Le-Hauberg / Élaboration du PLU / Bilan et 1^{re} approche du PADD / Cabinet Urba-Services / octobre 2011 8/13

III - LA GESTION DE L'ESPACE AGGLOMERE			
ETAT INITIAL	CONSTAT		ENJEUX
	Forces / Opportunités	Faiblesses / Menaces	
Urbanisation en creux de vallée qui commence à se développer sur le versant Est	✓ Urbanisation en creux de vallée moins visible	✓ Urbanisation du versant crée un effet de gradin : lisière urbaine visible de points éloignés, extensions pavillonnaires visibles	Travailler les lisières urbaines actuelles et futures
Village qui dans la structure urbaine présente une faiblesse		✓ Pas de qualité architecturale notable	- Préserver les ambiances urbaines - Introduire de nouvelle image urbaine (éco quartier, maisons de ville en bande,...) - Intégrer les énergies renouvelables
Château et son parc arboré	✓ Bâti et parc remarquable	✓ Pas mis en valeur ✓ Sensible à la pression foncière	Reconnaitre et mettre en valeur le site remarquable
Trame végétale intéressante	✓ Apporte une qualité paysagère		Préserver la trame végétale

Commune de Puiseux-Le-Hauberg / Élaboration du PLU / Bilan et 1^{re} approche du PADD / Cabinet Urba-Services / octobre 2011 9/13

III - <u>LA GESTION DE L'ESPACE AGGLOMERE</u>			
ETAT INITIAL	CONSTAT		ENJEUX
	Forces / Opportunités	Faiblesses / Menaces	
Espaces publics et centralité : ↳ Pas de centralité marquée ↳ Manque d'espaces publics, notamment d'espaces verts publics ↳ Pas de commerce, ni de service, pas d'offre en stationnement	✓ Espace public en position centrale géographiquement (mairie, école)	✓ Pas d'aménagement ou d'embellissement du centre et manque de lisibilité ✓ Pas d'espace de convivialité ✓ Pas de service de proximité	↳ Embellir le village en mettant en valeur et en lien les espaces publics ↳ Dégager une polarité urbaine ↳ Renforcer la polarité urbaine existante (secteur mairie, école)
↳ Évolution démographique orientée à la hausse en 2011 ↳ Population jeune : environ 36% de moins de 30 ans ↳ 93.9 % des actifs résidant à Puiseux-Le-Hauberge travaillent hors de la commune	✓ Attractivité du territoire ✓ Dynamisme de la population ✓ Actifs résidents sur la commune	✓ Besoin en logements diversifiés ✓ Nombreux trajets domicile-travail ✓ Village d'ortoir	↳ Maintenir la population grâce à une offre en logement diversifiée

Commune de Puiseux-Le-Hauberge / Élaboration du PLU / Bilan et 1^{re} approche du PADD / Cabinet Urba-Services / octobre 2011 10/13

III - <u>LA GESTION DE L'ESPACE AGGLOMERE</u>			
ETAT INITIAL	CONSTAT		ENJEUX
	Forces / Opportunités	Faiblesses / Menaces	
<u>Réseau viaire en difficulté:</u> ↳ Axes de transit ↳ Deux échangeurs pour la RD 1001 ↳ Convergence du réseau rue de l'Équipée et son carrefour ↳ Peu de trottoirs, ni de stationnement ↳ Accès difficile à la Mairie et à l'école ↳ Pas de sente piétonne	✓ Liaisons avec les territoires voisins ✓ Bonne desserte ✓ Communication possible entre certains quartiers	✓ Conflit d'usage (desserte locale et de transit) ✓ Conflit d'usage passage obligé (entrée de village et insertion sur un axe à grande circulation) ✓ Concentration du flux en une zone dite sensible (relief, voie étroite, flux dense) ✓ Circulation piétonne difficile ✓ Sécurité piétonne faible ✓ Pas d'offre de support pédestre	↳ Soulager le réseau viaire (voie supplémentaire, éléments de sécurité ... ?) ↳ Sécuriser les axes de communication et les abords de l'école et de la Mairie

Commune de Puiseux-Le-Hauberge / Élaboration du PLU / Bilan et 1^{re} approche du PADD / Cabinet Urba-Services / octobre 2011 11/13

V - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET RENOUVELLEMENT URBAIN			
ETAT INITIAL	CONSTAT		ENJEUX
	Forces / Opportunités	Faiblesses / Menaces	
↳ Tissu industriel sur la commune : ZAC de la Gobette ↳ Absence de commerce et de service	✓ Bassins d'emplois ✓ Entreprises diversifiées (bois, médical, mécanique)	✓ Entreprises n'offrant pas de service ✓ ZAC pas mise en valeur ✓ Pas d'offre de commerce ou de service de proximité	↳ Soutenir les activités existantes et encourager les implantations nouvelles ↳ Repenser l'image ↳ Favoriser l'implantation de commerces et de services
↳ Espaces agricoles importants sur la commune	✓ Concourent à l'image du territoire	✓ Peu de sièges d'exploitations agricoles ✓ Activité peu productrice de richesse et peu porteuse d'emplois	↳ Maintenir l'activité agricole
↳ Îlot foncier disponible	✓ Possibilités de développement urbain dans l'enveloppe agglomérée (dans le respect de la loi SRU) ✓ Renforcement de la centralité possible	✓ Sensibilité hydraulique	↳ Quelle vocation donner à cet îlot ? ↳ Réfléchir sur la destination de l'îlot (espace qui peut être un lien entre la rue de Fresnoy et la Grande Rue)

Commune de Puiseux-Le-Haubergier / Élaboration du PLU / Bilan et 1^{re} approche du PADD / Cabinet Urba-Services / octobre 2011 ^{12/13}

VI - RISQUES ET NUISANCES			
ETAT INITIAL	CONSTAT		ENJEUX
	Forces / Opportunités	Faiblesses / Menaces	
↳ Assujettissement à des contraintes hydrauliques dues à la topographie	✓ Vallée urbanisée	✓ Risques naturels : contraintes au développement	↳ Veiller à l'équilibre hydraulique, en particulier l'équilibre entre les versants et la vallée, en ce qui concerne les coulées de boues et les remontées de nappe sub-affleurante
↳ Risque de retrait et gonflement d'argile	✓ Risque moyen à faible	✓ Risque de mouvement des argiles	↳ Prendre en compte le risque
↳ Infrastructures générant des nuisances sonores : RD 1001	✓ Zone tampon végétale	✓ Nuisances acoustiques	↳ Prendre en compte les nuisances acoustiques en préservant la zone tampon

Commune de Puiseux-Le-Haubergier / Élaboration du PLU / Bilan et 1^{re} approche du PADD / Cabinet Urba-Services / octobre 2011 ^{13/13}

CHAPITRE 2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS

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

2 - 1 - 1 - Objectifs du PADD

Comme le rappellent les dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, « le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

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

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

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

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

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

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

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

Contexte territorial et identité communale

La commune de Puisieux-Le-Hauberger est située dans l'arrondissement de Beauvais et dans le canton de Neuilly-en-Thelle. Elle est membre de la Communauté de Communes du Pays de Thelle dont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) a été approuvé en 2006.

Commune rurale, Puisieux-Le-Hauberger assure principalement une fonction résidentielle. Elle n'offre aucun commerce, ni service et très peu d'emploi (ZAC de la Gobette). Elle dispose cependant d'une école. La population de Puisieux-Le-Hauberger doit donc se déplacer pour accéder aux services, aux commerces ainsi qu'aux bassins d'emplois.

Dès lors, la desserte de la commune par la RD 1001 est un réel atout. Cet axe de communication permet aux habitants de se déplacer facilement vers des pôles urbains structurants comme Bornel (3,5 km), Chambly (7,3 km), Méru (11 km), Paris (47 km). 94 % de la population active de Puisieux-Le-Hauberger ayant un emploi, travaillent hors de la commune, dont 68% en dehors de l'Oise. Le bassin de vie des habitants de Puisieux-Le-Hauberger se tourne principalement vers la région parisienne.

Dans le cadre du PLU, le Conseil Municipal souhaite :

- **Respecter les orientations du SCOT approuvé et du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**
- **Contrôler la pression foncière à laquelle la commune est exposée par sa situation aux portes de la région parisienne.**

Patrimoine naturel, paysages et gestion environnementale

La commune de Puisieux-Le-Hauberger appartient au « Plateau de Thelle et vallée de la Troësne », vaste entité paysagère. C'est un plateau incliné, qui s'étend du pied des coteaux du Vexin au sud, jusqu'au sommet des coteaux du Bray au nord. Il porte une identité principalement rurale et agricole, et offre des paysages de vallées à fond plat.

L'urbanisation de Puisieux-Le-Hauberger s'est implantée en creux de la vallée et les plateaux Ouest et Est sont cultivés.

Le plateau Ouest se caractérise par un paysage ouvert, aux vues très lointaines en direction des territoires voisins. Le diagnostic a mis en évidence des espaces totalement plats et vierges de toute urbanisation.

Le plateau Est se caractérise par des terres cultivées accompagnées très souvent d'unités boisées et bénéficiant d'un relief ondulé. Ainsi, les vues apparaissent plus rapprochées et les ambiances paysagères plus « vivantes ».

La vallée urbanisée présente un boisement intéressant qui correspond au parc du Château. Cette entité paysagère au cœur de l'espace aggloméré est un atout paysager à ne pas négliger.

La commune de Puisieux-Le-Hauberger est concernée par une reconnaissance environnementale (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique) et par un corridor écologique potentiel.

Dans le cadre de son PLU, le Conseil Municipal souhaite :

- ✓ **Reconnaître l'intérêt paysager, économique et écologique des espaces agricoles,**
- ✓ **Assurer la préservation des éléments paysagers (massifs boisés, haies, bosquets, ...),**
- ✓ **Veiller à la gestion et à l'entretien de la Gobette,**
- ✓ **Protéger les corridors écologiques, vecteurs de bio-diversité à l'échelle inter-communale,**
ainsi que les reconnaissances environnementales (ENS, ZNIEFF, ...),
- ✓ **Améliorer les lisières urbaines, véritable interface entre le bâti et l'espace naturel,**
- ✓ **Conserver l'image actuelle du village, installé dans la vallée et sur ses versants.**

Gestion de l'espace aggloméré

Le territoire communal se compose d'une unique entité urbanisée qui s'est développée au creux de la vallée. Son implantation en fond de vallée et la présence de végétation périphérique permet à l'urbanisation une bonne insertion paysagère. Toutefois, il est à noter que les lisières Nord et Sud ainsi que les entrées de village ne renvoient pas à une image rurale.

L'espace aggloméré du village s'est développé selon un schéma de village-rue. La plupart des constructions se sont implantées le long de l'axe de communication principal (Grande Rue), et constituent des fronts bâtis continus.

L'analyse de la trame bâtie a montré la prépondérance du bâti ancien à l'intérieur de l'espace aggloméré. Les constructions pavillonnaires sont venues soit combler les « vides » à l'intérieur du village, soit étendre le village vers le Nord, l'Est et le Sud. L'architecture de Puiseux-Le-Hauberge n'a pas su garder les caractéristiques locales. Toutefois, il reste un bâti remarquable (le Château et ses annexes).

Le village a pour principale vocation l'habitat. Le diagnostic n'a pas recensé de commerce, ni de service. Il faut toutefois noter la présence d'un restaurant au niveau de la Grande Rue et d'une zone d'activité (La Gobette au Sud-Ouest) à l'écart du village.

La polarité de Puiseux-Le-Hauberge est marquée par un espace public qui rassemble la mairie et l'école. Sa position géographique est un atout. Cependant son aménagement urbain ne met pas en valeur cet espace.

A ce titre, le Conseil Municipal souhaite prendre en compte les caractéristiques des espaces agglomérés et assurer un développement urbain cohérent. Ainsi les dispositions du PLU veillent à :

- ✓ **Préserver les ambiances urbaines (bâti ancien / bâti pavillonnaire récent),**
- ✓ **Intégrer les nouvelles techniques (éco-quartiers, énergies renouvelables, ...),**
- ✓ **Reconnaître et protéger le bâti remarquable (le château et ses dépendances),**
- ✓ **Protéger les boisements de pente ou périphériques,**
- ✓ **Maintenir le tissu économique (commerces, industries, artisanats),**
- ✓ **Proscrire le double rideau et limiter la profondeur constructible dans les zones consacrées à l'habitat.**

L'alimentation en eau potable de Puiseux-Le-Hauberge est correctement assurée par le point de captage situé dans la partie Sud du territoire.

La commune fonctionne en assainissement collectif sur tout l'espace aggloméré sauf au niveau de la rue de Fresnoy.

Le réseau électrique de la commune doit être renforcé afin de satisfaire les besoins actuels et futurs.

Le raccordement au réseau numérique est prévu en 2016.

Concernant les voies de communication, le diagnostic territorial a mis en évidence un réseau viaire en difficulté. Le village est traversé par des flux de circulation dense venant des communes voisines pour rejoindre la RD 1001, ce qui entraîne un conflit d'usage entre la desserte locale et la desserte de transit. La proximité de la RD 1001 avec le village entraîne aussi un conflit d'usage entre les insertions sur la RD 1001 et les entrées du village.

L'absence de bouclage pour répartir les flux de circulation à l'intérieur de l'espace aggloméré, le relief et l'étroitesse des axes de communication sont autant de faiblesse à ajouter au réseau viaire de Puiseux-Le-Hauberge. Le stationnement reste également limité, notamment aux abords des principaux équipements publics ;

La circulation piétonne est difficile à l'intérieur de l'espace aggloméré.

Le réseau de chemins ruraux et de sentes piétonnes permet actuellement de desservir les terres agricoles, de relier à pied certains secteurs du village entre eux. Ce réseau permet donc de faire le tour de la quasi-totalité de l'espace aggloméré. Il présente une alternative à la voiture et un support à l'activité de promenade ou de loisirs.

A ce titre, le Conseil Municipal souhaite :

- ✓ **Faciliter le raccordement au réseau numérique**
- ✓ **Achever l'installation du réseau collectif d'assainissement**
- ✓ **Améliorer le réseau viaire en privilégiant les opérations d'aménagement susceptibles de créer des bouclages intra-urbains**
- ✓ **Créer un tour de ville piéton**
- ✓ **Favoriser les déplacements doux et élargir l'offre en stationnement**
- ✓ **Améliorer l'accès aux transports en commun et notamment à la gare de Bornel.**

Développement et renouvellement urbains

Les équipements publics structurants à l'échelle du village sont la mairie, l'école, et l'accueil périscolaire.

Leur situation au sein d'un îlot de taille réduite et proche d'axes routiers dangereux car circulés et en pente est un problème majeur ; il met en cause la sécurité des enfants mais aussi l'exigüité des bâtiments.

L'accueil du péri-scolaire dans un lieu adapté et l'absence de salle multifonction sont également au nombre des besoins recensés par la municipalité.

En ce qui concerne le rythme démographique, le SCOT du Pays de Thelle annonce un taux d'évolution annuel de 1 %, ce qui à l'échéance du PLU (2015/2030) déboucherait sur une population totale de 1 000 habitants (846 au 01/01/2015).

Le foncier résiduel (appelé « dents creuses ») est faible et a été chiffré à 6 terrains auxquels peuvent être ajoutées les réhabilitations du bâti ancien (estimé à moins d'une dizaine de logements). Enfin dans les prévisions, il convient d'intégrer les besoins en logement liés au desserrement, phénomène important à Puiseux le Hauberge qui voit un taux d'occupation par logement encore très élevé (2,7 en 2007) alors que la baisse attendue devrait se situer autour de 2,4. A population égale en 2014, le manque de logement s'élève à 40. En tout ce sont 100 logements qui devront être réalisés pour atteindre l'objectif démographique fixé.

Les besoins en logement ne pourront être satisfaits que si la commune programme de nouveaux secteurs à urbaniser. Compte tenu de la situation géographique du village (au creux d'une vallée) et de la nécessité de créer des bouclages, les secteurs à retenir devront donc permettre une meilleure répartition des flux de circulation tout en structurant d'avantage le village.

A ce titre, le Conseil Municipal souhaite :

- ✓ **Programmer de nouveaux équipements publics dans des secteurs adaptés (groupe scolaire, structure péri-scolaire, stationnement public, loisirs de plein air et notamment jeux pour les enfants, salle multifonction, ...)**
- ✓ **Répartir les équipements et dégager une vraie centralité**
- ✓ **Mettre en réseau les équipements publics**
- ✓ **Mettre en valeur le cœur du village (aménagement de la traverse, trottoirs, mobilier urbain, mise en valeur des espaces ou édifices publics, ...)**
- ✓ **Poursuivre l'urbanisation du versant Est et mutualiser les futurs équipements entre les parties bâties de la rue de Fresnoy en Thelle et les opérations de construction attendues (voirie, eaux pluviales, assainissement collectif, ...).**

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les projets de développement de la municipalité concernent la création et le transfert d'équipements publics et l'accueil de population. Les besoins en foncier brut s'élèvent à environ 6 ha 00 dont les 2/3 pour l'habitat (4 ha 30). Sur les 6 ha mobilisés moins des 2/3 sont à usage agricole, l'autre tiers concernant des terrains en friche (derrière l'église) ou constitutifs d'un parc arboré (celui du château).

Cette faible consommation du foncier est possible grâce :

- ✓ A l'utilisation d'ilots fonciers en cœur de village,
- ✓ A une meilleure occupation des terrains communaux,
- ✓ Un refus de l'étalement urbain,
- ✓ Au comblement des dents creuses,
- ✓ A la réhabilitation du bâti ancien ou dégradé.

Gestions des risques et des nuisances

La principale contrainte de la commune est sa sensibilité hydrogéologique. En effet, la rupture topographique dans la partie Est de l'espace aggloméré entraîne des risques de coulée de boue et des risques de ruissellement des eaux de surface. En effet ces derniers sont dus à la convergence des talwegs vers le fond de la vallée où se trouve le lit de la Gobette. Le fond de vallée est également propice à la survenue d'un risque de remontée de nappe d'eau.

Le point de captage d'eau potable situé dans la partie Sud du territoire entraîne un périmètre de protection de la ressource en eau.

La RD 1001 génère des flux dense de circulation et des nuisances sonores, nuisances atténuées par les écrans boisés disposés en lisière du village.

La commune est recensée comme commune à enjeux sous la responsabilité de l'État. Le degré d'aléa de retrait-gonflement des argiles est moyen à faible sur tout le territoire.

A ce titre, le Conseil Municipal souhaite :

- ✓ **Prendre en compte la topographie du territoire communal et gérer l'écoulement des eaux de surface**
- ✓ **Maintenir les écrans boisés « anti-bruit » entre le village et la RD 1001**
- ✓ **Protéger la ressource en eau**
- ✓ **Rappeler la nature des sols aux futurs constructeurs**

2.2. – JUSTIFICATIONS DES REGLES ADOPTEES AU PLU

2 - 2 - 1 - Présentation

Le zonage retenu par la municipalité de Puiseux le Haubergier dans son Plan Local d'urbanisme peut être considéré comme une traduction spatiale des orientations de développement.

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

Conformément au Code de l'Urbanisme, le territoire communal est divisé en quatre catégories de zones :

- Les zones urbaines, qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif : UA, UB, UD, UI, UP.
- Les zones naturelles, non équipées ou peu équipées, destinées à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement ; elles ont pour indicatif AU.
- Les zones protégées au titre de la valeur agricole des terres : c'est la zone A.
- Les zones protégées au titre de la qualité des sols, des milieux naturels ou des paysages : c'est la zone N.

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

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 123-1-5(V°) du Code de l'Urbanisme,
- Les courbes de niveau
- Les espaces boisés classés
- Les immeubles à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme

Les dispositions adoptées dans le règlement graphique et dans le règlement écrit traduisent des objectifs de développement et d'aménagement ; elles sont commentées dans le présent chapitre. Les plans de découpage en zones (règlement graphique) correspondent aux pièces n°5b, 5c du dossier de PLU ; ils sont complétés par le document n°5d qui comprend un plan de détail de chacun des emplacements réservés.

2 - 2 - 2 – les zones urbaines

Les périmètres des zones urbaines sont volontairement restrictifs. Ils n'englobent bien souvent 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 dans leur jurisprudence.

Le morcellement de la trame bâtie et la diffusion des constructions dans l'espace constituent une réalité héritée du passé.

Pour autant la nécessaire prise en compte des lois Grenelle 2 et ALUR a conduit la municipalité à restreindre les possibilités de construire afin de préserver au maximum les espaces agricoles et naturels. Par ailleurs le parti d'aménagement rappelé dans le PADD n'est plus de développer les extrémités mais d'épaissir le cœur du village.

Les zones urbaines sont au nombre de 5 : elles sont consacrées à la protection du patrimoine architecturale (UA), à l'habitat (UB et UD), à l'activité économique (UI) et aux équipements publics (UP).

2 - 2 - 2 - 1 – la zone UA

- vocation

La zone UA est une zone qui se distingue par la grande qualité du bâti qu'elle englobe. Il s'agit du château et de ses dépendances. Situé en plein cœur du village, en retrait de la rue principale le rayonnement de l'édifice est remarquable. Le château est occupé par les familles propriétaires des lieux et est classé monument historique en raison des boiseries situées à l'intérieur du bâtiment.

Afin de ne pas dénaturer l'équilibre et l'harmonie du site, le changement de destination est autorisé pour accueillir uniquement les gîtes ou chambres d'hôtes ainsi que les bureaux. Mais sans dépasser 25 % de la surface de plancher existante. Toutes les activités évoquées doivent rester secondaires.

- périmètre

Le périmètre de la zone UA n'englobe que les bâtiments : château et dépendances, le reste de la propriété (le parc) est classé en zone naturelle indice « c » (Nc).

Le périmètre intègre l'espace non bâti face au château de l'autre côté de la Grande rue. Cet espace participe à la mise en valeur de la façade du château ; il fait l'objet d'un emplacement réservé (ER 3) affirmant cette démarche de protection.

- Implantation, aspect et densité

La zone n'est pas appelée à recevoir de nouvelles constructions. De plus, s'agissant d'un bâtiment classé monument historique l'architecte des bâtiments de France est appelé à donner un avis et formuler des prescriptions. Raison pour laquelle les articles sont peu réglementés.

2 - 2 - 2 - 2 – la zone UB

- vocation

La zone UB correspond au cœur du village. Elle regroupe le bâti ancien autour d'un axe principal : Grande rue.

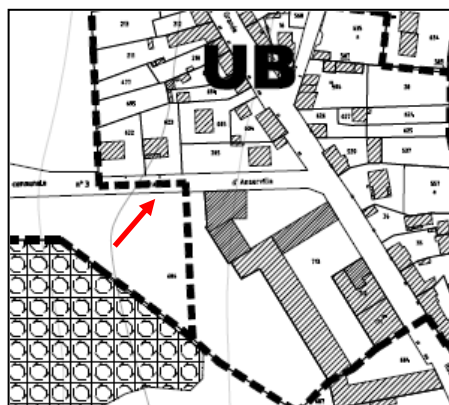
Elle accueille également quelques services publics comme la mairie, l'école. Cette rue accueillait quelques commerces quand ils étaient encore en activité. D'orientation Nord/Sud, la rue est en pente régulière. L'église est située dans la partie basse de la zone, ce qui explique qu'elle soit assez peu visible malgré ses dimensions respectables.

Bien que principalement dédiée à l'habitat, la zone UB peut accueillir quelques services ou activités dès lors qu'ils sont compatibles avec le voisinage. Il convient de rappeler qu'une activité agricole est installée à l'angle de la Grande rue et de la rue d'Anserville. L'équipe municipale ne souhaite pas figer la zone UB dans un rôle strictement patrimonial et résidentiel.

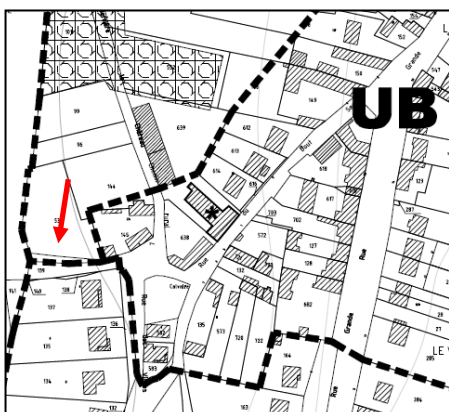
Pour cette raison, les activités non nuisantes sont acceptées.

- périmètre

La zone UB englobe le tissu bâti disposé à l'alignement des voies : Grande rue, rue du bout sec, rue de la mairie, rue de Montchavert (début seulement). Dans la plupart des cas les jardins attenants aux propriétés bâties ont été classés en zone UB.



La limite de la zone UB rue d'Anserville s'arrête à la dernière construction de chaque rive. On notera que la limite n'a pas été tirée au droit de la dernière maison afin d'éviter que de nouvelles habitations soient exposées aux nuisances de la RD 1001 toute proche.



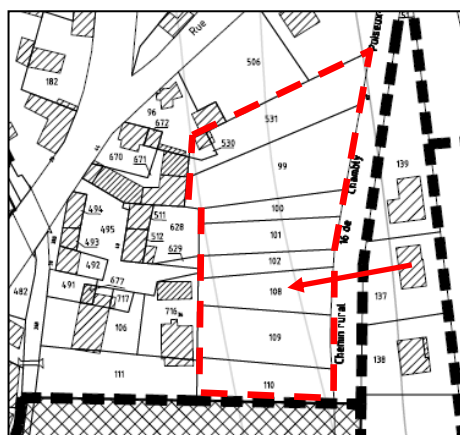
Place des vignes, la limite de la zone UB s'arrête aux parcelles bâties viabilisées, les autres terrains n'étant pas desservis par les réseaux publics. La commune n'envisage pas d'extension des équipements publics à cet endroit.

- Accès et voirie

Comme cela a été présenté, la Grande rue constitue la colonne vertébrale du village. La plupart des propriétés bâties prennent accès sur cette rue. Le règlement de la zone UB a tenu compte de cette situation et impose des conditions particulières.

Pour qu'un terrain soit constructible, il doit présenter un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie et le parcellaire actuel (accès direct depuis les rues existantes). Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.



Une disposition particulière concerne certains des terrains bordés par le CR n°16. Bien qu'ils soient classés en zone UB, ces terrains ne sont pas constructibles. Les réseaux d'eau et d'électricité sont inexistants et la voirie non carrossable. En conséquence, le règlement à l'article 3 interdit les accès à partir du CR n°6.

- Desserte par les réseaux publics

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

En ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, le réseau collectif traverse la zone UB ; les constructions auront donc obligation de s'y raccorder.

- Implantation des constructions

Le diagnostic de la trame bâtie a montré en zone UB une implantation à l'alignement assez courante. Cette organisation est très différente de celle en vigueur dans les autres parties du village (la zone UD pavillonnaire notamment). Cette particularité se traduit par des fronts bâtis assez continus qui donnent à la Grande rue un caractère villageois traditionnel. Les nouvelles habitations devront respecter cette caractéristique essentielle de la zone UB en respectant l'alignement. Toutefois, dans quelques cas de figure, une autre disposition pourra être adoptée :

- Certaines habitations étant déjà en retrait de l'alignement, une construction sur la parcelle voisine pourra s'y adosser et prolonger ainsi la façade existante
- Si le terrain présente une façade à l'alignement bâtie ou en partie bâtie, elle pourra être implantée en retrait
- Lorsque le projet porte sur un îlot à l'angle de deux voies, des reculs peuvent être admis et de nouveaux alignements créés
- Lorsque le projet concerne une construction existante qui n'est pas à l'alignement (extension, réparation, modification).

Dans tous les cas de figure, une profondeur constructible de 30 m devra être respectée, à compter de l'alignement des voies publiques. La règle ne concerne que les habitations et non les annexes des maisons ou tout autre type de construction (bureaux, artisans, commerces, ...).

Rappelons qu'un des objectifs exprimés dans le PADD est de conforter la trame urbaine traditionnelle dans laquelle les constructions sont édifiées de part et d'autre des rues, dans une bande excédant rarement 30 m.

La municipalité est ouvertement hostile aux divisions parcellaires aboutissant à des constructions en double rideau (l'une derrière l'autre sans référence à la rue). Ce choix est renforcé par la problématique du stationnement. Les habitations à l'alignement souffrent d'un manque de places de stationnement, les automobiles se retrouvent donc dans la rue sur les trottoirs. L'ouverture d'accès vers des maisons en arrière des fronts bâtis contribuera à faire disparaître des places sur la voie publique et à aggraver la pénurie de places de parking.

L'autre caractéristique forte du bâti en zone UB réside dans son implantation sur une limite séparative voire les deux dans un grand nombre de cas. Le règlement intègre cette particularité afin de conserver les ambiances urbaines constatées.

- Emprise au sol

Les parcelles en zone UB présentent des dimensions inégales tout en ayant souvent des formes en lanière. A cela s'ajoute le constat fait plus haut, c'est-à-dire une bande de 30 m accueillant les constructions. En fonction de cette observation, l'emprise au sol a été fixée à 40 % pour les habitations et leurs annexes et à 60 % pour les activités autorisées.

- Hauteur des constructions

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m au faîtage soit R + 1 + C pour les habitations. Le choix de la hauteur résulte du diagnostic qui a montré des exemples de construction offrant deux niveaux, en particulier à proximité de la mairie (Grande rue).

- Aspect extérieur des constructions

La municipalité affiche explicitement dans son PADD sa volonté de protéger le bâti patrimonial qui qualifie le cœur du village. Le règlement vise à conforter l'identité de la commune par le maintien des caractéristiques de l'architecture locale.

Les exigences d'aspect pour les constructions anciennes sont strictes. Les matériaux traditionnels devront être privilégiés : brique en terre cuite ou pierre calcaire. Les enduits ne sont pas interdits mais leur rendu devra être de type « gratté fin » avec des tonalités rappelant la pierre calcaire.

Les toitures, éléments importants de la construction, respecteront les caractéristiques du bâti vernaculaire : lucarne en pierre ou bois, 2 versants inclinés à 40 ° (pour les longères sur un niveau), couverture en tuiles en terre cuite ou ardoise naturelle.

Les bâtiments annexes aux habitations devront présenter un aspect soigné et ne pas utiliser de matériaux de récupération ou précaires. Les matériaux employés (murs et couvertures) devront être en harmonie avec la construction principale.

D'une manière générale, les vérandas et les abris de piscine pourront déroger aux règles fixées pour les annexes.

Concernant les clôtures sur rue, leur traitement qualitatif est mis en exergue. En effet, leur rôle est primordial dans la perception des fronts bâtis et l'image renvoyée par la zone UB. Les clôtures seront minérales dans la zone UB afin de conforter les continuités visuelles en place. Elles seront constituées de murs pleins réalisés à l'aide de brique en terre cuite ou de pierre calcaire. Les enduits sont acceptés à condition d'une part de présenter une finition de type « gratté fin » et d'autre part d'être accompagné de rappels en brique : pilier, chaînage, chaperon, soubassement, etc.

- stationnement

C'est l'une des faiblesses de la zone UB principalement dans sa section amont. Les logements édifiés en front de rue ne bénéficient pas d'accès véhicule ou de garage ; les automobiles sont donc stationnées dans la rue, le plus souvent sur les trottoirs en raison de la circulation qui affecte la Grande rue.

Dans ces conditions, pour éviter d'encombrer les voiries publiques, les projets de construction quelle que soit la catégorie auxquelles ils appartiennent, devront offrir sur le terrain d'assiette des emplacements dédiés au stationnement.

2 - 2 - 2 - 3 – la zone UD

- vocation

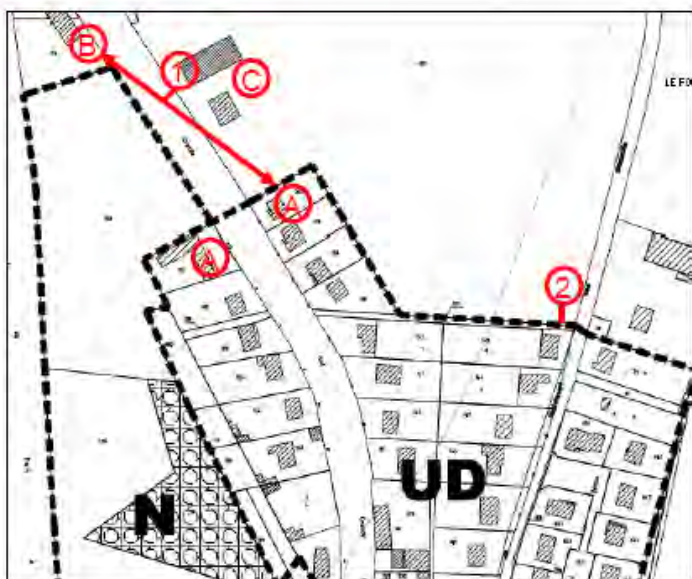
la zone UD est une zone urbaine d'habitat assez récente (post année 60) de type pavillonnaire. Elle n'accueille aucune activité ou commerce.

- périmètre

la zone UD correspond à des extensions de la trame bâtie le long des voies existantes, phénomène qui a accentué le caractère diffus de ce type d'urbanisation (encore appelé étalement urbain). Quelques opérations ont généré leurs propres voiries : lotissement de l'équipée sur le versant Est ; plus récemment le petit lotissement de la rue du Moulin (toujours sur le versant), enfin rue du Montchavet dans la vallée.

L'apport du mode pavillonnaire a eu deux conséquences principales sur la forme urbaine du village : un allongement du village originel structuré autour de la Grande rue et un début d'épaississement via la colonisation du versant.

Les limites de la zone UD en certains endroits appellent quelques explications.



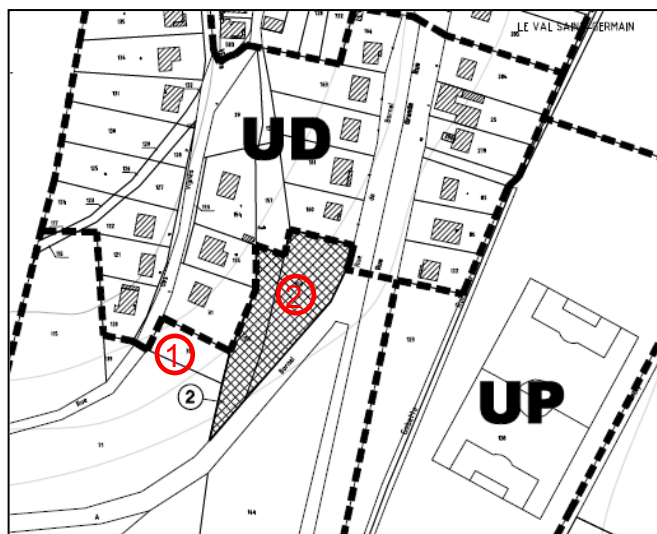
Au Nord

- ① Une distance d'environ 100 m a été ménagée entre les dernières habitations de la zone UD (A) et l'élevage d'animaux domestiques (chiens et chats) dont l'activité vient de reprendre (B).

Les deux constructions à l'écart correspondent à un bâtiment agricole et à l'habitation de l'exploitant.

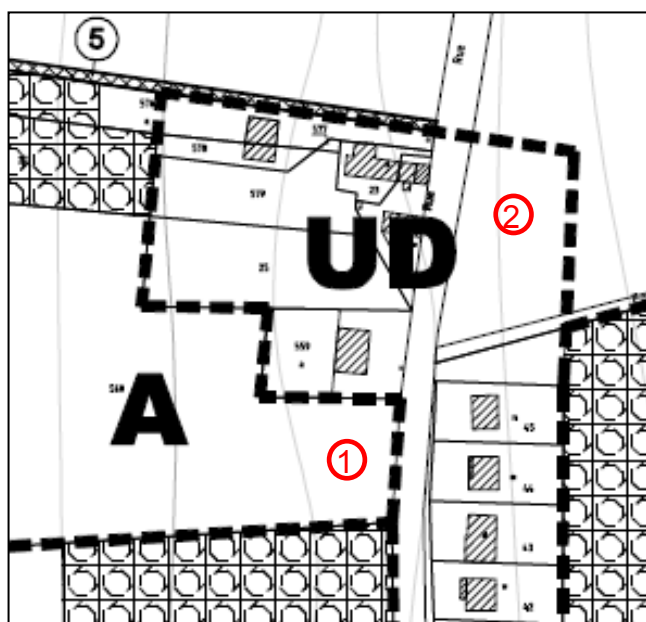
- ② La limite s'arrête aux dernières maisons.

Au-delà commence l'espace agricole, que le PLU souhaite préserver. Les deux constructions existantes correspondent à un siège d'exploitation qui a été récemment délocalisé : un bâtiment agricole et l'habitation de l'exploitant.



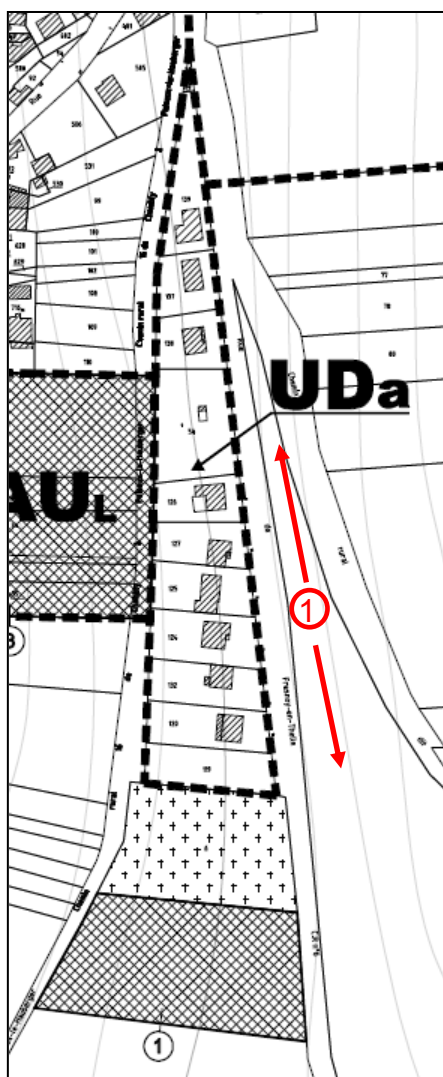
Au Sud

- ① La parcelle 32 est un terrain qui a été remblayé à une certaine époque, son aptitude à recevoir une construction n'est pas démontrée.
- ② Les terrains sont situés en entrée de village dans une courbe dangereuse. Ils sont de surcroît en surplomb et boisés. Leur constructibilité n'est pas souhaitable pour des raisons de sécurité. Ces terrains font l'objet d'un emplacement réservé destiné à l'aménagement paysager de l'entrée de l'agglomération.



Rue de Dieudonne

- ① L'enclave est constituée de terres agricoles pour lesquelles la propriétaire a souhaité le maintien en zone agricole.
- ② La façade du terrain est viabilisée et permet de « fermer » visuellement la rue en équilibrant les deux rives avec des habitations.



Rue de Fresnoy en Thelle

- ① La rue de Fresnoy n'est bâtie que d'un seul côté. De l'autre côté les terrains sont cultivés et en pente. Un chemin rural limite leur profondeur.

La rue de Fresnoy en Thelle ne dispose pas de l'assainissement collectif. Par ailleurs, la voirie est en mauvais état. L'évacuation des eaux pluviales est très difficile car la chaussée n'a pas été équipée (absence de caniveaux et d'avaloirs, pas de trottoirs).

Pour toutes ces raisons, l'extension de l'urbanisation n'a pas été retenue.

- accès et voirie

D'une manière générale, aucun développement urbain n'est attendu dans les zones UB inscrites au plan. Pour cette raison, les accès aux terrains constructibles se feront à partir des voies publiques existantes et uniquement celles-là, car, il n'est pas souhaitable de créer de nouvelles voiries qui viendraient d'une part augmenter les problèmes de circulation et de sécurité et d'autre part contribuer à l'étalement des entités agglomérées existantes ; c'est avant tout le comblement des dents creuses qui est privilégié.

La zone UD est bordée au Sud-Ouest par la RD 1001 sur laquelle pour des raisons de sécurité aucune sortie ne sera possible.

- Desserte par les réseaux

La situation est identique aux terrains classés en zone UB.

En matière d'assainissement collectif, le réseau ne dessert pas encore la rue de Fresnoy en Thelle, ce qui justifie la création du secteur Uda dans lequel, par dérogation, l'assainissement individuel est autorisé.

Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle. Cette obligation devrait éviter un ruissellement important sur les voiries et des apports massifs et soudain dans les fossés et cours d'eau qui sillonnent le territoire communal. L'infiltration à la parcelle permet de « tamponner » les eaux pluviales et de limiter les risques de pollution des exutoires naturels.

- Implantation des constructions

Les maisons doivent être implantées dans une bande de terrain comprise entre 3 et 25 m à partir de l'alignement des voies.

Dans cette zone le recul des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives (les voisins) sont la norme. Le recul a évolué en fonction des époques de construction, 3 m étant le minimum.

Le parcellaire en zone UD est moins laniéré qu'en zone UB et résulte très souvent de division assez standardisée (entre 17 et 20 m de façade, et 30 et 40 m en profondeur). En limitant la profondeur constructible à 25 m, le double rideau devient impossible pour les terrains profonds.

En ce qui concerne l'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adossement est autorisé mais limité à un côté seulement.

Enfin un recul de 5 m doit être observé le long de la Gobette afin de faciliter son entretien conformément aux orientations du PADD.

- Emprise au sol

Le pourcentage retenu correspond à la moyenne observée. La superficie des terrains en général s'échelonne entre 550 m² et 1 000 m². L'emprise ne fait pas obstacle à l'édification d'une extension ou de bâtiments annexes, cas les plus fréquents.

- hauteur

la gabarit des constructions en zone UD est radicalement différent de celui de la zone UB. Les maisons sont élevées sur un rez de chaussée mais ne comportent pas d'étage. Seuls les combles sont aménagés. En conséquence, la hauteur au faîtage a été fixée à 9 m soit RDC + CA.

En zone UD certains terrains sont en pente ; la hauteur peut dans ce cas précis être augmentée d'1,50 m au maximum.

- Aspect extérieur

Compte tenu de la simplicité architecturale des constructions en zone UD, le règlement est peu prescriptif.

Néanmoins, comme l'a montré le reportage photographique dans le 1^{re} partie du rapport, l'urbanisation du versant est surtout perceptible à travers les toitures des maisons. Le rôle des couvertures ne doit donc pas être négligé. Le recours à la tuile en terre cuite (petit ou grand modèle) ou à l'ardoise permet de respecter les tonalités observées.

Comme dans d'autres parties du village (UA ou UB) la teneur en eau du sous-sol doit être prise en considération. Le pétitionnaire ne devra pas ignorer cette donnée importante s'il veut mener à bien son projet de construction.

- stationnement

L'encombrement des voies de circulation par les véhicules des riverains est une problématique récurrente. Pour limiter ce phénomène, le règlement impose des places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet.

2 - 2 - 2 - 4 – la zone UI

- vocation

La zone UI est une zone d'activités industrielles de fait, située au Sud-Ouest du territoire communal ; elle est limitrophe du territoire de Bornel et constitue le prolongement naturel de la zone d'activités de Bornel qui porte, elle, le nom de la zone d'activités du Fond de Puiseux (!).

La zone est aujourd'hui totalement urbanisée ; elle est séparée du village par le passage de la RD 1001 qui constitue une véritable coupure mais aussi un écran visuel en raison des nombreux ouvrages d'art qui ont été nécessaires pour franchir le vallon de la Gobette et desservir le secteur. La RD 1001 n'offre qu'un demi échangeur, une partie du trafic étant reportée sur la voirie communale (les véhicules en provenance de Beauvais vers Bornel ou l'inverse sont obligés de traverser le village).

- Périmètre

Les limites de la zone UI correspondent strictement au secteur qui avait été délimité au précédent document (le POS) sans extension nouvelle. La zone est bordée à l'Ouest par les limites communales de Bornel, à l'Est et au Sud par la bretelle d'accès de la RD 1001 et au Nord par la voie communale de Bornel à Puiseux le Hauberge.

Lors de son ouverture à l'urbanisation, la zone a fait l'objet d'une étude au titre de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont) reprise dans la modification n°2 du POS.

- Accès et voirie

La zone est desservie par une voie interne ; aucune activité ne prend accès directement sur la voie communale. Les accès sur la RD 1001 ou ses bretelles de raccordement sont interdites et impossibles en raison du dénivelé existant.

- réseaux

La zone est desservie par tous les réseaux. En ce qui concerne les eaux pluviales, elles seront traitées à la parcelle afin de limiter les apports brusques vers le seul émissaire naturel existant (la Gobette).

- implantation

Pour des raisons de sécurité routière, les constructions doivent respecter les marges de recul par rapport à la voie communale (15 m) ou la RD 1001 (35 m). Les distances sont ramenées à 5 m pour la voie interne.

Un recul de 5 m est imposé par rapport au lit de la Gobette afin de permettre son entretien.

- Emprise au sol et hauteur

Les gabarits relevés en zone UI sont ceux de bâtiments industriels, avec une couverture du terrain assez importante. Compte tenu de la présence des réseaux, l'emprise a été fixée à 60 %. La hauteur (20 m) tient compte des ouvrages de la RD 1001 qui surplombent la zone et barrent le fond du vallon. L'impact visuel produit par les bâtiments et donc largement atténué par les infrastructures environnantes.

- Aspect extérieur

En raison de la vocation affichée par la zone UI, les prescriptions réglementaires restent souples. L'isolement de la zone par rapport au village, sa situation dans un creux du plateau et sa continuité avec Bornel expliquent que le degré d'exigence ne soit pas très élevé. On notera que la zone est entièrement aménagée et que le règlement vaut surtout pour les extensions des bâtiments déjà existants.

- stationnement

la zone étant entourée sur 3 côtés par des voies routières, il est impossible d'y faire stationner des véhicules ; le stationnement induit par les activités ne peut donc s'envisager que sur les terrains accueillant les entreprises.

2 - 2 - 2 - 5 – la zone UP

- vocation, périmètre et caractéristiques

La zone UP correspond à un secteur d'équipements publics communaux situé au Sud du village. Elle regroupe des installations sportives (terrain de football notamment) mais pourrait aussi recevoir une salle polyvalente.

S'agissant de terrains communaux, le règlement dont est dotée la zone UP est volontairement restrictif et se limite à des modes d'occupation ou d'utilisation en lien avec les besoins de la commune.

Les prescriptions réglementaires doivent rester souples et adaptées à l'utilité publique et ne pas obérer exagérément le budget communal.

2 - 2 - 3 – Tableau des superficies des zones urbaines

ZONES		SUPERFICIE	
	secteur	partielle	
UA			1 ha 50
UB			13 ha 49
UD			16 ha 59
	dont UDa	0 ha 93	
UI			2 ha 62
UP			3 ha 17
TOTAL			37 ha 37

2 - 2 - 4 - Les zones à urbaniser

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

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

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

- « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement de développement durables et le règlement » → zone 1AU.

- « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme » → zone 2 AU.

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

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

En ce qui concerne les orientations en termes de production de logement, le PADD annonce la réalisation d'une centaine de logements à l'horizon 2030 dont moins d'une vingtaine dans les parties agglomérées actuelles. Ce n'est pas la rétention foncière qui doit être pointée du doigt ici mais l'absence de dents creuses. Ce constat a été fait à l'issue des 10 dernières années (2004/2014) qui montre que les constructions nouvelles à usage d'habitation ont été peu nombreuses. La situation risquant de perdurer, la municipalité a inscrit une zone d'extension future de 4 ha 26 susceptible d'accueillir les logements faisant défaut.

Le chiffre de 100 logements reste conforme aux orientations du SCOT du Pays de Thelle qui prévoit à Puiseux le Hauberge un taux d'évolution annuel de 1 % maximum, ce qui à l'horizon du PLU (15 ans) déboucherait sur une population totale de 1 000 habitants (étant rappelé que la population légale était de 846 habitants au 01/01/2015).

Dans ces prévisions ont été intégrés les besoins en logements issus du desserrement, phénomène très important (et inquiétant) à Puiseux le Hauberge qui voit un taux d'occupation par logement encore très élevé (2,7 en 2007) alors que la baisse attendue devrait se situer autour de 2,4.

En 2014, à population égale, il manquait déjà 40 logements environ.

La traduction réglementaire de la planification urbaine

Au sens du Code de l'Urbanisme, la zone AU correspond aux secteurs de l'espace naturel sur lesquels la municipalité a décidé de localiser le développement de son urbanisation et la réalisation de ses projets.

Deux zones AU ont été inscrites au plan : une pour accueillir de l'habitat (AUh), l'autre des équipements publics communaux (AUL) ; les deux zones totalisent une superficie de 5 ha 42. Les deux zones sont des terres agricoles cultivées (2AUh) ou précédemment agricoles (gel pour la 1AUL).

- La zone 1AUL

La nécessité de réaliser certains équipements publics (groupe scolaire, salle multifonction, accueil périscolaire, ...) a conduit la municipalité à inscrire des secteurs proches du centre-bourg pour les réaliser.

La zone 1AUL est située derrière l'Eglise et est accessible par un chemin rural non carrossable. Elle doit accueillir l'accueil périscolaire, des jeux pour les enfants et du stationnement qui pourrait être mutualisé en prévision du groupe scolaire (ER 7 Grande rue).

La zone 1AUL fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- Vocation

En termes de vocation, ce sont uniquement des équipements publics qui sont attendus dans le secteur : aire de jeux pour les enfants, espace vert, stationnement (en prévision notamment du groupe scolaire sur l'ER 7 à 100 m) accueil péri-scolaire.

- Périmètre

Le secteur fait l'objet d'un classement en zone AU en raison de l'obligation d'installer les réseaux et la voirie. C'est un projet à court/moyen terme (1AU). La commune n'étant pas propriétaire du foncier a inscrit un emplacement réservé sur l'ensemble des terrains (ER 8).

- Desserte

La desserte principale du secteur sera assurée par le CR n°16 au Nord qui sera aménagé afin de l'ouvrir à la circulation publique.

Il est également prévu une liaison douce en direction de l'église et du futur groupe scolaire (ER 7).

- Réseaux

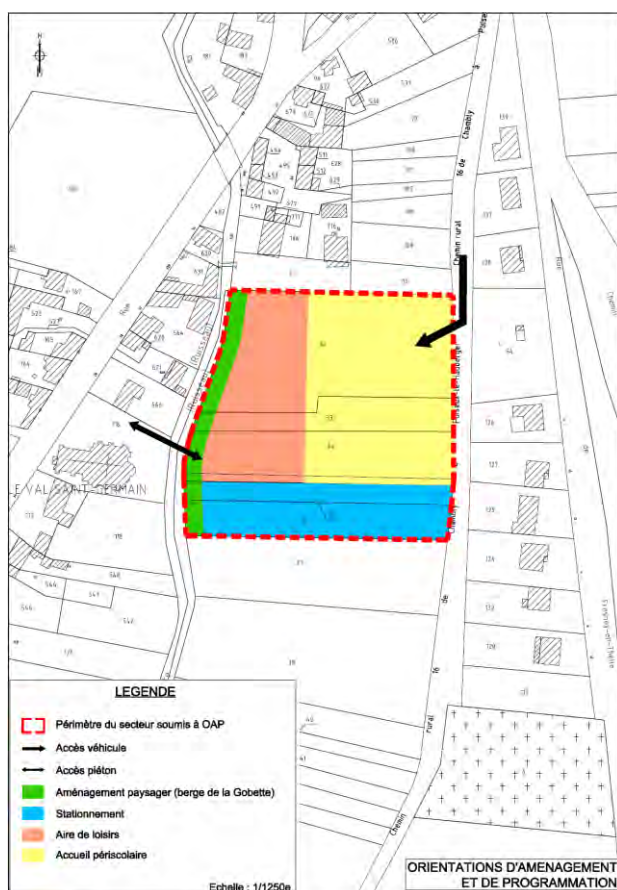
Les eaux pluviales seront traitées sur site. Les constructions seront raccordées aux réseaux publics situés Grande rue.

- Espaces communs

L'aire de petits jeux est destinée aux enfants. L'espace consacré au stationnement doit être pensé de telle manière à permettre l'évolution et la circulation des véhicules générées par l'accueil péri-scolaire et le groupe scolaire qui est projeté Grande rue.

- Plantations

Hormis l'aménagement des places de stationnement qui sera agrémenté de végétaux, la rive de la gobette bordant le secteur devra faire l'objet d'un traitement paysager.



La situation du secteur en cœur de village et à proximité de l'emplacement devant accueillir le futur groupe scolaire (ER 7/parcelle 585) a été déterminante dans l'inscription de la zone 1AUL.

Les terrains ne sont plus cultivés depuis plusieurs années car très enclavés.

La nature des sols nécessite que des précautions soient prises pour les constructions projetées.

- La zone 2AUh

D'une superficie de 4 ha 26, la zone 2AUh se situe sur le versant Est dans le prolongement de la zone pavillonnaire (UD) correspondant au lotissement Beauregard.

- vocation

La zone 2AUh est entièrement dédiée à l'accueil de l'habitat. Comme le rappelle le PADD, les typologies urbaines ne sont pas limitées. Il peut s'agir de maisons de ville en bande, de pavillons individuels, de petits collectifs en R + C, etc.

- périmètre

Le secteur englobe des jardins et des parcelles agricoles (22 et 26). La limite Est s'arrête au droit de celle du lotissement Beauregard, voisin. Au-delà de cette limite naturelle commence le plateau agricole et le risque d'un impact visuel fort.

- desserte

L'intérêt d'un aménagement de ce secteur réside dans l'opportunité d'établir un bouclage avec le lotissement Beauregard aujourd'hui en impasse. Le chemin Cutrelle serait équipé et prolongé jusqu'à la rue de Fresnoy en Thelle, en contrebas.

- réseaux

Autre intérêt concernant la zone 2AUh, c'est la possibilité de mutualiser certains réseaux avec la rue de Fresnoy en Thelle : eaux pluviales et assainissement des eaux usées notamment.

Compte tenu de la pente, les eaux pluviales pourront être infiltrées à la parcelle ; seules les eaux de la voirie seront dirigées vers un bassin en aval du coteau.

- densité

Il n'est pas fixé de densité dans les orientations du SCOT. Néanmoins, compte tenu de la superficie de la zone 2AUh et sur la base de 18 logements à l'hectare, on peut estimer à 80 logements la capacité d'accueil du secteur. Bien entendu, un phasage pourra être mis en place et ainsi « lisser » l'arrivée des nouveaux habitants afin d'éviter que les équipements publics ne soient mis en difficulté.

- plantations

Le traitement de la lisière Est est impératif. Toutefois, le dispositif paysager ne devra pas apparaître trop rigide ou artificiel mais rappeler les boisements de pente déjà présents. Le recours aux essences indigènes permettra d'obtenir l'effet recherché.

2 - 2 - 5 – La zone agricole

Les zones agricoles dites « zone A » dans un PLU au sens du Code de l'urbanisme sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les terres agricoles sont exclusivement des terres cultivées, aucun herbage n'ayant été relevé. La zone agricole est disposée tout autour du village, repoussant les espaces boisés contre les limites du territoire communal. La superficie des espaces agricoles s'élève à 372 ha soit environ 70 % du territoire communal.

- vocation

En zone A, hormis les activités liées à l'agriculture et à l'élevage, seuls les équipements publics ou d'intérêt général sont admis, sous réserve qu'ils n'aient pas d'impact sur la protection attachée à la zone A.

En ce qui concerne les habitations des exploitants, le PLU prévoit la possibilité d'en édifier à condition qu'elles soient implantées à proximité du bâtiment nécessitant la présence de l'exploitant, soit 100 m au maximum.

- Accès et voirie

À la différence des zones urbaines dans lesquelles les profondeurs constructibles sont généralement 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'ententes entre les agriculteurs eux-mêmes.

De plus, en zone agricole le bâtiment est édifié là où il sera le plus utile. Il est tout de même imposé la mise en place d'accès satisfaisant aux exigences de la sécurité, de la défense contre les risques d'incendie et de la protection civile. Pour des raisons de sécurité, aucun accès direct n'est autorisé sur la RD 1001.

- Réseaux

Le raccordement des constructions au réseau d'eau potable est obligatoire. Les constructions peuvent néanmoins être alimentées, sous condition, par des forages ou des puits particuliers sous réserve des autorisations nécessaires lorsqu'il s'agit d'habitations ou d'établissements accueillant du public.

En ce qui concerne les eaux usées et leur traitement, le règlement rappelle l'obligation de se raccorder au réseau collectif d'assainissement. A défaut, la mise en œuvre d'un assainissement autonome est possible dans la mesure où il est conforme au zonage d'assainissement.

- Implantation des constructions

La constructibilité en zone agricole est très faible et ne concerne que les constructions nécessaires à l'activité agricole. Néanmoins, quelques précautions doivent être prises afin d'éviter l'apparition de volumes bâtis imposants trop près des voies publiques les plus circulées. Ainsi une marge minimale de 35 m a été fixée par rapport à la RD 1001 (comme en zone UI) et 10 m pour les autres voies.

Les reculs imposés aux constructions ont pour objectif de permettre d'éventuels élargissements tout en ménageant une distance de sécurité par rapport aux usagers de la route (notamment en cas de sinistre). Comme dans les autres zones concernées par le passage de la Gobette, un recul de 5 m est fixé afin de permettre son entretien.

- hauteur

La hauteur retenue au règlement est celle qui permet, techniquement, l'évolution d'engins à l'intérieur des bâtiments, soit 12 m à l'égout du toit. En revanche, la hauteur est limitée à 9 m au faîtage pour les habitations.

- Aspect des constructions

La réglementation en zone A est volontairement minimaliste ; il convient toutefois de concilier économie et paysage. Le territoire de Puiseux le Hauberge présente des espaces largement ouverts à la vue. Même si les possibilités de construire sont réduites, l'insertion des bâtiments éventuels doit être prise en considération pour éviter des impacts visuels désastreux dans le paysage. On notera qu'il n'existe actuellement aucun bâtiment agricole isolé en plaine.

2 - 2 - 6 – La zone naturelle

- Vocation et périmètre

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

La zone N inscrite au PLU couvre à peine 100 ha, soit 18 % de la superficie du territoire communal.

Hormis la zone naturelle située entre la RD 1001 et le village, bon nombre des espaces sont en limite communale et se prolongent sur les communes voisines. La plupart de ces espaces correspondent à des massifs forestiers dont certains relèvent d'un inventaire écologique (c'est le cas du bois à l'Ouest intitulé « Coteau de Puiseux et Bornel » qui est classé en ZNIEFF de type 1 et en espace naturel sensible).

La zone N située en lisière Ouest du village en épouse les formes sur quasiment toute la longueur et joue un rôle important de tampon entre l'urbanisation et les nuisances de la RD 1001.

Une très grande partie est boisée et correspond au parc du château, lui-même déjà classé en zone UA. Le parc quant à lui fait l'objet d'un secteur spécifique en zone N dénommé Nc (c pour château).

Les petits boisements périphériques au village et situés sur le versant Est sont également classés en zone N.

Ce classement en zone N affiche un principe fort de protection des espaces qui doivent conserver leur caractère naturel ou non bâti en raison, soit de la qualité du paysage ou des milieux naturels, soit des risques qui peuvent affecter certains secteurs.

- Constructions admissibles en zone N

A l'exception des équipements publics ou d'intérêt général, aucune autre construction n'est autorisée en zone naturelle.

Dans le secteur Nc, ont été ajoutés les aménagements ou installations à usage de loisirs, de sports ou de plein air dès lors qu'ils sont le complément des logements du château et que leur utilisation reste privative.

Les aménagements ou installations auxquels il est fait référence sont les courts de tennis, piscines et autres équipements de loisirs habituellement associés à une habitation. La réglementation adoptée en secteur Nc exclut toute construction.

- Assainissement

En ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, tous les secteurs classés en zone naturelle ne sont pas desservis par les réseaux, ce qui paraît logique puisque peu de construction existent ou sont attendues.

Néanmoins, quelques secteurs sont susceptibles d'accueillir des installations comme le secteur Nc par exemple. Le règlement précise donc les obligations de raccordement si le réseau existe ou le recours à l'assainissement individuel dans les autres cas. A ce sujet, il convient de préciser que le rejet d'eaux usées dans les fossés ou cours d'eau (ru de la Gobette) est strictement interdit.

De la même manière, dans un souci de réduction des risques de pollution pouvant affecter le réseau hydrographique, les eaux pluviales résultant des constructions ou des aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet seront traitées à la parcelle.

- Implantation des constructions

La protection des cours d'eau est également garantie par une marge de recul des constructions (5 m).

Des retraits sont également prescrits aux abords de la RD 1001 à l'identique des autres zones inscrites au PLU (35 m de l'axe).

- aspect

La constructibilité est très faible en zone N. Les règles d'aspect sont difficilement adaptables à des courts de tennis ou des piscines. Pour cette raison, le règlement reste peu développé. Rappelons également qu'en zone Nc c'est l'architecte des Bâtiments de France qui fixe les prescriptions architecturales (les boiseries du château sont classées monument historique).

2 - 2 - 7 – Tableau des superficies des zones agricoles, naturelles et forestières

ZONES	SUPERFICIE
A	382 ha 87
N dont Nc	110 ha 54 13 ha 38
TOTAL	493 ha 41

Les espaces agricoles, naturels et forestiers représentent un total de 493 ha 22 soit un total de 92 % de la superficie totale du territoire communal.

2 - 2 - 8 - Tableau récapitulatif des superficies des zones

ZONES	SUPERFICIE	PART
U UA UB UD UI UP	37 ha 17 1 ha 50 13 ha 49 16 ha 40 2 ha 62 3 ha 16	6,93 %
AU 1AUL 2AUh	5 ha 42 1 ha 16 4 ha 26	1,02 %
A	382 ha 87	71,43 %
N Nc	110 ha 54 13 ha 38	20,62 %
TOTAL	536 ha 00	100 %
<i>dont espaces boisés classés (EBC)</i>	98 ha 30	18,34 %

Il convient de remarquer que les zones U et AU représentent 7,95 % du territoire communal ; les zones naturelles et agricoles quant à elles, totalisent 92,05 % (soit 493 ha 41).

2 - 2 - 9 - Evolution des règles et des superficies des zones**2 – 2 – 9 - 1 Evolution des superficies**

ZONES	POS	PLU	VARIATIONS
U	34 ha 10	37 ha 17	+ 3 ha 07
UA /		1 ha 50	+ 1 ha 50
UB	16 ha 60	13 ha 49	- 3 ha 11
UD	14 ha 80	16 ha 40	+ 1 ha 79
UI	2 ha 70	2 ha 62	- 0 ha 08
UP /		3 ha 16	+ 3 ha 16
NA / AU	14 ha 30	5 ha 42	- 8 ha 88
NC / A	471 ha 80	382 ha 87	- 88 ha 93
ND /N	15 ha 80	110 ha 54	+ 94 ha 74
TOTAL	536 ha 00	536 ha 00	0

Rappel

Les plans de découpage en zones de l'ancien POS figurent dans la première partie du rapport de présentation. Le POS avait été approuvé en 1984.

- Remarques sur les zones urbaines**

La zone UA n'existait pas au POS ; le château et ses dépendances étaient classés en zone UB.

La zone UB au PLU « perd » 3 ha 11, ce qui correspond en partie au château (1 ha 50) mais également à l'espace boisé en face du château (N au PLU pour 1 ha 04).

La zone UD gagne 1 ha 79 au PLU. On remarquera que des fonds de parcelles ont été classés en zone UD au Nord Ouest du village (0 ha 18). Pour le reste, c'est difficile à expliquer car les limites de la zone UD du POS sont assez semblables à celles du PLU.

La zone UI dans les 2 documents présentent les mêmes limites mais avec une petite différence due au mode de planimétrie (manuel ou informatique) en ce qui concerne la superficie (- 0 ha 08).

La zone UP n'existait pas au POS, elle faisait l'objet d'un secteur en zone agricole (NCb) comme c'était l'usage à l'époque.

- Remarques sur les zones d'extension future

La zone NA inscrite au POS est diminuée de plus de la moitié et passe de 14 ha 30 à 5 ha 42. La nouvelle zone d'extension future correspond d'avantage aux besoins exprimés dans le PADD et aux orientations du SCOT (qui n'existait pas en 1984).

- Remarques sur les zones naturelles et agricoles

Les hectares perdus au POS en zone agricole se retrouvent au PLU en zone naturelle. Cela est dû essentiellement au classement des bois.

La zone ND au POS ne représentait que 15 ha qui correspondaient au parc du château et aux terrains non bâtis soumis aux nuisances de la RD 1001.

- Conclusions

Il convient de noter la forte réduction des zones NA/AU (qui n'avaient pas été urbanisées au POS) et l'augmentation des superficies des zones N qui n'étaient pas agricoles au POS, mais boisées comme aujourd'hui.

2 - 2 - 9 – 2 - Evolution des règles

Hormis les améliorations qui ont été apportées au règlement pour répondre à l'évolution des textes ou à la jurisprudence (disparition des superficies constructibles, des largeurs de façade, etc.) de nouvelles règles font leur apparition qui concernent en premier lieu la vocation des zones. Le PLU met en avant le rayonnement du château au sein du village en créant une zone spécifique. Enfin, le secteur accueillant les équipements sportifs communaux fait l'objet d'une zone dans laquelle tous les terrains appartenant à la commune ont été classés.

En ce qui concerne les règles écrites, les plus significatives sont les suivantes.

En zone UB, une profondeur constructible a été fixée (UB 6) et la hauteur fixée au faîtage. Les règles traitant de l'aspect des constructions ont été précisées afin de maintenir le caractère ancien et villageois. Les exigences en matière de stationnement ont été augmentées (2 places au minimum par habitation).

En zone UD, l'accent est mis sur le caractère essentiellement résidentiel de la zone (les activités sont interdites). Comme en zone UB une profondeur constructible a été fixée afin d'éviter la construction en double rideau (phénomène qui est apparu sur des terrains au Sud du village). La hauteur est limitée à R + C (9 m au faîtage) et non 6 m à l'égout du toit, ce qui permettait au POS d'obtenir R + 1 + C. l'aspect des constructions est d'avantage réglementé, en particulier les toitures et couvertures. Le stationnement est réglementé à la hausse (2 places).

Dans les zones urbaines, une recommandation est introduite qui concerne l'état du sous-sol et l'étude hydrogéologique qui peut s'avérer utile.

Enfin la vocation de la zone UI était exclusivement artisanale au POS ; elle a été élargie aux activités commerciales et industrielles.

En zone AU, la densité sera nécessairement plus élevée que celle indiquée au POS (20 logements sur 2 ha au POS) : elle double pratiquement (18 logements minimum à l'hectare au PLU).

Le principal changement affectant la zone agricole concerne le secteur NCb dans lequel des équipements sportifs de loisirs et de plein air ont été réalisés par la commune. Le secteur a disparu au profit d'une zone urbaine dédiée à ce type d'équipement (le secteur est desservi par les réseaux). En ce qui concerne l'autre secteur du POS (NCz) il n'a pas été reconduit, le règlement de la zone agricole au PLU permettant les infrastructures liées à des équipements publics ou d'intérêt général.

La hauteur des bâtiments agricoles a été relevée de 10 à 12 m à l'égout du toit afin de permettre le déchargement des bennes.

2 - 2 - 9 – 3 – consommation de l'espace et indicateurs de suivi

L'évolution de l'urbanisation sur la commune a été présentée dans le chapitre 1-2-12 du présent rapport.

La consommation réelle s'est élevée ces dix dernières années (2004/2014) à 1 ha 16, ce qui est très peu compte tenu du fait que la majorité des prélèvements ont été effectués à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée. L'autre élément à signaler est la consommation consécutive au développement du point de captage (usine à eau au Sud du village).

Rappel des objectifs du PADD

Le projet annoncé dans le PLU est celui d'un épaississement du tissu urbain en favorisant un développement sur le versant avec un bouclage viaire.

La zone AU d'extension future offre une capacité d'accueil d'environ 80 logements pour une superficie brute de 4 ha 26 soit environ 18 logements à l'hectare.

En ce qui concerne les équipements publics, une zone AU a été inscrite, derrière l'église (1 ha 16) ; ce secteur figurait déjà au POS en zone NA (AU). Aucune des zones NA inscrites au POS n'ayant été consommée, le bilan POS/PLU montre que les zones d'extension future inscrites ont été réduites et ramenées de 14 ha 30 à 5 ha 42 soit un gain de 8 ha 88. La consommation des espaces initiée par le PLU ne concerne que la zone agricole pour un total de 5 ha 42.

L'ER 7 prévu pour le groupe scolaire existait déjà au POS et concerne un terrain non bâti en plein cœur du village, bordé par la Grande rue.



Mais si l'on considère son appartenance au parc du château, c'est une surface de 6 000 m² qui est distraite de la zone naturelle (?).

Le total de la consommation des espaces naturels ou agricoles s'élève à 6 ha 00 auxquels s'ajoutent les réserves pour l'extension du cimetière et l'aménagement de l'entrée de ville au Sud, soit 7 600 m² supplémentaires.

Le PLU dans ses orientations prévoit de ne pas aggraver l'étalement urbain en urbanisant les extrémités et de privilégier le comblement des dents creuses et l'épaississement de la forme urbaine (sur le versant déjà bâti).

Seuls certains équipements publics dérogent à cette orientation ; il s'agit de l'extension du cimetière et de l'aménagement en entrée de ville Sud.

- Indicateurs de suivi de la consommation de l'espace

Des outils méthodologiques pour mettre en place des indicateurs de suivi de la consommation de l'espace sont présentés ci-après afin de permettre une évaluation du PLU après son entrée en application.

Il s'agit pour la commune de pouvoir évaluer son document de planification après quelques années d'application (objectifs non atteints, objectifs atteints ou objectifs dépassés) et le cas échéant, intervenir pour respecter les objectifs annoncés.

Pour information, l'année N (mentionnée en haut des tableaux) correspond à l'année d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

SUIVI ANNEE N+	
TERRAINS CLASSES EN ZONE URBAINE (U)	
Suivi du comblement des dents creuses	
VOCATION HABITAT Nombre total de dents creuses consommées	.....
Nombre total de m ² de terrain consommés	.....
Nombre total de logements réalisés	.....
Nombre total de m ² de surface de plancher réalisés	.....
Densité moyenne observée (Nombre moyen de logement/ ha)	.....
Nombre d'habitants supplémentaires générés par les nouveaux logements	+
Type de logements construits (détailler en nombre)	
INDIVIDUEL	.....
GROUPE	.....
COLLECTIF	.....

SUIVI ANNEE N+	
TERRAINS CLASSES EN ZONE URBAINE (U)	
Suivi du comblement des dents creuses	
VOCATION ACTIVITES	.....
Nombre de dents creuses consommées	
Nombre total de m² de terrain consommés	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Nature des activités (détailler en nombre)	
COMMERCE	.....
ARTISANAT	.....
INDUSTRIEL	.....
AGRICOLE	.....
BUREAUX	.....
AUTRES (à préciser)	.....
VOCATION ÉQUIPEMENTS PUBLICS	.....
Nombre de dents creuses consommées	
Nombre total de m² de terrain consommés	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Nature des équipements publics (communaux, intercommunaux,...)	.....

SUIVI ANNEE N+	
TERRAINS CLASSES EN ZONE URBAINE (U)	
Suivi du renouvellement urbain	
VOCATION HABITAT <u>Préciser dans quel contexte :</u> Réhabilitation ☐ Changement de destination ☐ Division foncière ☐	
Nombre de constructions « réutilisées »	.....
Nombre total de logements réalisés	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Densité moyenne observée (Nombre moyen de logement/ ha)	.....
Nombre d'habitants supplémentaires générés par le renouvellement urbain	+
Type de logements réalisés (détailler en nombre)	
INDIVIDUEL	.....
GROUPE	.....
COLLECTIF	.....

SUIVI ANNEE N+	
TERRAINS CLASSES EN ZONE URBAINE (U)	
Suivi du renouvellement urbain	
VOCATION ACTIVITES <u>Préciser dans quel contexte :</u> Réhabilitation ☐ Changement de destination ☐ Division foncière ☐ Démolition/reconstruction ☐	
Nombre de constructions « réutilisées »	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Densité moyenne observée / hectare	.....
Nature des activités (détailler en nombre)	
COMMERCE	.....
ARTISANAT	.....
INDUSTRIEL	.....
AGRICOLE	.....
BUREAUX	.....
AUTRES (à préciser)	.....
VOCATION ÉQUIPEMENTS PUBLICS <u>Préciser dans quel contexte :</u> Réhabilitation ☐ Changement de destination ☐ Division foncière ☐	
Nombre de constructions « réutilisées »	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Nature des équipements publics (communaux, intercommunaux,...)	.....

SUIVI ANNEE N +	
TERRAINS CLASSES EN ZONE A URBANISER (AU)	
Suivi de la consommation de la zone AU	
VOCATION HABITAT	
Surface totale de la zone 2 AUh	4 ha 26
Superficie de la zone consommée (en hectare) (en % par rapport à la surface totale)	..... .....
Nombre total de logements réalisés	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Densité moyenne observée (Nombre moyen de logement/ ha)	.....
Nombre total d'habitants supplémentaires générés par l'urbanisation nouvelle	+
Type de logements construits (détailler en nombre)	
INDIVIDUEL	.....
GROUPE	.....
COLLECTIF	.....
VOCATION EQUIPEMENT PUBLIC	
Surface totale de la zone 1 AUL	1 ha 16
Superficie de la zone consommée (en hectare) (en % par rapport à la surface totale)	..... .....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Surface consacrée aux aires de jeux	.....
Surface consacrée au stationnement	.....

SUIVI ANNEE N +	
TERRAINS CLASSES EN ZONE AGRICOLE (A)	
Suivi de la consommation de la zone agricole	
VOCATION HABITAT	
Nombre de m ² de terrain consommés	.....
Nombre total de logements réalisés	.....
Nombre total de m ² de surface de plancher réalisés	.....
Densité moyenne observée (Nombre moyen de logement/ ha)	.....
Nombre total d'habitants supplémentaires générés par l'urbanisation nouvelle	+
VOCATION AGRICOLE	
Nombre de m ² de terrain consommés	.....
Nombre total de volumes bâtis réalisés	.....
Nombre total de m ² de surface de plancher réalisés	.....
Densité moyenne observée / hectare	.....
Type de bâtiment agricole (détailler en nombre)	
ELEVAGE	.....
AUTRES (à préciser)	.....
VOCATION ÉQUIPEMENTS PUBLICS	
Nombre total de m ² de terrain consommés	.....
Nombre total de m ² de surface de plancher réalisés	.....
Nature des équipements publics (communaux, intercommunaux,...)	.....

SUIVI ANNEE N +	
TERRAINS CLASSES EN ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)	
Suivi de la consommation de la zone naturelle et forestière	
Nombre de m² de terrain consommés	.....
Nombre total de volumes bâtis réalisés	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Densité moyenne observée (Nombre moyen / ha)	.....
Type de volumes bâtis (détailler en nombre)	
ABRI AGRICOLE POUR ANIMAUX	.....
CONSTRUCTION D'INTERET GENERAL	.....
BATIMENT AGRICOLE	.....
EXTENSION D'UNE HABITATION EXISTANTE	.....
AMENAGEMENTS PRIVATIFS DE LOISIRS	.....

2 - 2 - 10 - 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'emplacement réservé est un outil qui permet à la commune de réaliser des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts. Des emplacements réservés peuvent également être inscrits sur les espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme).

Toutes les réserves inscrites sont au bénéfice de la commune.

ER 1 : doit permettre l'extension du cimetière communal. La réserve est contiguë au cimetière actuel.

ER 2 : destiné à l'aménagement de l'entrée de ville Sud (traitement paysager et requalification de voirie).

ER 3 : emprise devant permettre la mise en valeur du château (espace conservatoire à aménager, inconstructible).

ER 4 :
ER 5 : réserves consacrées à l'aménagement d'un chemin dit de Tour de ville.

ER 6 : aménagement d'une aire de stationnement à côté de la mairie et de la bibliothèque.

ER 7 : construction d'un nouveau groupe scolaire. L'école est aujourd'hui trop petite ; de plus sa situation au bord de la rue de l'Équipée — axe très circulé — engendre des problèmes de stationnement pour les parents et de sécurité pour les enfants.

La réalisation du groupe scolaire devra être réfléchie de telle manière à laisser un passage en direction du parc du château afin de ne pas entraver la gestion forestière du site (évacuation des grumes, ...).

ER 8 : réserve dédiée à l'accueil d'équipements publics : aire de stationnement en prévision du futur groupe scolaire ; aire de petits jeux pour les enfants et construction pour accueillir le périscolaire.

2 - 2 - 11 - Les plans d'alignement

Le Plan d'Occupation des Sols faisait état d'un plan d'alignement pour l'ancienne RD 901 approuvé le 15 novembre 1837 dont il n'a été trouvé nulle trace dans les archives de l'administration (communale et départementale). La section de voie soumise à plan d'alignement correspond à l'actuelle Grande rue qui traverse le village.

2 - 2 - 12 - Les servitudes

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

Il est rappelé que les servitudes sont présentées dans le chapitre 1.2.16 du présent rapport.

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

Quelques remarques à propos des servitudes et de leur prise en compte dans le PLU :

- Point de captage d'eau : toutes les zones concernées par le captage au Sud sont des zones U ou AU dans lesquelles les constructions ont obligation de se brancher sur le réseau d'assainissement collectif. En ce qui concerne le captage situé au Nord sur la commune voisine de Dieudonne une grande partie est en espace boisé classé, la partie restante en zone agricole.
- Lignes électriques : elles traversent intégralement la zone agricole (A).
- Cours d'eau : le règlement des zones traversées par la Gobette impose un recul de 5 m pour toute construction. Cette disposition doit permettre l'entretien du cours d'eau.

2 - 2 - 13 - Les nuisances acoustiques

Consécutivement à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999 recensant les axes bruyants aux abords desquels des secteurs affectés par le bruit sont déterminés, une annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » est créée. Elle comprend une copie de l'arrêté susvisé ainsi qu'un rappel des textes se rapportant à l'isolement acoustique.

Sur le plan juridique, il convient de rappeler que le classement sonore et les dispositions corrélatives d'isolement acoustique des constructions nouvelles dans les secteurs affectés par le bruit, sont opposables aux tiers dès leur intégration dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

L'information des pétitionnaires dans les certificats d'urbanisme permettra aux constructeurs de disposer des éléments utiles pour évaluer l'isolement acoustique nécessaire pour se protéger du bruit. Il appartiendra ensuite à chaque pétitionnaire de permis de construire de s'assurer que son projet présente un isolement acoustique suffisant, et de respecter les règles du Code de la construction et de l'habitation, comme il s'y engage déjà à l'occasion du dépôt de sa demande d'autorisation de construire.

L'enjeu n'est donc ni de geler, ni de contraindre l'urbanisation dans les secteurs affectés par le bruit, mais bien de s'assurer que cette urbanisation se fasse dans des conditions techniques maîtrisées, afin d'éviter la création de nouveaux points noirs de bruit.

La RD 1001 qui longe le village à l'Ouest est concernée par les dispositions ci-avant. Un secteur de nuisances acoustiques est défini de part et d'autre de l'infrastructure ; il est reporté sur le plan figurant dans l'annexe correspondante.

CHAPITRE 3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN

3.1. - PRÉAMBULE

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

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

3.2. - LES IMPLICATIONS

Les implications sont d'ordre financier.

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

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de taxes d'urbanisme pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),
- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,
- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général,
- pourra recourir au Projet Urbain Partenarial (PUP) qui, selon les termes de l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, correspond à une convention de projet urbain partenarial permettant la prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics lorsque l'opération nécessite la réalisation d'équipements autres que ceux propres à la zone.

3.3. - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

3 - 3 - 1 - L'action foncière

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

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

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

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

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

3 - 3 - 2 - La gestion de l'espace

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

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

3.4. - INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

3 - 4 - 1 – 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 diagnostic avait mis en évidence les caractéristiques d'un territoire plutôt tabulaire partagé en son milieu par une vallée au creux de laquelle s'est niché le village.

Le plateau offre une ambiance très agricole en raison des terres cultivées qui renvoient la ligne d'horizon très au loin. Ces grands espaces sont classés en zone A au PLU. Le plateau est ponctué de quelques massifs forestiers qui constituent des repères visuels sur le plateau. Tous les boisements sont classés en zone naturelle (N) et sont protégés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

On retrouve quelques boisements à l'intérieur même du village (le parc du château) et sur le versant Est de la vallée. Les boisements du pente s'étaient révélés prégnants lors du diagnostic et avaient confirmé leur rôle dans le paysage mais aussi dans la forme urbaine de Puiseux.

Bien que le territoire soit concerné par un cours d'eau (la Gobette) celui-ci est peu actif et visible dans le paysage. Le lit souvent à sec prend la forme d'un grand fossé à l'air libre sans végétation spécifique.

Le parti d'aménagement retenu au PLU est celui d'une densification des parties agglomérées et d'un développement modéré en versant Est. La limitation du développement des parties bâties a pour principale conséquence le respect de la forme urbaine actuelle et de son insertion dans le grand paysage (le plateau du Thelle) et au final la préservation des grandes unités paysagères.

3 - 4 - 2 – la commune et les milieux naturels

3 - 4 - 2 – 1 rappel

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.

3 - 4 - 2 - 2 incidences du PLU sur les milieux naturels et mesures adoptées

Le diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du présent document montre qu'un certain nombre d'espaces ont fait l'objet d'une reconnaissance en raison de leur intérêt et de leur qualité (Cf. 1^{re} partie du rapport).

Le SCOT du Pays de Thelle approuvé en 2006 est antérieur à la Loi Grenelle 2 promulguée en 2010. Il convient donc de rapprocher les données du PLU avec celles du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) engagé en 2012 (voir extrait de carte ci-après du SRCE).

- Les réservoirs de biodiversité

Le territoire communal est concerné à l'Ouest par un réservoir de biodiversité (n°89) correspondant à la ZNIEFF de type 1 dénommée « coteau de Puiseux et Bornel ».

Le PLU de Puiseux le Hauberger a classé ces espaces en zone naturelle (N), inconstructible, avec une trame « espace boisé classé », sur les bois existants au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Les corridors écologiques

Dans le cadre de la déclinaison des trames Verte et Bleue du SRCE, un corridor appartenant à la sous-trame arborée a été identifié. Il met en réseau tous les bois situés entre le massif forestier du Vexin Français au Sud-Ouest et le massif forestier du Thelle au Nord-Est. Le bois de Puiseux, à l'Ouest du territoire, est constitutif d'un ensemble forestier plus vaste qui réunit également les bois d'Anserville et de Dieudonne d'un seul tenant. Ce sont ces bois qui appartiennent au corridor identifié. Les espaces concernés sont classés en zones naturelle (N) et agricole (A) au PLU.

- Les cours d'eau

La Gobette est un affluent de l'Esches qui se jette dans l'Oise. Ce cours d'eau n'a pas été identifié dans le SRCE, en raison de son inactivité chronique. Le lit de ce ru est souvent à sec ; néanmoins des précautions doivent être prises car il constitue le seul émissaire naturel de la vallée en cas d'épisodes météoriques abondants. Pour cette raison, un recul des constructions a été mis en place au règlement des zones traversées par la Gobette.

- Les zones à dominante humide

Il n'existe aucune zone à dominante humide sur le territoire de Puiseux le Hauberger.

Puiseux-le-Haubergier

Schéma Régional de Cohérence Écologique



Données provisoires issues de l'Atlas des Objectifs de la Trame
Verte et Bleue du SRCE - Planche n°29
(version de travail du 19/12/2014)

CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Réservoirs de biodiversité

- Réservoir de biodiversité des cours d'eau
- Réservoir de biodiversité chiroptérologique : site d'hivernation
- Réservoir de biodiversité chiroptérologique : site de parution
- Réservoir de biodiversité chiroptérologique : site de parution et hibernation
- ▨ Réservoir de biodiversité
- ▨ Réservoir de biodiversité prioritaire

Corridors de la sous-trame littorale

- Cordon de galet
- Dune grise
- Estran / dune vive
- Falaise
- Schorre
- Corridor littoral du SRCE Nord-Pas-de-Calais

Corridors de la sous-trame des milieux ouverts calcicoles

- Corridor des milieux ouverts calcicoles
- Corridor des milieux calcicoles des SRCE voisins

Corridors de la sous-trame herbacée humide

- Corridor herbacé alluvial des cours d'eau
- Autre corridor herbacé humide
- Corridor alluvial des SRCE voisins

Corridors de la sous-trame herbacée

- Corridor prairial et bocager
- Corridor prairial des SRCE voisins

Corridors de la sous-trame arborée

- Corridor arboré
- Corridor arboré des SRCE voisins

Corridors valliens multitrames

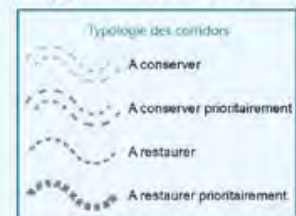
- Corridor valléen multitrame
- Corridor valléen multitrame en contexte urbain

Corridors de la sous-trame des milieux aquatiques

- Cours d'eau permanent dont grand cours d'eau navigable

ANNOTATIONS

626 Réservoirs de biodiversité



ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS

Éléments fragmentants des corridors littoraux

- ▲ Coupe urbaine
- Coupe boisée

Éléments fragmentants des corridors des milieux ouverts calcicoles

- ▲ Coupe urbaine
- Coupe boisée
- Coupe agricole

Éléments fragmentants des corridors herbacés humides

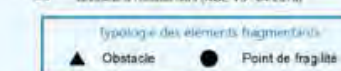
- ▲ Coupe urbaine
- Zone de plus grande densité en milieux herbacés des corridors herbacés humides recoupée par des infrastructures routières ou ferroviaires importantes
- Zone de plus grande densité en milieux herbacés des corridors herbacés humides recoupée par des canaux

Éléments fragmentants des corridors arborés

- ▲ Infrastructure fractionnante
- Route présentant des risques de collisions avec la faune
- Passage obstrué au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire
- Passage difficile dû au mitage par l'urbanisation
- Passage prolongé en culture

Éléments fragmentants de la sous-trame des milieux aquatiques

- ▲ Obstacle à l'écoulement (RCE V5 - 04/2013)



- Les autres boisements

Le territoire recèle un certain nombre de boisements qui ne font pas l'objet d'un inventaire naturel mais dont le rôle n'est pas négligeable. Il s'agit d'une part des boisements de pente à l'Est du village et d'autre part des bois situés entre la RD 1001 et le village.

En ce qui concerne les boisements de pente rue de Dieudonne et rue de l'Equipée leur rôle pédologique est indiscutable. Ils retiennent les terres en cas de ruissellements en provenance du plateau et assurent la stabilité du coteau. Ils constituent des écrans qui mettent à l'abri les habitations sur le versant et au creux de la vallée.

Enfin les boisements situés derrière le château, entre la RD 1001 et le village, constituent un écran visuel et sont d'une grande utilité.

Ils permettent d'atténuer de manière significative les nuisances sonores générées sur la RD 1001 et son trafic. Cet espace tampon est classé en zone N et est inconstructible ; les boisements sont quant à eux protégés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - 4 - 3 Evaluation des incidences des dispositions du PLU sur Natura 2000

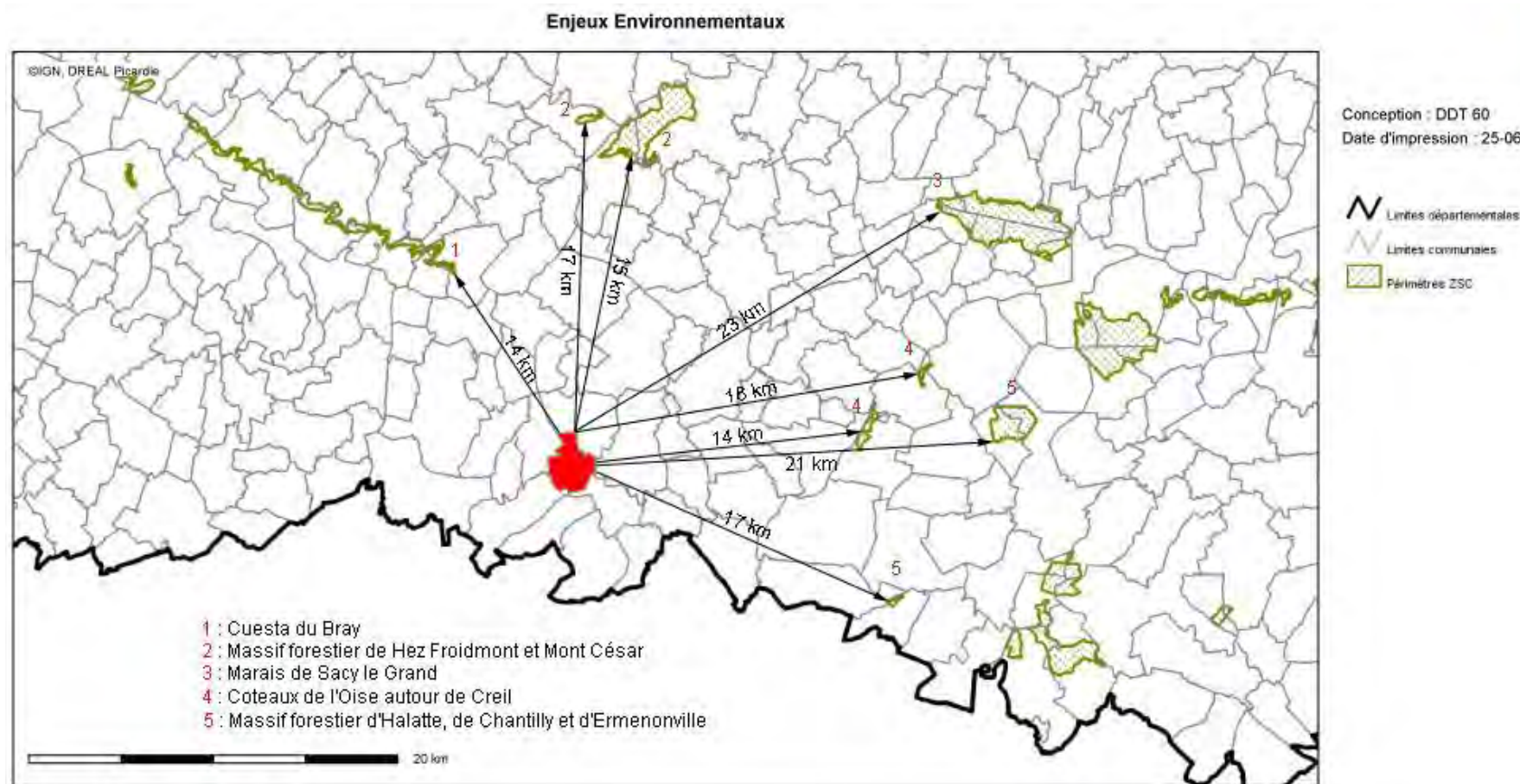
Le classement en site Natura 2000 correspond à une politique de protection de la biodiversité à l'échelle de l'Union Européenne pouvant prendre la forme d'une Zone de Protection Spéciale (ZSP) au titre de la directive « oiseaux » ou d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la directive « habitat Faune Flore ».

Le territoire de la commune de Puiseux le Hauberge n'est pas directement concerné par un site Natura 2000.

Après avoir considéré :

- Que les sites Natura 2000 les plus proches sont distants de 10 kilomètres du village (voir carte ci-après),
- Que le parcellaire cultivé constituant les $\frac{3}{4}$ de la superficie du territoire communal est classé en zone agricole,
- Que les espaces sensibles identifiés par le SRCE sous l'appellation « réservoir de biodiversité » sont classés en zone naturelle (N) de protection, inconstructible,
- Que le périmètre des zones urbaines est circonscrit aux parties actuellement urbanisées,
- Que la zone d'extension future, par sa taille, sa localisation dans le village et son programme, n'est pas susceptible d'avoir d'incidences sur les milieux naturels identifiés.

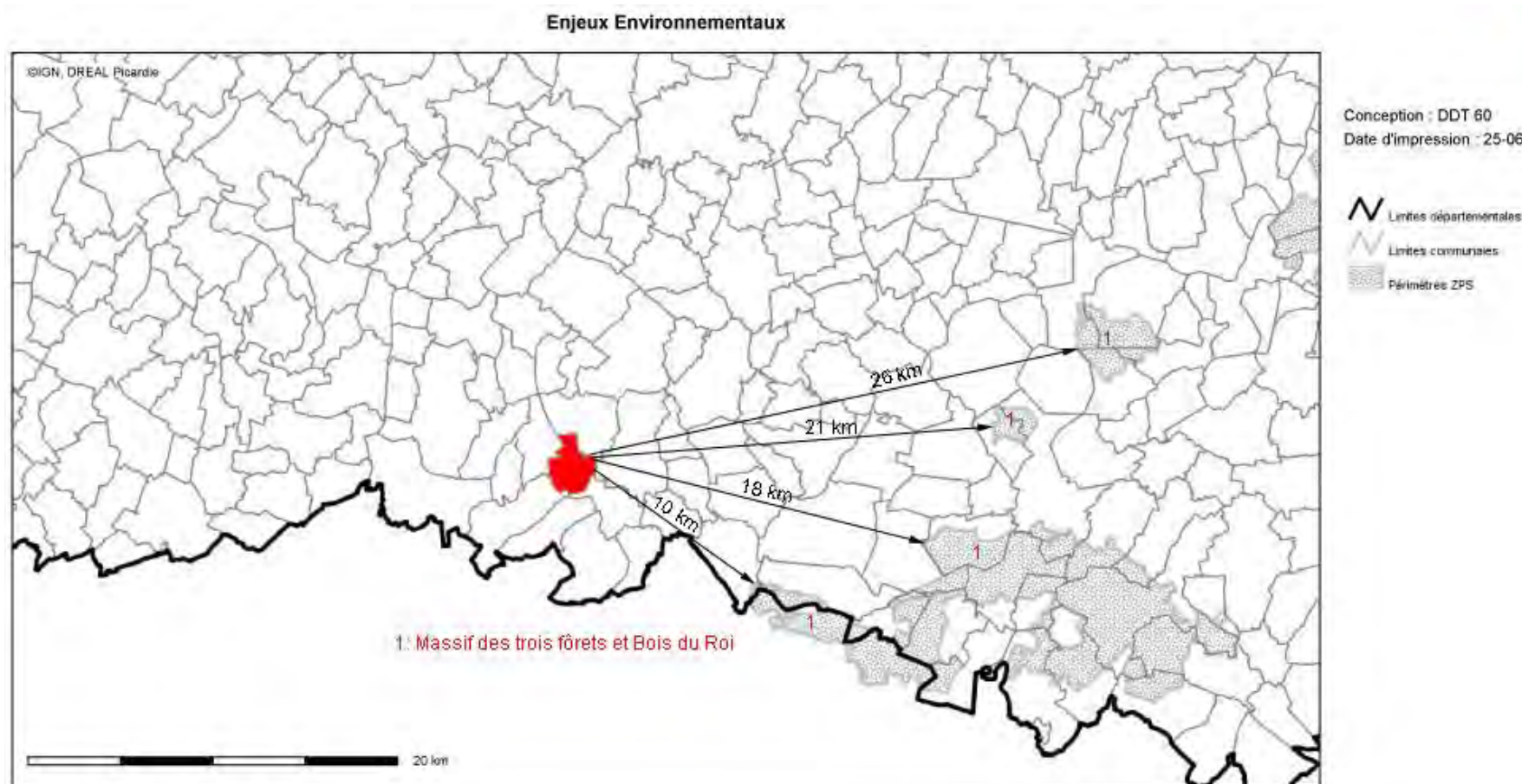
Il en résulte que le PLU de Puiseux le Hauberge dont le PADD a été débattu avant le 1^{er} février 2013, n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement et qu'il n'est donc pas soumis à l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme.

**Description :**

Carte regroupant les informations sur les biocorridors, les ZNIEFF, les ZICO ou ZPS, les ensembles naturels sensibles... afin de connaître la sensibilité environnementale d'un secteur précis.

La DDT ne saurait garantir l'exhaustivité et l'exactitude des informations fournies, celles-ci étant, dans la plupart des cas, collectées auprès de personnes tierces.

Carte publiée par l'application CARTELIE
 © Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie
 SG/SPSSI/PSI/PSI1 - CP2I (DOMETER)

**Description :**

Carte regroupant les informations sur les biocorridors, les ZNIEFF, les ZICO ou ZPS, les ensembles naturels sensibles... afin de connaître la sensibilité environnementale d'un secteur précis.

La DDT ne saurait garantir l'exhaustivité et l'exactitude des informations fournies, celles-ci étant, dans la plupart des cas, collectées auprès de personnes tierces.

Carte publiée par l'application CARTELIE
 © Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie
 SG/SPSS/PSI/PSI1 - CP2I (DOMETER)

3 - 4 - 4 – Le cadre bâti

De la même manière que pour les paysages, une analyse précise du cadre bâti et des espaces publics doit constituer une base de réflexion pour la réalisation des projets futurs, dans l'optique d'appréhender leur incidence sur l'évolution de la forme urbaine.

En premier lieu, il convient de rappeler que l'urbanisation s'est très peu développée les dix dernières années qui ont précédé le PLU. Si l'on dresse un bilan de l'urbanisation sous l'emprise du POS, le constat montre le « remplissage » des zones UD (pavillonnaires) qui avaient été inscrites dès 1984 : rue de Dieudonne, lotissement du Moulin, rue de Montchavert, et enfin Grande rue en sortie de village. Paradoxalement aucune des zones NA inscrites au POS n'a été ouverte à l'urbanisation.

Il apparaît ainsi que la commune de Puiseux a gardé sa configuration linéaire de village-rue et que les 30 dernières années ont eu peu d'incidence sur la forme urbaine. Rappelons que le grand boom de la construction a eu lieu entre 1965 et 1980 avec principalement l'urbanisation du versant Est et aussi celle d'une bonne partie de l'entrée Nord du village.

En ce qui concerne le bâti, les moyens réglementaires mis en œuvre dans le cadre du PLU doivent être appréhendés comme des actions de sauvegarde des caractéristiques du tissu urbain traditionnel (essentiellement avec le maintien des continuités visuelles à l'alignement de la Grande rue) mais aussi comme un moyen d'affirmer des images urbaines futures et la prise en compte des innovations et techniques nouvelles de constructions.

Dans le respect des lois SRU et Grenelle, le projet communal proscrit tout développement de l'urbanisation aux extrémités du village.

Le développement du village est donc envisagé pour une toute petite part à l'intérieur de l'agglomération par le comblement des dents creuses et quelques réhabilitations, et pour une grande part sur le secteur situé dans le prolongement du lotissement Beauregard, à l'Est. Les enjeux liés à l'aménagement de ce secteur ont déjà été explicités dans le présent rapport.

3 - 4 - 5 – Economie, vie locale et logement

Même si le principal bassin d'emploi reste la région parisienne, la commune a la chance de disposer d'une petite zone d'activités fournissant des emplois sur place. Cette zone a été prise en considération dans le PLU par un zonage adapté.

L'autre pan de l'activité économique communale est agricole. Là aussi, les espaces dévolus à l'agriculture ont été délimités et dotés d'un règlement en faveur de l'activité agricole.

En ce qui concerne le logement, il conviendra de prendre en considération la nécessité de répondre aux besoins induits par la décohabitation, très élevés à Puiseux le Hauberge.

Hormis quelques dents creuses, l'effort de construction portera exclusivement sur la zone AU située en versant Est de la vallée.

L'une des carences constatées lors de l'élaboration du PLU porte sur certains équipements publics ; soit ils existent mais sont peu adaptés (c'est le cas de l'école) soit ils sont manquants (c'est le cas de la salle polyvalente). La nécessité de satisfaire les besoins de la population est au cœur du projet de développement et d'aménagement durables défini par le Conseil Municipal.

3 - 4 - 6 – Impact sur l'environnement et protections

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

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

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

3 - 4 - 6 - 1– les zones constructibles

Le projet communal a recherché à optimiser l'utilisation de l'espace et la consommation des espaces naturels ou agricoles :

- En stoppant l'urbanisation aux extrémités du village,
- En favorisant le comblement des dents creuses,
- En choisissant un secteur de développement qui apporte une réelle plus-value au village par un bouclage viaire efficace et une mutualisation des réseaux sur le versant.

L'exposition de la population aux risques de ruissellements a été prise en compte dans le règlement du PLU : des règles spécifiques ont été fixées afin d'attirer l'attention des pétitionnaires sur ces éventuels phénomènes.

Les besoins en eau engendrés par l'augmentation programmée de la population pourront être largement satisfaits par la capacité des forages en service et par celle du réseau de distribution communale. S'agissant du traitement des eaux pluviales, le projet de PLU prévoit que le traitement et l'infiltration s'effectuent dorénavant à la parcelle.

En ce qui concerne l'assainissement des eaux usées issues des constructions, leur traitement devra respecter les filières établies par le SPANC auquel la commune adhère pour le secteur urbain non raccordé au réseau collectif.

En conclusion, aucun risque de pollution n'est à redouter qu'il s'agisse des sols ou de la nappe aquifère.

3 - 4 - 6 - 2– la zone agricole

La zone agricole couvre plus de 70 % de la superficie du territoire communal. Les exploitations agricoles sont toutes situées dans le village. Le règlement ne fait pas obstacle au développement de leurs activités.

3 - 4 - 6 - 3– les zones de protection

La vocation de ces zones, représentées au PLU par un zonage N, est d'assurer une protection maximale en interdisant toute construction, à l'exception des équipements d'infrastructure.

L'impact sur l'environnement est quasi-nul puisque les possibilités d'évolution de l'usage des sols sont inexistantes.