

PLAILLY

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Dossier arrêté par délibération du conseil municipal le :







SOMMAIRE

DIAGNOSTIC COMMUNAL ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT7

0.	Préambule	9
1.	Présentation de la commune	11
1.1.	Situation géographique	11
1.2.	Situation administrative.....	13
1.2.a.	L'intercommunalité	13
1.2.b.	Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands	15
1.2.c.	Articulation avec les plans et programmes.....	18
2.	Contexte socio-démographique	21
2.1.	L'évolution de la population de la commune.....	21
2.2.	Variation du solde naturel et du solde migratoire	22
2.3.	Structure par âge de la population	23
2.4.	Evolution de la taille des ménages	24
2.5.	La commune dans son environnement.....	25
2.6.	Logement et habitat	26
3.	Contexte économique	29
3.1.	Population active	29
3.2.	Catégories d'emplois	29
3.3.	Les activités économiques.....	30
3.4.	Le tissu associatif.....	39
3.5.	Les services et les équipements	40
3.6.	Le stationnement et les transports.....	46
3.6.a.	Le stationnement.....	46
3.6.b.	Les transports.....	47



4.	Contexte physique	49
4.1.	Topographie	49
4.2.	Géologie.....	51
4.3.	Hydrologie	52
4.4.	Climatologie.....	53
5.	Contexte environnemental.....	55
5.1.	Sites naturels.....	55
5.1.a.	Espaces verts urbains	55
5.1.b.	La situation au regard des espaces agricoles, naturels, des grandes entités écologiques et paysagères	58
5.2.	Occupation des sols	60
5.3.	Les espaces et paysages naturels ou agricoles	61
5.3.a.	Les prairies	61
5.3.b.	Les boisements	62
5.3.c.	Les zones humides et les écosystèmes aquatiques sur le territoire communal	67
5.4.	La trame verte et bleue et les corridors écologiques.....	72
5.5.	Les ZNIEFF	79
5.6.	Les zones Natura 2000.....	83
5.7.	Les ZICO	85
5.8.	Les espaces naturels sensibles (ENS).....	86
5.9.	Hierarchisation des valeurs écologiques.....	93
5.9.a.	Description de la méthode de hiérarchisation	93
5.9.b.	Cartographie des enjeux écologiques	94
5.10.	Synthèse biodiversité et patrimoine écologique	95
6.	Risques	96
6.1.	Naturels (source www.georisques.gouv.fr)	96
6.1.a.	Inondations	96
6.1.b.	Alea retrait et gonflement des argiles.....	97
6.1.c.	Risque sismique	100
6.1.d.	Mouvement de terrain	101
6.1.e.	Cavités souterraines	101



6.1.f.	Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle.....	102
6.2.	Technologiques et industriels	103
6.2.a.	Installations classées et installation rejetant des polluants	103
6.2.b.	Sites et sols industriels.....	103
6.3.	Conclusion.....	105
7.	Contexte agricole et forestier	106
7.1.	Evolution de l'agriculture	106
7.2.	Exploitations.....	106
7.3.	Enjeux à plus ou moins long terme	111
7.4.	Réglementation	111
8.	Contexte paysager	112
8.1.	Unités paysagères	112
8.1.a.	Situation paysagère supracommunale	112
8.1.b.	Situation paysagère communale.....	113
8.2.	Paysage urbain.....	115
8.2.a.	Morphologie urbaine	115
8.2.b.	Généralités	116
8.2.c.	Le centre historique	119
8.2.d.	Les secteurs à forte dominante pavillonnaire.....	125
8.2.e.	Les secteurs à urbanisation plus éparse	130
8.2.f.	Les hameaux de Plailly et Neufmoulin.....	132
8.2.g.	Les secteurs d'activités	134
8.2.h.	Les dents creuses et les extensions	135
8.2.i.	La distribution du parcellaire	136
8.2.j.	Les différences notoires dans le paysage urbain.....	136
8.2.k.	Les voies	138
8.2.l.	La circulation	139
8.2.m.	Les entrées de ville.....	140
8.2.n.	Paramètres sensibles.....	151



9.	Santé Publique.....	152
9.1.	Sites industriels et activités de service.....	152
9.2.	Mines et carrières.....	152
9.3.	Cadre de vie.....	153
9.4.	Déchetterie.....	153
10.	Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	155
10.1.	Consommation foncière à destination d'habitat.....	155
10.2.	Consommation foncière à destination d'activité.....	158
10.3.	Dents creuses de la commune et potentiel de densification directement disponible au sein du tissu bâti existant	159
11.	Les servitudes d'utilité publique	163



Première partie

DIAGNOSTIC COMMUNAL ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



0. Préambule

Extraits des articles fondateurs des Plans Locaux d'Urbanisme issus du Code de l'Urbanisme.

Article L. 101-1 du Code de l'Urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;



6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.



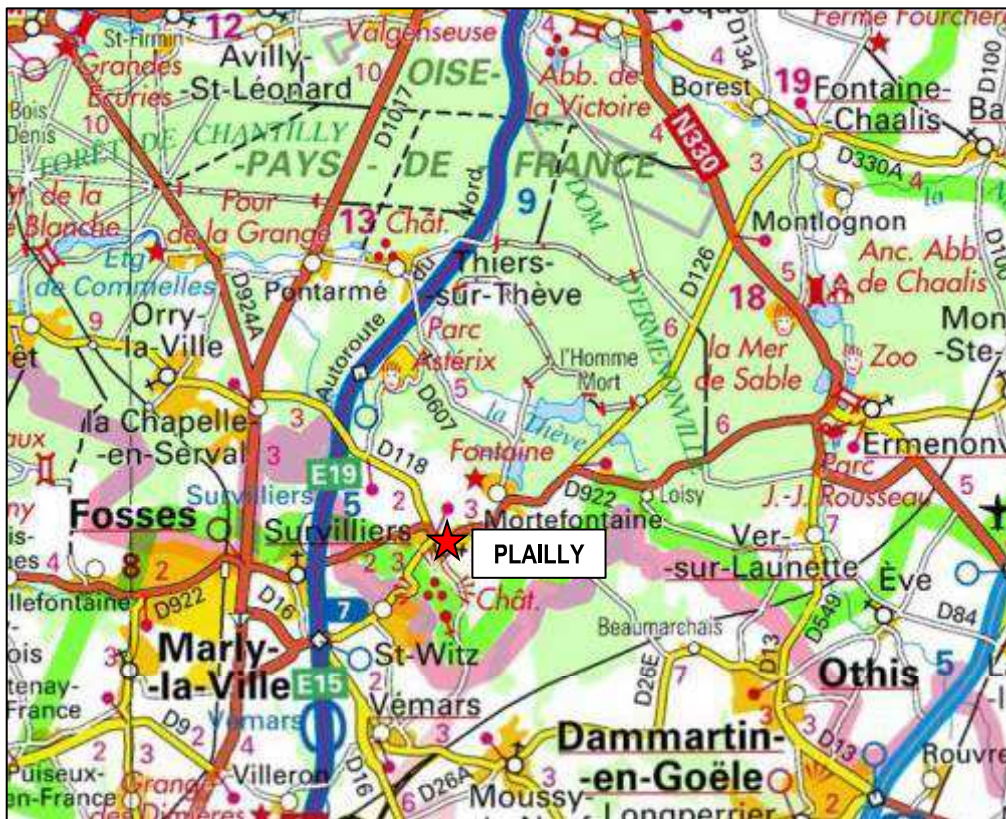
1. Présentation de la commune

1.1. Situation géographique

- PLAILLY est une commune du département de l'Oise en région Hauts-de-France, limitrophe à deux autres départements, la Seine-et-Marne et le Val-d'Oise en région Ile-de-France.
- La commune est située au Nord-est de PARIS, à proximité de l'autoroute A1. PLAILLY n'est pas un pôle structurant pour le grand territoire, elle se situe à proximité de deux villes principales : à 15 minutes au Sud de SENLIS et au Sud-est de CHANTILLY.
- PLAILLY se situe également à 43 km de PARIS et à 15 km de l'Aéroport International de Roissy-Charles de Gaulle.
- Plailly accueille depuis 1989 le Parc Astérix, à l'extrémité nord de son territoire. Outre le bourg, la commune comprend deux hameaux : Neufmoulin, dans la vallée de la Thève entre Mortefontaine et Thiers-sur-Thève, aujourd'hui réduit à une demi-douzaine de propriétés, et le hameau de Plailly, encore plus petit, à l'entrée de Saint-Witz. S'y ajoute le lotissement du Beaupré sur la voie communale vers Vémars. La zone d'activités du Pré de la Dame Jeanne est également localisée à l'écart du village, à l'ouest, près de Survilliers.



Positionnement de la commune à un niveau régional – Source Géoportail



Situation de PLAILLY – Source : Géoportail

- Les communes limitrophes et les plus proches de PLAILLY sont les suivantes :
 - MORTEFONTAINE (2 km),
 - MOUSSY-LE-NEUF (7,5 km),
 - VEMARS (5 km),
 - SAINT-WITZ (2,5 km),
 - SURVILLIERS (3,5 km),
 - LA-CHAPELLE-EN-SERVAL (5,5 km),
 - PONTARME (8,5 km),
 - THIERS-SUR-THEVE (7 km).

- Bien que située dans le département de l'Oise, la commune n'est pas attirée par sa préfecture BEAUVAIS. La distance proche de 70 kilomètres entre les deux villes pour une durée de transport supérieure à 1 heure explique cet état de fait. Le bassin de vie des habitants de la commune est tourné vers des villes comme SENLIS ou CHANTILLY, ainsi que vers la capitale. En effet, la ville de PARIS étant située à moins de 50 km de la commune, elle constitue une destination plus aisée pour les habitants où ils y trouvent tous les services et les commodités sans exception comme toutes les villes monde.



1.2. Situation administrative

1.2.a. L'intercommunalité

- PLAILLY a intégré la communauté de communes de l'Aire Cantilienne, structure qui existe depuis 1994 et couvre 11 communes actuellement. L'EPCI est compétent dans 18 domaines (données fournies par l'EPCI). Son siège se trouve à CHANTILLY.
- La communauté de communes exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences suivantes :
 - Compétences obligatoires :
 - 1. *Développement économique* :
 - Actions de développement économique d'intérêt communautaire. Sont d'intérêt communautaire les actions en matière :
 - de promotion globale de l'Aire Cantilienne,
 - de développement économique lié au cheval,
 - de communication, d'animation et d'information à destination économique pour lesquelles cinq communes au moins ont manifesté un intérêt,
 - Le soutien à la Maison de l'Emploi et Mission locale pour l'insertion par l'économie,
 - Les subventions aux chantiers d'insertion pour lesquels cinq communes au moins ont manifesté un intérêt.
 - 2. *Aménagement de l'espace communautaire* :
 - L'élaboration d'un SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) et des schémas de secteur associés,
 - Toutes études en matière d'aménagement de l'espace pour lesquelles cinq communes au moins ont manifesté un intérêt,
 - L'élaboration d'un PDU (Plan de Déplacements Urbains),
 - L'étude, la réalisation et la gestion d'un réseau de transport interurbain complémentaire aux réseaux communaux, qui existent au 1er janvier 2014.
 - Compétences optionnelles :
 - 1. *Protection et mise en valeur de l'environnement* :
 - Elimination et valorisation (collecte et traitement) des déchets ménagers et déchets assimilés,
 - 2. *Equipements sportifs et culturels d'intérêt communautaire* :
 - Construction, aménagement, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire. Sont d'intérêt communautaire :
 - tout équipement postérieur au 1er janvier 2014 et pour lequel cinq communes au moins ont manifesté un intérêt,
 - le centre aquatique intercommunal, situé 1 allée de la piscine à Gouvieux.
 - 3. *Assainissement collectif* :
 - Etude technique et financière de faisabilité du transfert de la compétence de l'eau et de l'assainissement collectif et non collectif à la Communauté de Communes de l'Aire Cantilienne.



- Compétences facultatives :

- 1. La gestion et l'entretien des pistes cyclables existantes au 1er janvier 2014 et la création de nouvelles pistes pour lesquelles cinq communes au moins ont manifesté un intérêt ;
- 2. La participation financière à la gestion des collèges et leurs équipements dans le respect des compétences du Conseil Général, dans le cadre des conventions existantes ;
- 3. La participation financière, dans le cadre des obligations légales, à la gestion des centres de secours et lutte contre l'incendie au travers du SDIS ;
- 4. La création, l'aménagement et la gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage sur le territoire de la commune de Gouvieux ;
- 5. L'étude, l'installation et la maintenance de matériel de vidéo-protection sur le territoire des communes de moins de 5 000 habitants, ainsi que sur les axes et points stratégiques du territoire ;
- 6. Toutes réflexions et études sur les questions liées à l'habitat et à la politique du logement sur le territoire de l'Aire Cantilienne ;
- 7. La mise en place d'un observatoire du logement, de l'habitat, du foncier et des transactions immobilières
- 8. La création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des relais d'assistantes maternelles ;
- 9. La création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des crèches à proximité des gares de Chantilly et d'Orry-la-Ville, et de la micro-crèche à Plailly ;
- 10. La participation financière à toutes manifestations ou opérations de communication, d'animation et d'information à caractère intercommunal et pour lesquelles cinq communes au moins ont manifesté un intérêt ;
- 11. La création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de l'hippodrome, et tout autre équipement destiné à assurer le bon fonctionnement de l'activité liée au cheval de course, et notamment les équipements visant la mise en sécurité des traversées de voirie ;
- 12. L'exercice de l'intégralité de la compétence Très Haut Débit au sens des dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment de son article L.1425-1 ;
- 13. Les actions de promotion en faveur du tourisme sur le territoire de l'Aire Cantilienne à l'exception des actions strictement communales ; la gestion de l'Office de tourisme intercommunal.



1.2.b. Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

- PLAILLY fait partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.
- Le Comité de bassin réuni le 5 novembre 2015 sous la présidence de François SAUVADET, a adopté le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) 2016-2021 et émis un avis favorable sur le programme de mesure.

Présentation et portée juridique du SDAGE

- Le SDAGE est un document de planification du domaine de l'eau. Il fixe les objectifs de qualité et de quantité des eaux et les orientations d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau à l'échelle d'un bassin hydrographique – le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (L212-1 III et IV du code de l'environnement). Le SDAGE constitue le plan de gestion par bassin hydrographique demandé par la directive-cadre européenne sur l'eau de 2000 (DCE, directive n° 2000/60/CE).
- Le SDAGE ne crée pas de droit ni de procédure, il s'appuie sur la réglementation existante pour éclairer et orienter son application dans le contexte du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Il fixe également, à l'échelle du bassin, certains éléments techniques prévus par la loi et qui impactent les réglementations locales : réservoirs biologiques, volumes maximums prélevables dans les grands aquifères, etc.
- Le SDAGE s'applique à travers des documents, décisions et programmes définis dans la réglementation. Il s'impose par un lien de compatibilité, ce qui signifie que les documents qui doivent lui être compatibles ne doivent pas comporter de dispositions qui vont à l'encontre des objectifs du SDAGE.
- La loi de transposition de la DCE (loi du 21 avril 2004 n° 2004-338) a renforcé la portée réglementaire du SDAGE en modifiant le code de l'urbanisme : elle introduit l'obligation de compatibilité des PLU, SCOT et cartes communales avec le SDAGE.
- Ainsi, ces documents « doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux » (respectivement L123-1, L.122-1-12 du CU, depuis le 14 janvier 2011, et L124-2 du code de l'urbanisme pour les PLU, SCOT et CC). L'ensemble des SCOT, des PLU, et des CC du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands devaient être rendus compatibles avec le SDAGE au plus tard le 17 décembre 2012.
- Cette notion de compatibilité n'est pas définie précisément par les textes de loi mais la jurisprudence permet de la distinguer de celle de conformité. Les documents devant être compatibles avec le SDAGE ne doivent pas comporter des dispositions contraires aux objectifs du SDAGE.

Le contenu du SDAGE

- Le SDAGE fixe les objectifs de qualité et de quantité des eaux ainsi que les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau (article L212-1 du code de l'environnement). La compatibilité avec le SDAGE s'apprécie à l'aune de ces deux éléments comme le précise explicitement le code de l'urbanisme.

Les objectifs



- La compatibilité au SDAGE s'apprécie en premier lieu au regard des objectifs qu'il fixe.
- Ces objectifs sont détaillés dans la partie 3 et en annexe 2 du SDAGE, il s'agit :
 - Des objectifs de qualité et de quantité des eaux au niveau de chaque masse d'eau ;
 - D'objectifs généraux liés à des enjeux particuliers : présence de zones protégées (captage alimentation en eau potable – AEP, zone de production conchylicole...), réduction des rejets de substances dangereuses.
- Le SDAGE reprend notamment l'objectif fixé par l'article 7 de la DCE (art. L. 212-1 IV 5° du code de l'environnement) concernant l'alimentation en eau potable : « réduction des traitements pour l'AEP, en prévenant la dégradation de la ressource. Il s'agit d'arrêter ou d'inverser les tendances à la hausse des concentrations en polluants. »
- Les objectifs du SDAGE sont pris en compte, projet par projet, notamment lors de l'instruction des dossiers loi sur l'eau (installations, ouvrages, travaux ou activités – IOTA – des articles. L.214-1 à L.214-11 du code de l'environnement) et des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE de l'art. L511-1).
- Néanmoins, l'appréciation à une échelle plus large de l'impact des stratégies d'aménagement du territoire définies dans les documents d'urbanisme est un complément nécessaire à ce traitement au cas par cas – notamment concernant l'assainissement collectif.
- L'état des masses d'eau ainsi que les objectifs fixés sont par ailleurs un élément de territorialisation, et permettent d'apprécier l'importance des enjeux locaux liés à l'eau.

Les orientations et les dispositions

- Au-delà des objectifs d'état par masse d'eau, le SDAGE fixe les orientations permettant de satisfaire aux principes d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau (L212-1 du code de l'environnement).
- L'état des lieux réalisé sur le bassin permet de définir les défis suivants :
 - la diminution des pollutions ponctuelles ;
 - la diminution des pollutions diffuses ;
 - la protection de la mer et du littoral ;
 - la restauration des milieux aquatiques ;
 - la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
 - la prévention du risque d'inondation.
- Pour répondre à ces enjeux, le SDAGE est organisé en 44 orientations et 191 dispositions. Les orientations définissent les objectifs et les grands principes d'action pour la gestion de l'eau sur le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (par exemple, orientation 19 : « assurer la continuité écologique pour atteindre les objectifs environnementaux des masses d'eau [...] »).
- Elles sont elles-mêmes découpées en dispositions qui précisent les règles de gestion à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés. Certaines dispositions mentionnent explicitement les documents d'urbanisme, néanmoins les PLU, SCOT et cartes communales doivent être compatibles avec l'ensemble des orientations du SDAGE, même quand ils ne sont pas cités expressément.



- Les principes posés dans les orientations du SDAGE ont une portée réglementaire forte ; ils fixent les objectifs de la gestion de l'eau adoptés par le comité de bassin et légitiment les règles de gestion plus précises définies par ailleurs dans le document. Une certaine liberté est en général laissée aux acteurs de l'eau sur les moyens à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs. Les dispositions définissent ainsi des moyens privilégiés mais non exclusifs, qui peuvent être plus ou moins précis et qui doivent, en tout état de cause, être adaptés aux contextes et aux enjeux locaux.



Les agences de l'eau en France

Source : Agence de l'eau



1.2.c. Articulation avec les plans et programmes

Plans ou programme	Etat d'avancement	Objet	Orientations	Incidences sur le PLU
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands	Adopté le 5 novembre 2015	Outils de planification de la DCE directive cadre sur l'eau (2000). Ils fixent donc les principes d'une utilisation durable et équilibrée de la gestion en eau.	- Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité. - Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques. - Vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux. - Gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable. - Pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé. -Milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques. - Partage de la ressource : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir. - Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.	Les PLU sont soumis aux directives du SDAGE (L123-1 code de l'urbanisme)
Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) Seine - Normandie – 2016-2021	Approuvé le 7 décembre 2015	Outils de planification de la directive inondation de 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation.	Réduire la vulnérabilité des territoires Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque	Le PGRI est opposable à l'administration et à ses décisions (il n'est pas opposable aux tiers). Le SCoT notamment doit être compatible avec les orientations du PGRI
Orientations Régionales de Gestion et de	Approuvées en août 2009	Gérer durablement l'espace rural et ses milieux naturels au	Limitation de la consommation d'espaces et de la fragmentation du territoire	Les ORGFH constituent un document administratif



Plans ou programme	Etat d'avancement	Objet	Orientations	Incidences sur le PLU
conservation de la Faune sauvage et des Habitats (ORGFH) de la région Picardie		travers de leurs plans d'actions respectifs et de leurs pratiques	Amélioration des habitats naturels de la plaine Nécessité d'assurer partout l'équilibre agro-sylvo-cynégétique Gestion spécifique des habitats des espèces à forte valeur patrimoniale Maîtrise de la fréquentation des milieux les plus sensibles	dont les termes sont portés à connaissance du public. Tout projeteur ou aménageur, tout gestionnaire de l'espace rural, est invité à s'en saisir. Pour autant, aucun contentieux ne peut être fondé sur le fait que les ORGFH ne seraient pas appliquées dans le cadre d'un plan, d'un projet ou d'un programme autre que les schémas départementaux de gestion cynégétique susvisés.
ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique)	ZNIEFF de type I : N° 220014325 « Bois de Morrière »	Création d'un réseau européen de sites exceptionnels du point de vue de la flore et de la faune	L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation	L'article L. 121-2 du code de l'urbanisme impose au préfet de communiquer aux communes les éléments d'information utiles relatifs aux ZNIEFF lors de l'élaboration ou de la révision d'un SCOT, d'un PLU ou d'une carte communale. Le zonage et le règlement des documents d'urbanisme doivent prendre en compte les ZNIEFF. En particulier, si des espèces protégées sont présentes sur la zone, il conviendra de veiller à appliquer la réglementation adéquate.
Zone Natura 2000	N°FR2200380, Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et	Création d'un réseau européen de sites exceptionnels du point de vue de	L'inventaire des zones Natura 2000 a pour objectif de rassembler des sites naturels ou semi-naturels de l'Union européenne ayant une grande valeur	L'article L. 121-2 du code de l'urbanisme impose au préfet de communiquer aux

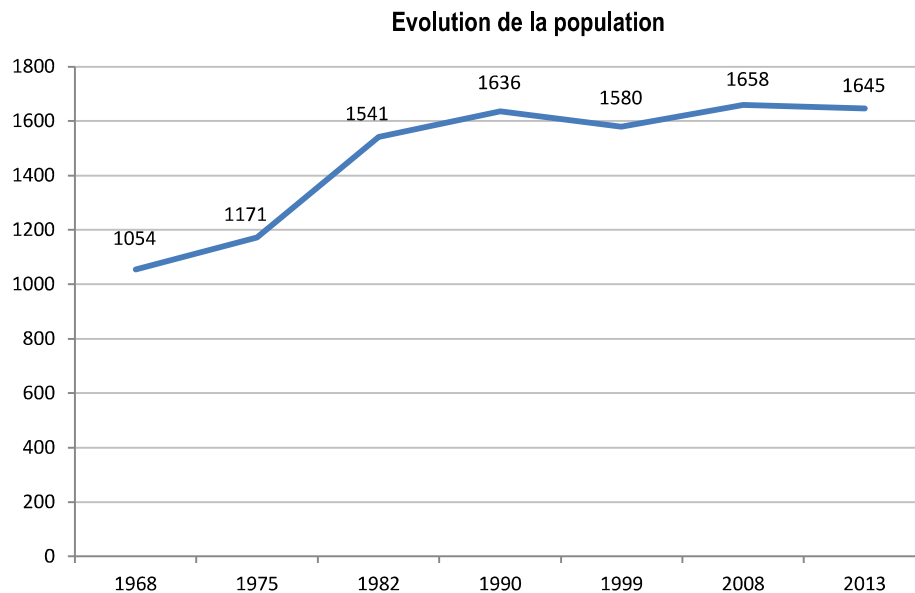


Plans ou programme	Etat d'avancement	Objet	Orientations	Incidences sur le PLU
	d'Ermenonville	la flore et de la faune	patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent.	communes les éléments d'information utiles relatifs aux Natura 2000 lors de l'élaboration ou de la révision d'un SCOT, d'un PLU ou d'une carte communale. Le zonage et le règlement des documents d'urbanisme doivent prendre en compte ces zones.
Plan Climat Energie Territorial (PCET) de la région Picardie	Lancement juin 2012 En cours d'élaboration	Renforcer la cohérence et l'articulation des actions territoriales concernant divers domaines tels que la performance énergétique des bâtiments, le développement d'énergies renouvelables, le développement des modes alternatifs de transport...	-	-



2. Contexte socio-démographique

2.1. L'évolution de la population de la commune



Source : INSEE

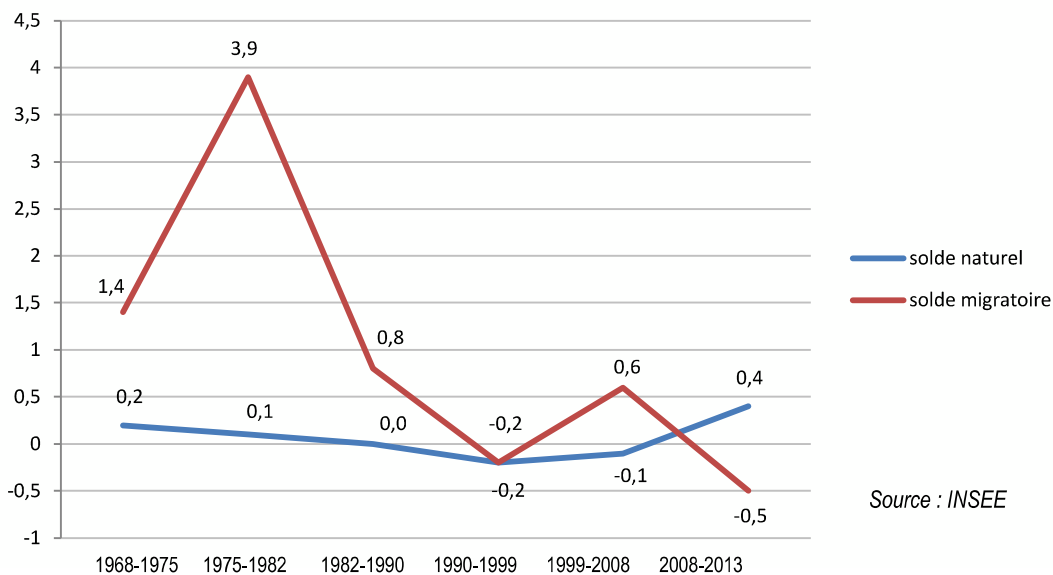
- D'après le recensement général de la population, la commune de PLAILLY comptait 1645 habitants en 2013 (population légale 2013 au 1er janvier 2016).
- La commune a connu une croissance de 56% de sa population entre 1968 et 2013.
- La plus forte hausse se situe entre 1975 et 1982 où la population a augmenté de plus de 31 %.
- PLAILLY a subi une légère baisse de population, entre 1990 et 1999, rapidement rattrapée dès 2008. Le dernier recensement indique une stagnation de la population (-13 habitants) à mettre sur le compte du desserrement des ménages et du ralentissement important de la consommation foncière (voir par ailleurs).



2.2. Variation du solde naturel et du solde migratoire

L'évolution démographique s'explique par la différence entre le solde migratoire et le solde naturel.

Evolution du solde naturel et du solde migratoire (taux annuel en %)



Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès pendant une période donnée.

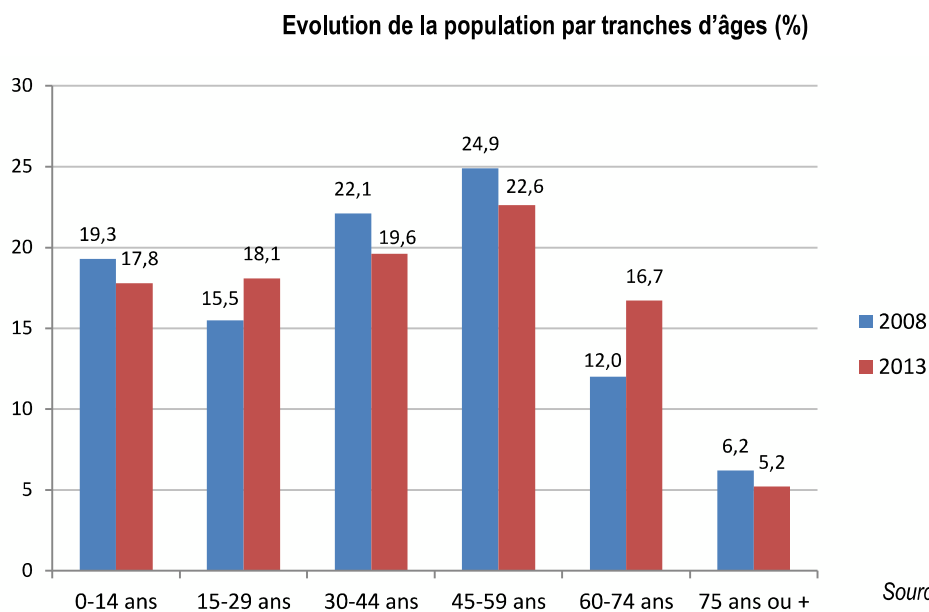
Solde migratoire : différence entre le nombre de personnes arrivant sur le territoire communal et celles qui le quittent.

- La hausse de la population entre 1968 et 1975 s'explique par des soldes naturel et migratoire positifs.
- De 1975 à 1982, la forte hausse de population est due à une hausse très importante du solde migratoire. Le solde naturel, quant à lui, subit une légère baisse mais reste positif.
- Entre 1982 et 1990, le solde naturel devient nul et le solde migratoire baisse fortement. Mais il reste positif, la population continue d'augmenter.
- Entre 1990 et 1999, les deux soldes continuent de baisser et deviennent négatifs.
- Entre 1999 et 2008, le solde naturel est stable. Le solde migratoire augmente de nouveau et compense largement le solde naturel.
- Entre 2008 et 2013, les soldes naturel et migratoire ont des tendances contraires : le premier augmente et redevient positif, le deuxième est en baisse et devient négatif.



2.3. Structure par âge de la population

- Entre 2008 et 2013, la structure de la population par âge a évolué comme suit :



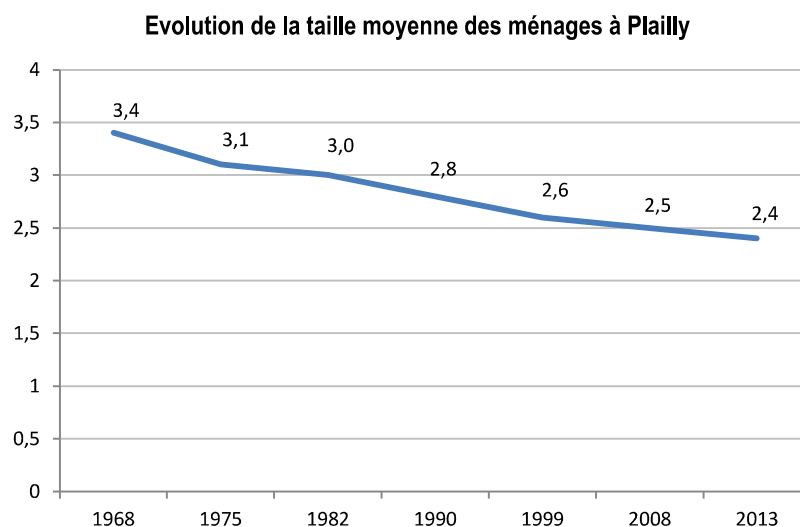
- Les parts des 0-14 ans, des 45-59 ans et des 75 ans ou plus sont en baisse
 - Celles des 15-29 ans et les 60-74 ans ont augmenté.
- Malgré une baisse de 2,3 points, la part des 45-59 ans reste majoritaire et représentent 22,6 % de la population globale.
 - Vient ensuite la classe des 30-44 ans avec 19,6 % de la population. Elle aussi également subi une baisse puisqu'en 2008, elle représentait 22,1 %.
 - La plus forte augmentation concerne les 60-74 ans qui sont passés de 12% en 2008, à 16,7 % en 2013.
 - Le fait d'encourager l'arrivée de nouvelles populations sur la commune, et notamment des jeunes ménages, permettrait de maîtriser davantage l'évolution démographique et la structure par âge. L'objectif étant de redynamiser la population de la commune et d'éviter un vieillissement qui guette la commune.



2.4. Evolution de la taille des ménages

Le desserrement des ménages résulte de la décohabitation définie comme le moment où une personne quitte un ménage pour en former un autre. Les formes de décohabitation sont multiples mais les deux principales sont la décohabitation juvénile (un jeune quitte le domicile de ses parents pour habiter de façon indépendante) et la décohabitation par éclatement familial consécutif à la séparation du couple.

- Le nombre moyen de personnes par ménage a nettement diminué entre 1968 et 2013. Il est passé de 3,4 personnes/ménage à 2,4 personnes/ménage. La baisse est linéaire et constante.
- A partir de 1975, le nombre de résidences principales s'accroît plus fortement que la population.
- Même s'il s'est maintenu pendant plusieurs décennies, on constate que le cercle familial a connu une forte diminution du nombre de personnes par ménage depuis 1968. En effet, le nombre de personnes par ménage en 1968 était de 3,4, alors qu'en 2013, ce chiffre n'est plus que de 2,4. Cette baisse peut s'expliquer par différents phénomènes :
 - la décohabitation : certains jeunes quittent leurs parents pour s'installer seuls ou à deux au sein du ban communal ou à l'extérieur,
 - l'augmentation des foyers monoparentaux,
 - la tendance à la baisse du taux de la natalité, passant de 13 ‰ en 1968 à 9,6 ‰ en 2013.
 - le vieillissement de la population.

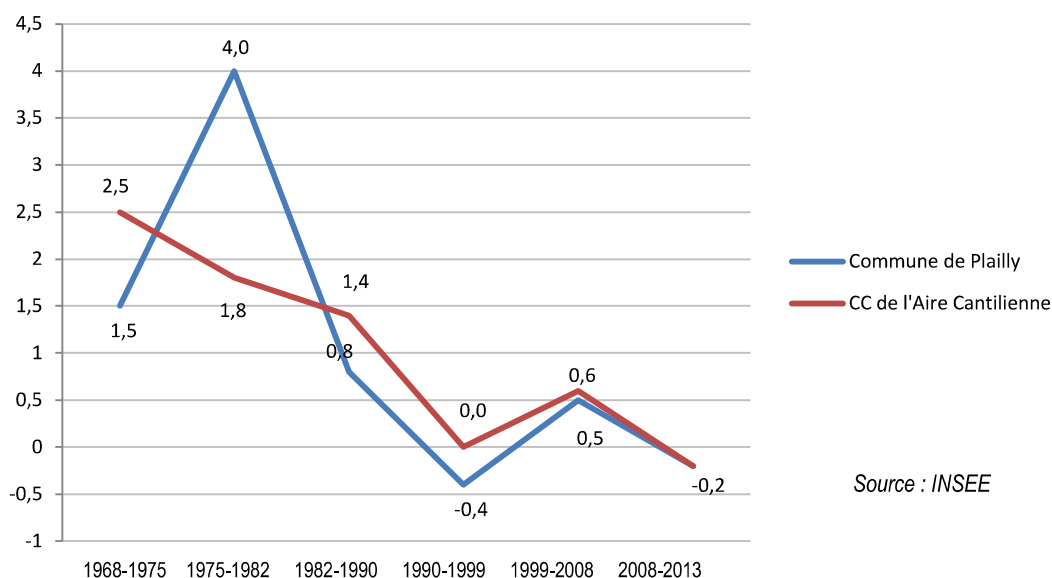


La diminution du nombre de personnes par ménage, s'explique par le phénomène de desserrement des ménages, généralisé sur le territoire national. Aucun facteur ne permet d'envisager une stagnation de la taille des ménages dans les années à venir.



2.5. La commune dans son environnement

Evolution des taux de variation annuel moyen



Évolution comparée

- L'évolution comparée de la population entre la commune de PLAILLY et celle de la communauté de communes de l'Aire Cantilienne montre des variations annuelles moyennes similaires entre 2008 et 2013.

	Population en 2008	Population en 2013	Variation annuelle 2008-2013 (%)
Commune de PLAILLY	1 658	1 645	- 0,2 %
CC de l'AIRE CANTILIENNE	45 418	45 048	- 0,2 %
Département de l'Oise	799 725	815 400	+ 0,4%

- L'intercommunalité regroupe 45 048 habitants en 2013. La population de la commune de PLAILLY en représente donc 3,6 %.
- A l'échelle départementale, l'évolution démographique est plus dynamique avec une variation annuelle moyenne de + 0,4% entre 2008 et 2013.

La commune de PLAILLY était en léger déclin démographique entre 2008 et 2013 tout comme le territoire intercommunal.



2.6. Logement et habitat

Typologie de logements

	2008	2013
Ensemble des logements	696	751
Résidences principales	645	683
Part dans l'ensemble des logements en %	92,7 %	90,9 %
Résidences secondaires et logements occasionnels	21	13
Logements vacants	30	55
Part dans l'ensemble des logements en %	4,3 %	7,3 %

Source : INSEE

- En 2013, le parc de logement se compose de 751 résidences dont 683 résidences principales. La commune a enregistré 55 logements supplémentaires depuis 2008.
- Selon l'INSEE, la commune compte 55 logements vacants en 2013. Cette vacance a augmenté depuis 2008. L'INSEE avait alors évalué la vacance à 30 logements.
- Un taux minimal de logements vacants situé entre 5% et 7% est nécessaire et souvent inévitable dans une commune de la taille de PLAILLY, permettant la rotation des ménages, le temps de vente ou de rénovation d'un logement. Le taux observé de 7,3 % reste dans la norme, et montre que les capacités de logement de la commune sont plutôt bien exploitées. Il caractérise un marché du logement légèrement tendu. Remettre sur le marché ces logements permettrait d'accueillir de nouvelles familles sans nouvelle consommation d'espace. Cependant, cet aspect est souvent indépendant des volontés communales même si des politiques notamment fiscales peuvent être mises en œuvre, beaucoup de ces logements étant non occupés du fait d'une volonté des propriétaires et non par un manque de demandes.
- Les chiffres de la vacance sont liés à trois facteurs principaux : une absence de volonté de vente ou de location du propriétaire, à l'absence de locataire au premier janvier, ou encore à une offre inadaptée (ex : maisons anciennes nécessitant travaux).
- Il existe 13 résidences secondaires à PLAILLY.
Même si ce type de logements n'apporte pas de population nouvelle à la commune, il permet l'entretien du parc ancien et un maintien du cadre de vie de la commune.

Mode d'occupation des logements

- En 2013, la majorité des résidences principales est occupée par leur propriétaire (71,2 % des logements).
- La part des locataires est en hausse puisqu'elle représentait 22,5 % des logements en 2008 contre 26,8 % en 2013.
- Il y a 13 logements sociaux implantés dans la commune, et 14 logements de fonction sont comptabilisés.



Morphologie des logements

- En 2013, plus de 51,8 % des résidences principales ont cinq pièces ou plus.
- 35 logements comptent 1 pièce et 61 en comptent 2 sur la commune. 106 logements ne comptent que 3 pièces, et 127 logements comptent 4 pièces en 2013.

Les besoins actuels tendent vers des logements plus réduits, comme les 3 pièces pour les jeunes ou les jeunes couples souhaitant s'installer. Ce type de logement permet le maintien des 15-29 ans. Cette tendance doit être maintenue, voire accentuée.

La prédominance des grands logements donne une image du village où le locatif de petite taille reste encore sous une forme peu présente.

- Il existe 152 appartements sur la commune en 2013. Le parc de logement de la commune se compose donc majoritairement de maisons individuelles.

Il est important de diversifier l'offre de logements puisqu'elle permet de favoriser le parcours résidentiel sur la commune.

Le marché locatif doit être maintenu ou renforcé.

Offre d'habitat mixte

- Le développement de ce type d'offre s'appuie sur différentes stratégies en termes de construction :
 - En fonction des opportunités, la commune peut opter pour des opérations de réhabilitations et de rénovations d'anciens bâtiments.
De telles opérations ont l'avantage de participer à la mise en valeur du patrimoine architectural de PLAILLY.
 - En complément des opérations de réhabilitation, de nouveaux petits collectifs peuvent être construits.
- Si un effort architectural est fait concernant le volume, le bardage, les couleurs de façades et les plantations extérieures, les collectifs modernes peuvent parfaitement s'intégrer dans le paysage urbain traditionnel d'un village.
- Le problème est que les collectifs ont tendance à s'ériger en hauteur plutôt qu'en largeur, alors que les grands volumes horizontaux sont plus fréquents dans notre paysage urbain (corps de ferme par exemple). C'est pourquoi, les maisons accolées s'intègrent mieux dans le tissu urbain.



Calcul du besoin en logements issu du desserrement des ménages

L'évolution récemment constatée sur la commune montre une diminution de la taille des ménages, phénomène observé à l'échelle nationale, qui s'explique par la tendance du desserrement des ménages (décohabitation, augmentation des foyers monoparentaux, tendance à la baisse du taux de la natalité, vieillissement de la population). En effet, la taille des ménages avoisinait 2,6 personnes en 1999, alors qu'elle est de 2.4 personnes en 2012.

Le desserrement des ménages étant structurel, on peut estimer que la taille moyenne des ménages pourrait atteindre 2,2 personnes par ménage d'ici 15 ans, à l'horizon 2030, selon le même rythme que celui observé sur la période 1999-2013. Ce qui correspond à une perte nette de 143 personnes sur les 683 résidences principales occupées recensées en 2013 sur la commune et au regard de la population recensée au même moment.

Calcul du desserrement des ménages :

Données :

- Nombre de résidences principales en 2013 : 683
- Population en 2013 : 1 645
- Taille des ménages en 2030 : 2,2

Calculs :

- Desserrement : $683 \times 2,2 = 1\,502$
- Personnes en moins : $1\,645 - 1\,502 = 143$
- Logements à construire : $143 / 2,2 = 65$

En considérant le même rythme de desserrement des ménages observés ces 15 dernières années sur la commune, il serait nécessaire de produire 65 logements pour accueillir les 143 personnes issues de ce desserrement et ainsi maintenir la population à son niveau de 2013.



3. Contexte économique

3.1. Population active

- La commune de PLAILLY fait partie de la zone d'emploi de Roissy – Sud Picardie, appartenant elle-même à l'Espace Urbain du Grand Bassin Parisien.
- La population active en 2013 représente 67,6 % de la population communale.

Population par type d'activité en 2008 et 2013 à PLAILLY		
Type d'activité	2008	2013
Actifs ayant un emploi	67,4 %	67,6 %
Chômeurs	6,2 %	5,0 %
Inactifs (étudiants, retraités, autres)	26,4 %	27,4 %

Source : INSEE

- La part de ces actifs travaillant sur la commune de PLAILLY (et donc sur leur commune de résidence) est de 15,0% en 2013 (contre 17,1% en 2008).
- La commune est concernée par les migrations pendulaires, puisque 658 personnes sur 773 travaillent hors de la commune en 2013. 116 actifs disposent d'un emploi sur la commune.
- Les principaux lieux de travail sont CHANTILLY, SENLIS, sans oublier l'ILE DE FRANCE, proche et extrêmement attractive.

Le nombre important de déplacements quotidiens s'explique ensuite par un manque de postes, d'entreprises et de commerces dans la commune, chose assez normale pour une commune de cette taille, ainsi que par la plus grande tolérance aux déplacements sur des distances de plus en plus longues.

Les habitants se déplacent donc pour beaucoup vers les pôles principaux offrant des emplois, notamment Paris et sa banlieue, générant de ce fait des nuisances liées aux déplacements.

3.2. Catégories d'emplois

- 90 % des actifs de la commune sont des salariés, ce qui représente 696 personnes en 2013.



- Le nombre de personnes actives ayant un contrat à durée indéterminée est plutôt équilibré entre les hommes et les femmes actives, ces dernières présentant une part plus importante de ces emplois (respectivement 79,5% et 83,1%).
- Globalement, la situation de travail de la population de PLAILLY est assez stable, avec un nombre raisonnable de contrats à durée déterminée (35 personnes) et d'intérimaires (12 personnes) et 2 emplois aidés.

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	421	100	353	100
Salariés	366	86,9	330	93,6
<i>Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée</i>	334	79,5	293	83,1
<i>Contrats à durée déterminée</i>	11	2,6	24	6,7
<i>Intérim</i>	11	2,6	1	0,3
<i>Emplois aidés</i>	0	0,0	2	0,6
<i>Apprentissage - Stage</i>	10	2,3	11	3,1
Non-Salariés	55	13,1	23	6,4
<i>Indépendants</i>	18	4,2	12	3,3
<i>Employeurs</i>	37	8,9	11	3,1
<i>Aides familiaux</i>	0	0,0	0	0,0

Source : INSEE

3.3. Les activités économiques

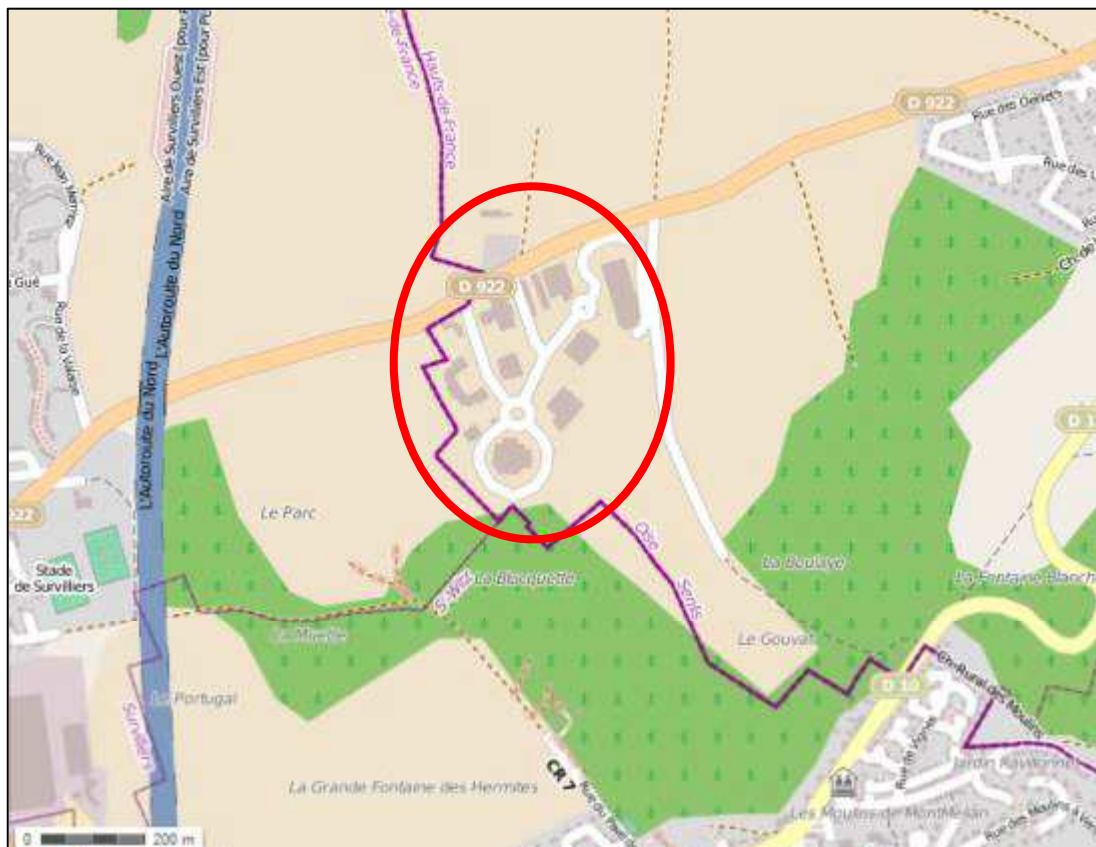
Données communales

Tissu des entreprises

- PLAILLY possède :
 - 1 supérette,
 - 2 boulangeries-pâtisseries,
 - 1 boucherie-charcuterie-traiteur,
 - 2 restaurants,
 - 1 chambre d'hôtes,
 - 1 librairie – tabac,
 - 2 salons de coiffure,
 - 1 institut de beauté,
 - 1 garage automobile,
 - 1 électricien,
 - 1 serrurier,
 - 1 entreprise de bâtiment,
 - 1 entreprise de miroiterie,
 - 1 sellier,
 - 1 entreprise de nettoyage,
 - 1 paysagiste,
 - 2 sociétés de taxi,
 - 1 agence immobilière.
- Dans le domaine médical :
 - 1 cabinet médical,



- 1 cabinet d'infirmiers,
- 1 kinésithérapeute.
- La commune vient (ouverture 2016) de se doter d'une structure d'accueil pour personnes âgées en Résidence (EHPAD). Ce projet, de portage privé, permet néanmoins de répondre au besoin de logements adaptés à une population de personnes âgées de la commune. La maison de retraite dispose de 88 lits avec une unité Alzheimer d'une capacité d'accueil de 14 places.
Le projet a été réalisé en réhabilitation d'une vaste propriété située dans le centre bourg, rue de Paris.
- 1 entreprise agricole est recensée sur la commune (la ferme de Bertrand Fosse). Une nouvelle exploitation est en cours de construction (exploitation Delclaux). Les deux exploitations sont tournées vers la céréaliculture.
- 1 exploitation forestière est également recensée sur la commune au niveau du virage de la RD en allant sur SAINT WITZ (au 5 route de Mortefontaine).
- La ZA pré de la dame Jeanne accueille plus d'une vingtaine d'entreprise dans ses 12 bâtiments dont les sociétés Flodor, Soprex, Nexo, Ceraver, Desrues, Lutetia... Elle est située à l'Ouest de PLAILLY au contact de SURVILLIERS. La ZA dans son ensemble et les différentes branches professionnelles qui la composent démontrent une diversité et une excellence des productions dépassant le cadre communal. Aucune nuisance pour le voisinage immédiat n'est démontrée. Son développement sera assuré à une échelle intercommunale du fait du transfert récent de compétence. La volonté intercommunale est de s'inscrire dans une démarche de production locale qualitative pour les activités nouvelles qui seraient amenées à voir le jour.



ZA pré de la dame Jeanne à l'Ouest de PLAILLY (source : www.geoportail.gouv.fr)



Bâtiments d'entreprise (source : Commune)



Entrée de la de ZA (source : Commune)

- A noter la présence d'un marché situé place de l'Eglise, tous les jeudis et dimanches.

L'activité touristique, le patrimoine et les loisirs

- Des lieux touristiques sont présents sur le ban communal, comme le Parc Astérix, qui attire beaucoup de touristes et qui dynamise les environs, ainsi que son église et sa fontaine, respectivement classées et inscrites aux Monuments Historiques. Par ailleurs, PLAILLY recense de nombreux éléments patrimoniaux permettant une mise en valeur certaine du territoire et un attrait pour les randonnés.



Le Parc Astérix

- Créé en 1989, le Parc Astérix se situe entièrement sur le territoire de PLAILLY et est accessible uniquement par l'Autoroute du Nord (A1).
- Il s'agit d'un complexe public comprenant un parc à thèmes et un hôtel ouvert le 30 avril 1989 et géré par la Compagnie des Alpes, une filiale de la Caisse des dépôts, depuis 2002.
- Le parc emploie 220 salariés permanents et 1 000 saisonniers. La moyenne d'âge des salariés est de 30 ans. 80 métiers y sont exercés.

*Le Parc Astérix a vu sa fréquentation atteindre les 1 850 000 visites en 2015, soit une **hausse d'environ 8 % par rapport à 2014**. Il s'agit, pour le parc, du meilleur score en termes de visites depuis 10 ans. Les **3 nouveaux spectacles** de 2015 ont probablement attirés de nouveaux curieux. (Source : www.parc-attraction-loisirs.fr)*

Dans l'absolu, le Parc Astérix constitue un atout touristique d'envergure européenne mais en réalité, les activités économiques de la commune n'en profitent que de manière limitée au niveau des retombés indirects.



Vue aérienne du Parc Astérix (source : www.geoportail.gouv.fr)

L'église Saint-Martin

- 1/ Édifiée dans le style gothique primitif, elle reçoit au XIII^e siècle, un nouveau chœur pré-rayonnant. L'église Saint-Martin se place en tête des mouvements novateurs de l'architecture de son temps. La fine flèche octogonale en pierre de la seconde moitié du XIII^e siècle apporte une note de raffinement dans la sobriété de l'extérieur de l'église. Le mariage civil de Caroline Bonaparte et Joachim Murat fut célébré dans l'église le 20 janvier 1800. Elle est classée monument historique en 1862.



- Sa dédicace à Saint-Martin indique une origine très ancienne, probablement antérieure à l'actuel édifice construit dès les années 1160-70.
- A l'intérieur, les fonds baptismaux du XVI^e siècle sont une des pièces incontournables. Classés aux MH également en 1862, ils sont encore utilisés aujourd'hui. L'église comprend également un remarquable ensemble mobilier du XVIII^e siècle.



L'église Saint-Martin classée au Monument Historique (source : commune)

La fontaine de la place de l'église

- 2/ Elle est inscrite monument historique par arrêté du 9 juillet 1970. L'accès à l'eau potable posait toujours problème à Plailly avant l'adduction d'eau jusqu'aux maisons. Les quatre puits publics ne livraient pas une quantité d'eau suffisante. Les sources les plus proches se situent sur le versant nord de la butte de Montmélian : la fontaine Blanche et la fontaine de l'Auget, citée dès le XIII^e siècle et alimentant jadis un étang comme réserve d'eau pour l'extinction des incendies. Un lavoir fut construit à proximité en 1834. Désaffecté en 1967, il ne subsiste plus. En 1850, la commune fit édifier une fontaine sur la place de l'Église pour faire arriver l'eau de la fontaine de l'Auget au centre du village. Le plan fut dressé par l'architecte M. Drin, et l'exécution avait été confiée à MM. Hennenon et Gabreux, entrepreneurs à Plailly. Les pierres proviennent des carrières de Montgrésin (commune d'Orry-la-Ville), et le plâtre de Plailly. En 1909, la ville fit forer un nouveau puits avec pompe, usine élévatrice et réservoir de 200 m³ permettant de mettre à la disposition des bornes-fontaines disséminées dans le village. Leur nombre fut de cinq jusqu'en 1920, puis de



huit. L'eau des bornes-fontaines était gratuite à compter de 1913, mais strictement réservée à la consommation domestique. Il était interdit de l'utiliser pour l'arrosage des jardins ou pour un commerce ou une industrie.

A noter que la commune est également concernée par un périmètre de monument historique à l'Est de son territoire avec le château inscrit de la Vallière à Mortefontaine n'impactant pas toutefois son espace bâti.

Le site classé

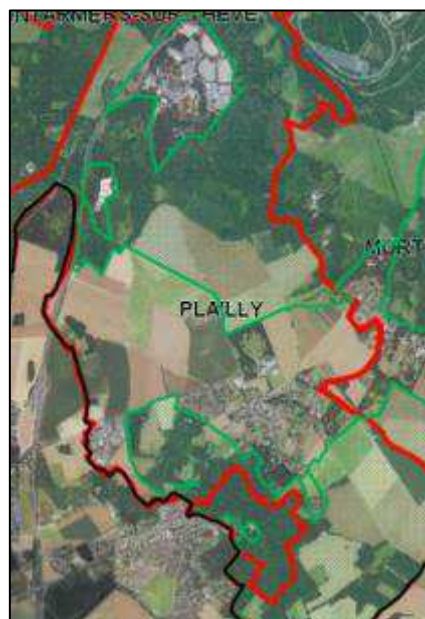
Les forêts d'Ermenonville, Pontarmé et de la Haute Pommeraie avec leurs glacis agricoles et la clairière et la butte de Saint Christophe en Halatte sur les communes d'Apremont, Baron, Borest, Creil, Ermenonville, Fleurines, Fonaite-Chaalis sont répertoriés comme site classé depuis le 28 août 1998 pour des motifs d'ordre historique, scientifique et pittoresque. La commune de PLAILLY est concernée par ce site classé sur l'ensemble de son territoire.

Articles L. 341-1 à 22 du code de l'environnement

« Les sites et monuments naturels de caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque susceptibles d'être protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 (art. L.341-1 à 22 du code de l'environnement) sont des espaces ou des formations naturelles dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur...) et la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation...).

A compter de la notification au préfet de texte (décret ou arrêté) prononçant le classement ou l'inscription d'un site ou d'un monument naturel, tous travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état d'un site sont soumis au contrôle du ministre chargé des sites ou du préfet du département. »

En site classé, toute modification de l'état ou l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale (art. L. 341-10), délivrée, en fonction de la nature des travaux, soit par le ministre chargé des sites après avis de la CDNPS voire de la Commission supérieure, soit par le préfet du département qui peut saisir la CDNPS mais doit recueillir l'avis de l'Architecte des bâtiments de France).



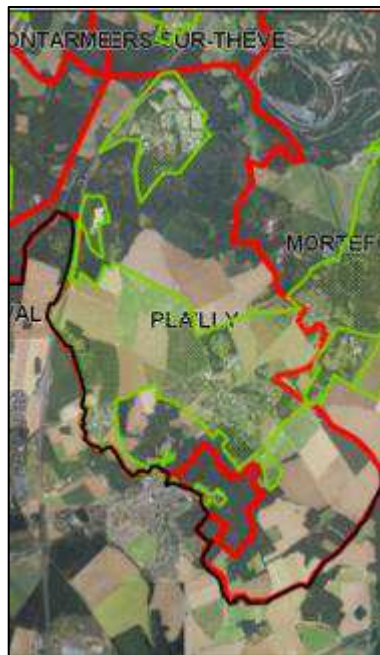
Servitude AC2 liée au site naturel classé (source : cartelie)



Les secteurs concernés sont principalement les secteurs boisés et leurs abords immédiats.

Le site inscrit

Le domaine de Mortefontaine et la vallée de la Nonette sont répertoriés comme site inscrit. Cela engendre un classement de l'ensemble des zones bâties et du Parc Astérix.



Servitude AC2 liée au site naturel inscrit (source : cartelie)

Les autres éléments patrimoniaux non classés (source : commune)

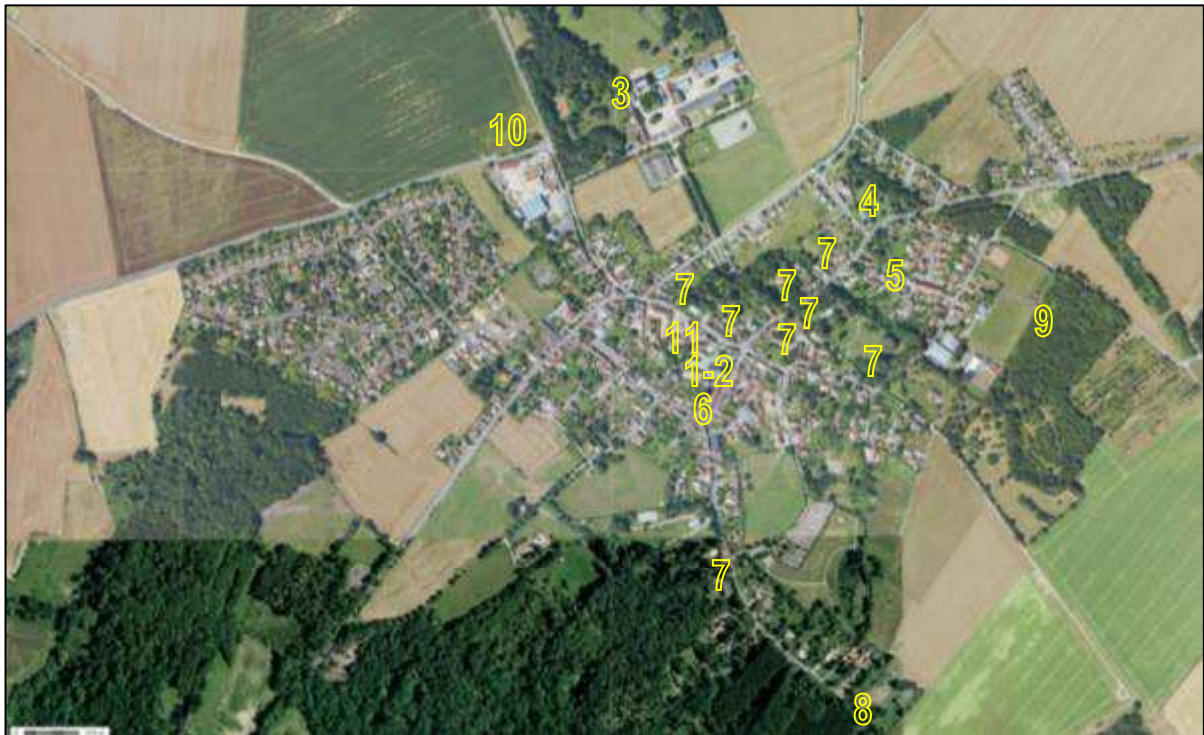
- 3/ Le « château » de Bertrandfosse, route de Bertrandfosse : le premier seigneur de Bertrandfosse connu fut Guy de Plailly, fondateur en 1276 de la paroisse de Mortefontaine. Or, rien n'indique qu'un château de Bertrandfosse ait existé avant la fin du XVe siècle, quand Jean de Laillier fit construire le manoir qui survécut jusqu'au début du XXe siècle. Bailli de Senlis et maréchal des logis de Louis XI, Charles VIII et Louis XII, le seigneur se fit appeler Christophe de Plailly, nom de famille de sa mère Agnès de Plailly. Il mourut fort âgé en 1518, et ses héritiers vendirent la seigneurie à la famille Le Rebours, qui la garda jusqu'en 1737. Mortefontaine fut toutefois soustrait à la seigneurie dès le milieu du XVIe siècle, avant d'être racheté par François Hotmann en 1570, qui la réunit à Plailly et Montmélian en 1599. En 1654, le nouveau seigneur Jacques de Coigneux, président au Parlement de Paris, obtint l'érection de ses terres en marquisat de Montmélian, dont le siège administratif était à Plailly. Il convient de signaler que Bertrandfosse ne faisait pas partie de ce marquisat, jusqu'à ce que cette seigneurie fût vendue en même temps que le marquisat à Jacques-Louis Le Peletier (père de Louis Le Peletier de Morfontaine) en 1737. Le propriétaire changea encore en 1791, 1797 et 1808, quand Joseph Bonaparte réunit de nouveau les terres de l'ancien marquisat. Il ne tarda cependant pas à céder Bertrandfosse au profit de Henri-Michel Paulmier, rentier parisien, qui considéra cette vaste ferme surtout comme un placement. En effet, il ne s'y rendit pour la première fois qu'en 1815, et finalement séduit par les lieux et les opportunités de chasse, fit aménager comme résidence l'ancien logis du régisseur et des dépendances à gauche de la cour d'honneur. Le manoir n'était plus



habitable depuis la Révolution et servait alors de grange. Paulmier envisagea de le réhabiliter et fit consolider le gros œuvre du logis, mais sa priorité fut l'aménagement d'un parc avec théâtre de verdure, allées, labyrinthe, boulingrin et un temple de l'Amitié par le père de Denis et Eugène Bühler, remodelé ensuite par ses fils. Edmond Paulmier vendit Bertrandfosse à Henri Girard en mai 1905, qui ne tarda pas à faire démolir le vieux manoir et fit construire une nouvelle villa selon les plans de l'architecte Henri Delaage. C'est un imposant édifice en brique de couleur gris clair, avec des hauts toits à forte pente et à l'aspect très massif.

- 4/ Propriété Hamet, rue du Docteur-Laporte / rue Constant-Hamet : Constant Hamet, ferronnier d'art parisien, s'est fait construire cette villa à la fin du XIXe siècle. Le portail en fer forgé sur la rue du Docteur- Laporte (RD 922) est justement sa propre œuvre. Le long de la rue Constant-Hamet, l'on peut voir également l'orangerie et les communs, construits en meulière contrairement à l'habitation qui est en brique et pierre.
- 5/ Le puits au Loup, rue du Puits-au-Loup : Ce fut l'un des quatre puits publics de Plailly, qui ne donnaient pas assez d'eau pour pouvoir aux besoins de la population, ce qui décida la municipalité de faire construire la fontaine de la place de l'Église en 1850.
- Le « carrefour du Christ », rue de Paris : un crucifix en bois derrière une clôture grillagée a donné son nom à ce carrefour à la sortie du village en direction de Saint-Witz.
- 6/ La Vierge à l'Enfant, rue de la Libération : statue en métal de 1908, qui montre la Vierge dans une posture assez rare.
- Pont ferroviaire, chemin rural n°7 de Surveilliers au hameau de Neufmoulin, dans le bois de Morrière, à 200 m du parc Astérix : les travaux de cette ligne ont démarré tardivement en 1913 et ont été interrompus pendant la Première Guerre mondiale, sans finalement jamais reprendre au bout de maintes péripéties. La nouvelle ligne ferroviaire était prévue comme itinéraire de délestage entre Paris et le Nord de la France, et aurait en même temps pourvu d'une gare plusieurs communes du Valois. Une gare était justement prévue entre Plailly et Mortefontaine. Le tracé de la ligne envisagée ne devait pas comporter de passages à niveau, et c'est ainsi que des passages supérieurs ont dû être construits pour les moindres chemins. Ce pont en brique et béton armé qui n'a jamais servi s'explique ainsi.

Par ailleurs, d'autres éléments constitutifs du patrimoine local méritent une attention particulière comme 7/ huit maisons bourgeoises (villas) en plus de la villa Hamet, 8/ deux autres fontaines, 9/ la cheminée de l'ancienne briqueterie, 10/ le jeu d'Arc et 11/ la salle La Grange. Une liste des éléments remarquables du paysage pourrait utilement être réalisée dans le cadre du PLU. Certains murs d'enceinte pourraient compléter cette liste des éléments patrimoniaux.



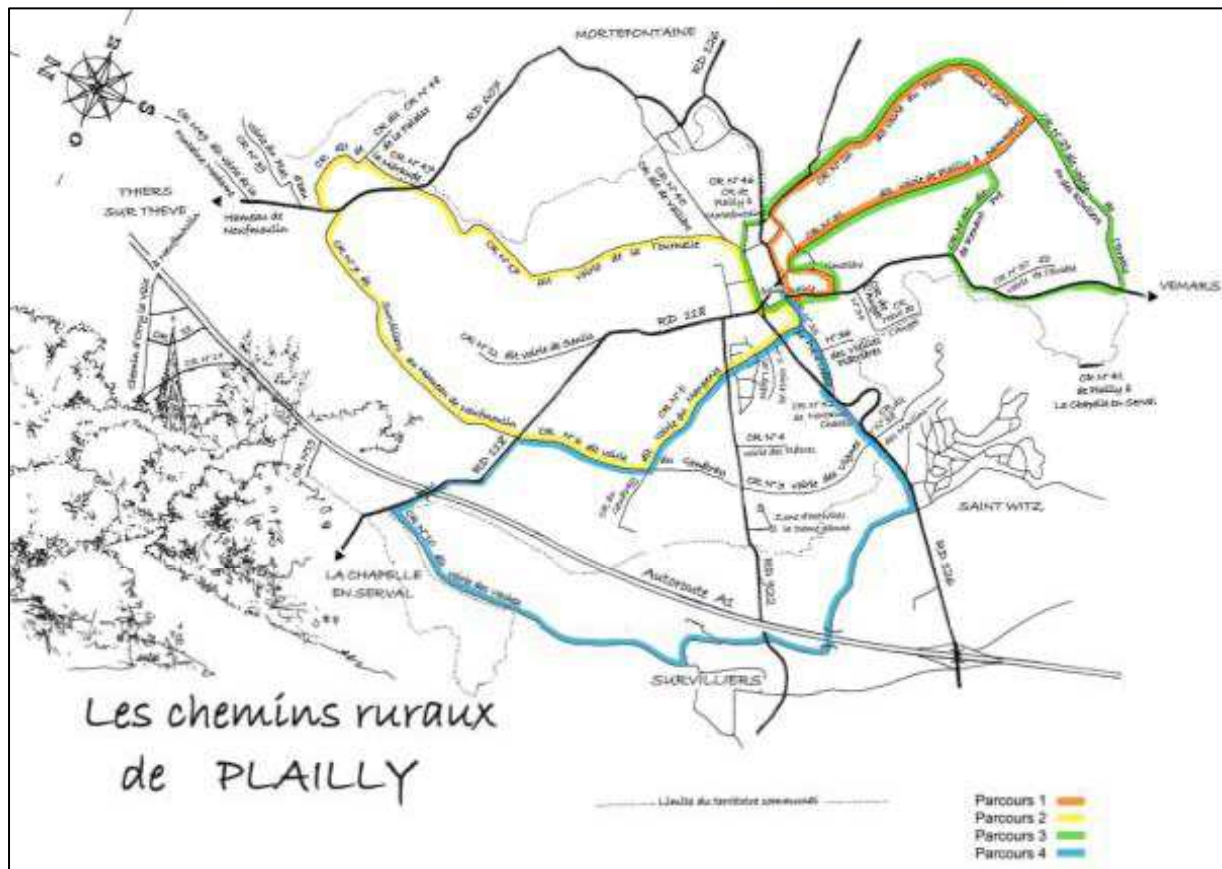
Localisation de certains éléments mentionnés ci-dessus (source : www.geoportail.gouv.fr + TOPOS)



Salle de la Grange à proximité de la mairie et de l'église (source : commune)

Les chemins ruraux et/ou de randonnée (source : commune)

Quatre chemins de randonnées maillent le territoire de la commune. Bien entretenus, ils permettent une découverte des points de vue et du petit patrimoine local. Ils sont inscrits au PDIPR.



3.4. Le tissu associatif

- La commune dispose de plusieurs associations participant à la vie sociale et à l'insertion des habitants :

- | | |
|--|--------------------------------------|
| • Acti Gym | • Compagnie d'Arc |
| • A.D.M.R | • Esprit de cadres |
| • A.P.E.P.P | • G.H.A.P. (archéologie et histoire) |
| • Art et Artistes | • Judo-Club |
| • A.S.P. (football) | • Le chat qui parle |
| • Atelier Artistique de Plailly | • Le P'tit Théâtre |
| • Atout Langues | • Oui à la déviation |
| • Amicale Bouliste | • Pêche et Nature |
| • Anciens Combattants | • Plailly Fleuri |
| • Animation et Loisirs | • Plailly Futsal |
| • Tennis de table | • Plailly Muscu |
| • Aéromodélisme | • Plaisir de lire |
| • Association Musicale | • Scoubidous & Compagnie |
| • Association Philatélique de l'Ysieux | • Semi-Marathon |
| • Challenge Multisports de Plailly | • Sud Basket Oise |
| • Coin de Théâtre | • Tennis Club |
| • Comité des Fêtes | • Yoga |



- Certaines de ces associations ne possèdent pas leur siège sur PLAILLY mais elles interviennent sur la commune.

3.5. Les services et les équipements

- Les services publics existants sont :
 - l'école maternelle et primaire des Fontaines avec service périscolaire et cantine,
 - la crèche « Les Petits Gaulois » (créée dans l'ancienne mairie) qui accueille également des locaux pour les associations locales et une salle informatique,
 - la mairie,
 - la police municipale.

Les autres écoles, collèges et lycées, sont à proximité, pour la plupart à moins de 10 km de PLAILLY.

- L'effectif scolaire de l'école maternelle et primaire était de 205 élèves à la rentrée 2016. Les effectifs sont en hausse de 21 enfants par rapport à la rentrée 2015.



Crèche Les Petits Gaulois – Source : commune

- La mairie a récemment déménagé et se trouve désormais au 15 rue de Paris. Le nouveau site de la mairie a fait l'objet d'une réhabilitation d'un secteur rue du Paris qui a permis également de créer des logements et des places de stationnement. L'ensemble menant sur un parc arboré à l'arrière qui débouche également sur le parking de l'église et « La Grange » (salle communale).
- Existe également : un bureau de poste, une bibliothèque, une aire de jeux, un complexe sportif rue de Bethleem (comprenant une salle de sports, une salle polyvalente, une salle de musculation, un dojo, deux terrains de football, trois cours de tennis dont un couvert, un stand de tir à l'arc et un terrain de pétanque), un skate parc et un city parc.



- Sont également présents sur le territoire communal, une salle communale rue de la libération qui abrite le centre aéré « Scoubidou », un espace naturel aménagé « la cavé du Gué » (voir par ailleurs), une déchetterie.



Aire de jeux (source : commune)



Terrain de football avec sa tribune (source : commune)

Ces différents équipements assurent un certain dynamisme communal et une vie sociale assez développée.



Par ailleurs, les différents gestionnaires des réseaux existant sur la commune sont les suivants :

Type de réseau	Gestionnaire / Concessionnaire
<i>Distribution électrique</i>	ERDF
<i>Transport gaz</i>	GRT gaz
<i>Distribution gaz</i>	GRDF
<i>Assainissement</i>	SICTEUB
<i>Eau potable</i>	SIECCAO
<i>Sécurité incendie</i>	SDIS
<i>Eclairage public</i>	COFELY / INEO / GRDF
<i>Téléphonie</i>	Orange
<i>Réseau haut débit</i>	TELOISE
<i>Fibre optique</i>	LEVEL 3 / SANEF

Le réseau électrique est capable d'absorber l'augmentation de la population visée dans le PLU. A noter que 70 % du réseau a été enterré et renforcé particulièrement au centre du village.

Le réseau d'eau potable, celui-ci est en bon état excepté sur 170 m rue de paris et sur 235 m rue Grosille qui seront remplacés par le SIECCAO en 2018/2019. Certains tuyaux du réseau d'eau usées seront également remplacés rue de Paris sur 200 m en 2018/2019. Les zones d'extension visées ne dépendent pas de ces linéaires.



Collectivité : SI D'EXPLOITATION DES CHAMPS CAPTANTS D'ASNIERES SUR OISE [modifier]
2017

Type de collectivité : SIVU

Adresse : mairie de Viarmes place Pierre Salvi 95270 ASNIERES SUR OISE

CCSPL : Aucun

Région(s) : ILE-DE-FRANCE, PICARDIE

Agence(s) : Seine-Normandie

RPQS
 Aucun RPQS n'a été publié pour l'année 2017

Carte du périmètre de la collectivité Liste des communes Liste des adhérents

Légende
 Périmètre de compétence de la collectivité
 Périmètre des communes adhérentes à la collectivité

Filtrer par compétence et service
☒ Toutes compétences
☐ Eau potable
☐ eau potable

Code	Nom	Valeur unité	Avis de la DDT
D101.0	Nombre d'habitants desservis	1 680 hab	sans anomalie apparente
D102.0	Prix du service au m ³	1,89 €/m ³	sans anomalie apparente



La qualité et le réseau sont conformes :

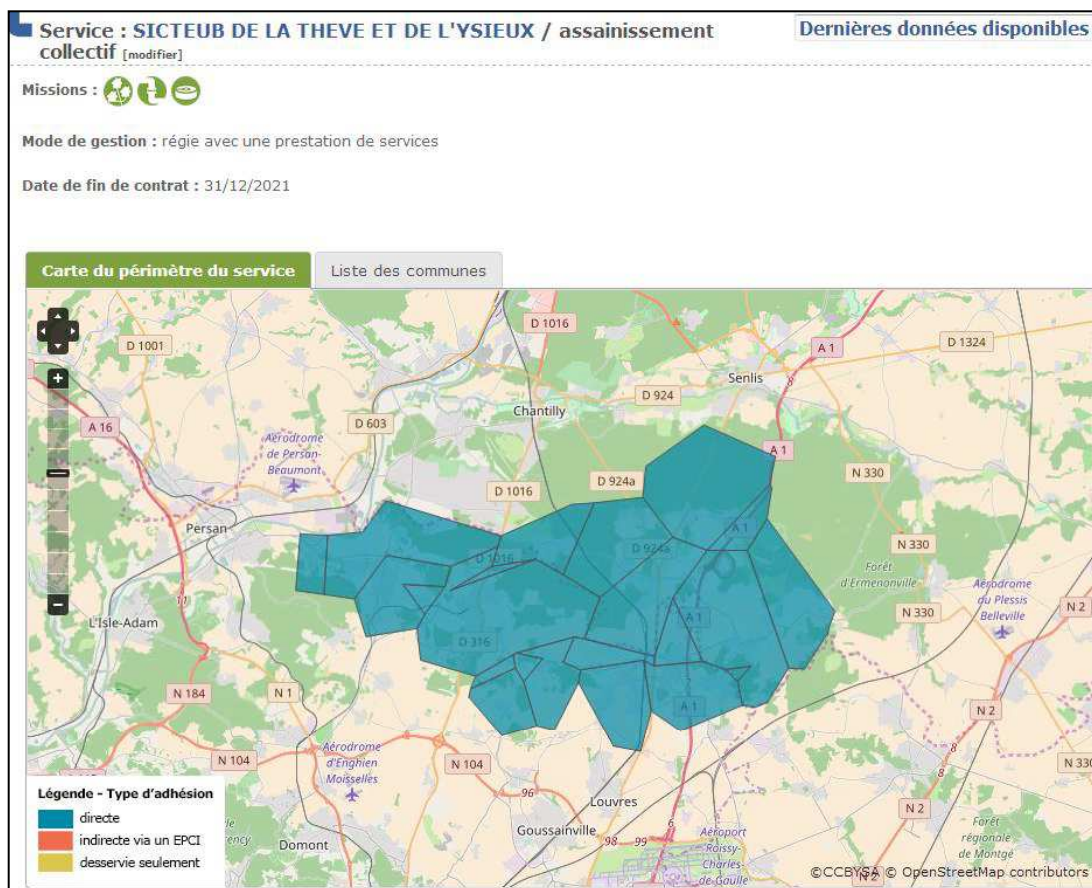
Code	Nom	Valeur unité	Avis de la DDT
P101.1	Conformité microbiologique de l'eau au robinet	100 %	sans anomalie apparente
P102.1	Conformité physico- chimique de l'eau au robinet	100 %	sans anomalie apparente
P108.3	Protection de la ressource en eau	87,5 %	sans anomalie apparente

Code	Nom	Valeur unité	Avis de la DDT
P103.2B	Connaissance et gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable	110 points	sans anomalie apparente
P104.3	Rendement du réseau de distribution	89,6 %	sans anomalie apparente
P105.3	Volumes non comptés	5,8 m³/km/j	sans anomalie apparente
P106.3	Pertes en réseau	5,6 m³/km/j	sans anomalie apparente
P107.2	Renouvellement des réseaux d'eau potable	0 %	sans anomalie apparente



Le réseau d'assainissement est de bonne qualité sur l'ensemble du territoire concerné par le réseau collectif.

L'assainissement est délégué au STEUB :





Ouvrages - 2017						
Nom de l'ouvrage	Code Sandre	Capacité nominale Equivalents-Habitants	Commune d'implantation	Filière de traitement	Nom du milieu de rejet (type)	
Station d'épuration	039502601000	63000		Boue activée aération prolongée (très faible charge)	L'Oise (Eau douce de surface)	

Indicateurs du service - 2015						
Tarif et abonnés		Réseau	Collecte	Epuraton	Gestion financière	Boue
→ Accéder à la page tarif du service						
Code	Nom	Valeur unité	Avis de la DDT	Commentaire	Détail du calcul	Evolution temporelle
D201.0	Nombre d'habitants desservis	55 736 hab	sans anomalie apparente	population totale		
D204.0	Prix TTC du service au m³	2,20 €/m³	sans anomalie apparente	c'est la redevance la plus élevée appliquée sur les 21 communes (Marly la ville et Coye la forêt) Harmonisation en 2020		
P201.1	Taux de desserte par des réseaux de collecte des eaux usées	99,15 %	sans anomalie apparente	suite à étude diagnostic 92% sur la commune de Thiers sur Thève		
P251.1	Débordements d'effluents chez les usagers	0 nb/1000hab	sans anomalie apparente			
P258.1	Taux de réclamations	0,77 nb/1000ab	sans anomalie apparente			

Bien que nécessitant certains travaux déjà programmés, la qualité des réseaux est jugée satisfaisante. Situés en périphérie immédiate des zones de développement, les réseaux devront nécessairement être étendus à l'intérieur de ces espaces. Ces extensions sont techniquement possibles pour la population attendue.

3.6. Le stationnement et les transports

3.6.a. Le stationnement

Inventaire des capacités de stationnement des parcs ouverts au public :

- Véhicules motorisés :

Mairie : 15 places dont 1 PMR

Place de l'Eglise : environ 50 places (non matérialisées)

Rue de Bethléem (complexe sportif) : environ 20 places

Rue des Vergers : environ 30 places (non matérialisées)

Rue Bataille (La Cavée du Gué, cimetière) : 11 places dont 2 PMR

- Véhicules hybrides et électriques : néant.
- Vélos :

Rue Bataille (La Cavée du Gué, cimetière) : 4 emplacements de type arceaux

Possibilités de mutualisation des capacités de stationnement :

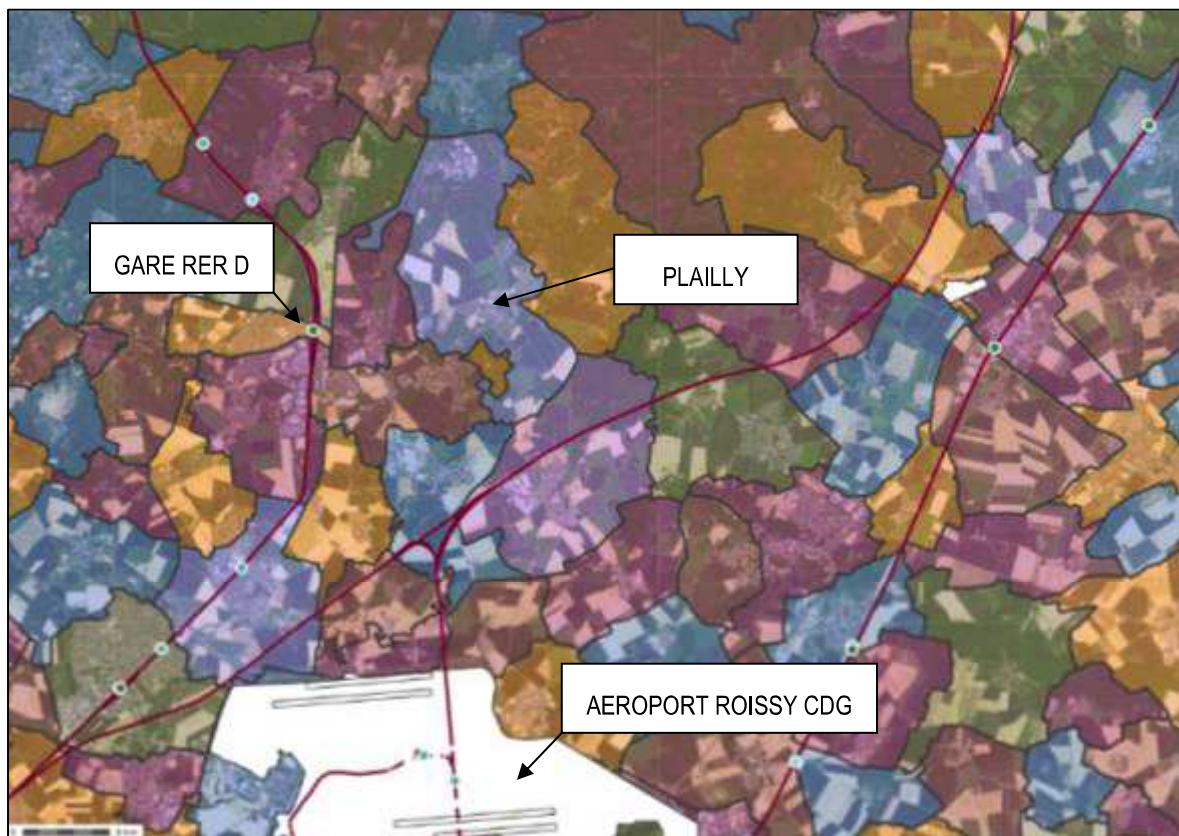


La commune possède plusieurs sites proposant des places de stationnement mutualisées, les plus importants desservant les équipements communaux, notamment la mairie et le complexe sportif. Dans le centre-bourg, ces places de stationnement permettent également de desservir quelques commerces et services de proximité. Les projets de réhabilitation successifs s'attachent à pallier le manque de place de stationnement.

3.6.b. Les transports

La gare ferroviaire la plus proche est située sur le territoire de la commune de FOSSES à trois kilomètres dans le Val d'Oise reliée à la ligne RER D permettant de se rendre aisément à la capitale.

L'aéroport international de ROISSY CHARLES DE GAULLE est quant à lui situé à une quinzaine de kilomètres du centre de PLAILLY qui permet de relier de nombreuses villes importantes en France, en Europe ou dans le Monde. La gare RER présente au sein de l'enceinte de l'aéroport permet à nouveau de relier la capitale. La gare TGV présente également dans l'enceinte de l'aéroport permet de relier de nombreuses villes françaises et européennes.



Localisation des gares ferroviaires et des aéroports à proximité de PLAILLY (source : www.geoportail.gouv.fr)

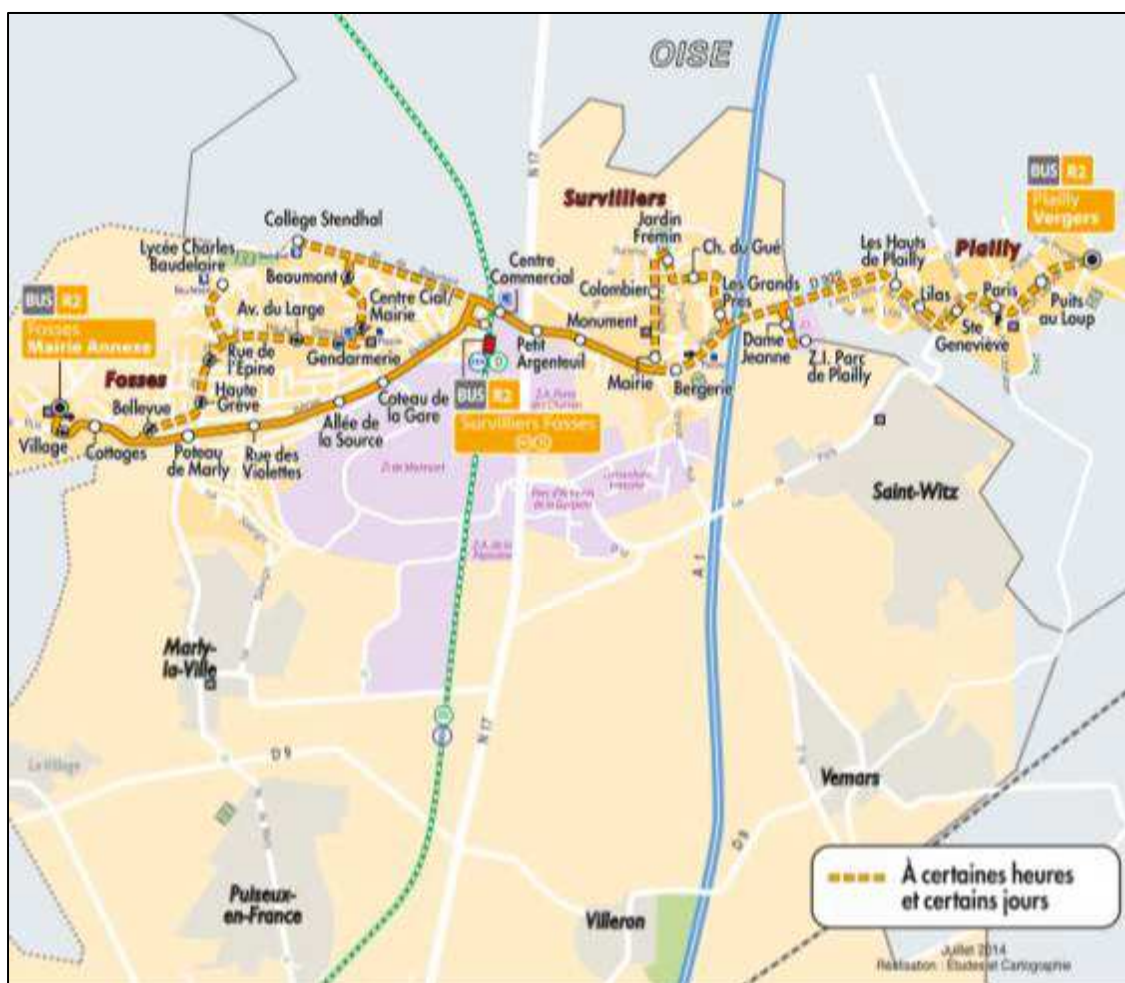
A noter l'existence d'un aérodrome sur les territoires d'ERMENONVILLE et du PLESSIS BELLEVILLE à une douzaine de kilomètres.



Au niveau de la commune de PLAILLY, outre les deux compagnies de taxi qui existent, plusieurs lignes de bus traversent le territoire gérées par le groupe Keolis. Il s'agit des lignes de bus :

- R2 reliant PLAILLY à FOSSES ce qui permet notamment d'accéder à la gare ferroviaire. Les horaires sont irréguliers le matin et le soir principalement.

Par ailleurs, les transports scolaires sont assurés vers les collèges et l'institut Saint-Dominique de Mortefontaine.



Ligne de bus R2 (source : mairie)

Un défaut de transport est observé à l'échelle communale bien que les bus permettent d'être reliés à la gare RER de FOSSES en 10 minutes (lignes R2). La cadence est jugée nettement insuffisante. Ainsi, la plupart des personnes utilise leur véhicule personnel pour se rendre à leur travail ou pour effectuer leurs achats d'autant plus que l'accès à l'autoroute A1 est disponible depuis la commune de SAINT-WITZ voisine de PLAILLY.



4. Contexte physique

4.1. Topographie

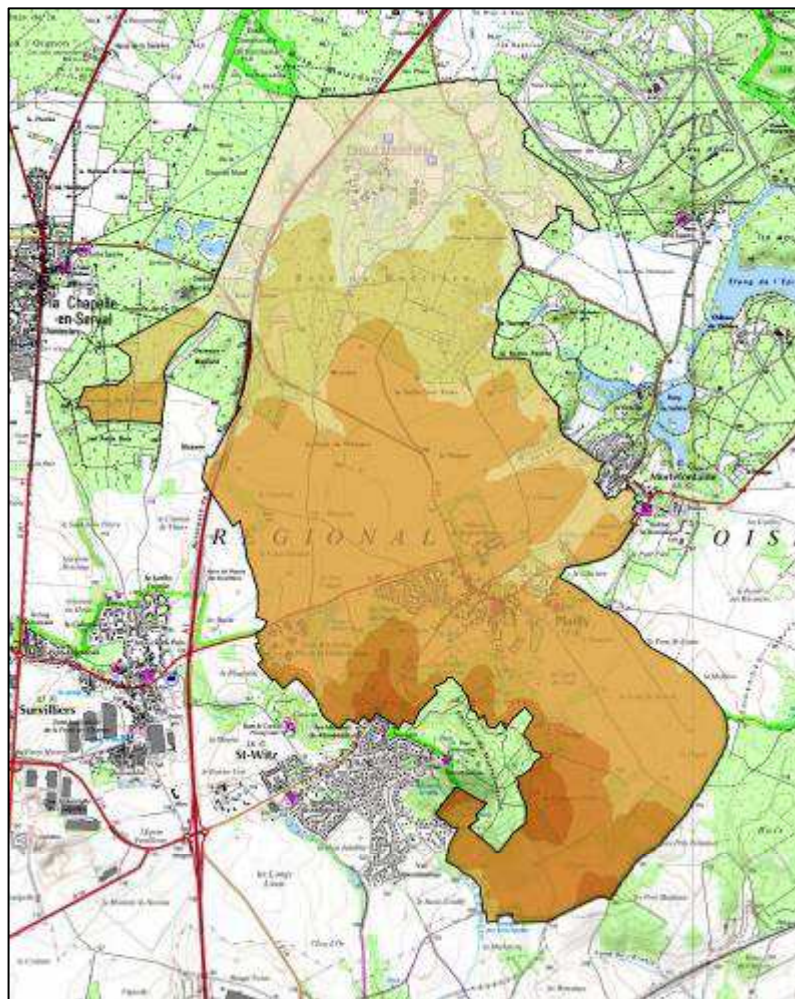
- Le relief joue un rôle important dans la commune :
 - il est le rappel du contexte géologique du secteur,
 - il explique l'occupation des sols,
 - il joue un rôle dans l'aménagement du territoire, notamment dans le repérage des sites sensibles d'un point de vue paysager et environnemental.

- La topographie du site montre un dénivelé décroissant d'orientation Sud - Nord allant de 176 m d'altitude au Sud-est du territoire, juste aux limites de l'enclave de la commune de MORTEFONTAINE, à 59 m à la limite Nord, dans la vallée de la Thève.

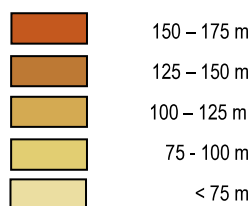
- Le bourg de PLAILLY est situé à une altitude moyenne de 102 m avec des extensions plus ou moins récentes entre les départementales n°992 et n°126 (117 m d'alt.). D'autres noyaux d'habitat sont présents, comme le secteur Beaupré, plus au Sud (125 m d'alt.). La ZAC du Pré de la Dame Jeanne, à la limite Est, se trouve à 124 m d'altitude, et le Parc Astérix, à la limite Nord.



Pentes de la commune de PLAILLY – Source : TOPOS



Topographie de PLAILLY – Source : TOPOS

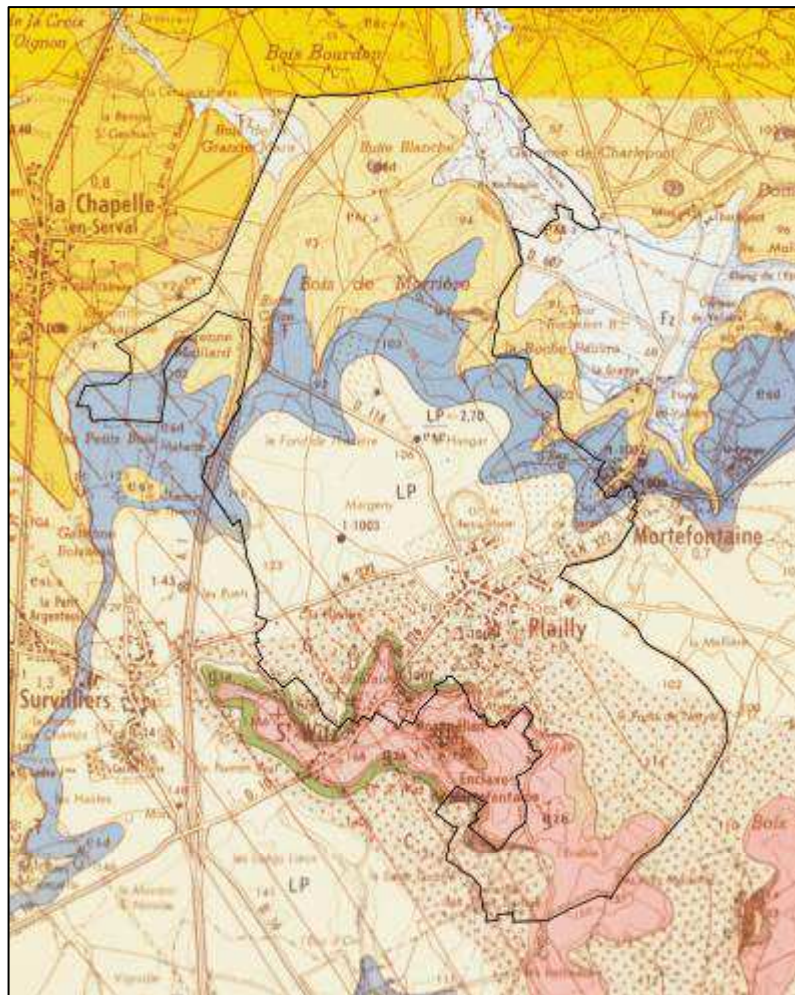


- La commune de Plailly s'inscrit dans une entité topographique dite de plaine haute (ou de plateau) délimitée :
 - à l'Ouest par la vallée de l'Oise où s'achève le plateau-plaine,
 - au Nord et à l'Est, par la vallée de la Thève, qui prend des formes différentes : si au Nord, il s'agit d'une plaine alluviale, à l'Est, la vallée est délimitée par une fine ligne de coteaux, dessinant un espace circulaire qui la sépare du plateau situé à l'Est. Des buttes (Gens d'Armes, Maulois, Tour Rochefort,...) ponctuent ce fond de vallée.
 - au Sud par une ride de buttes-témoins, suivant une direction Sud-est / Nord-ouest. Ces buttes, de Penchard (Seine-et-Marne) à l'Isle-Adam (Yvelines) s'élèvent à des altitudes variant de 156 m (butte de Dammartin-en-Goële) à 210 m (butte de Carnelle). Elle se nomme ainsi car elles sont les témoins de l'avancée des anciens plateaux avant l'effet inexorable de l'érosion.



4.2. Géologie

- La géologie observée à l'échelle communale se décompose en plusieurs entités :
 - Au Nord-est, on retrouve des alluvions actuelles et subactuelles dans la vallée de la Thève.
 - Le bois de Morrière se compose essentiellement de sables de Beauchamp et de calcaire de Saint-Ouen datant de l'Eocène Moyen.
 - Au centre du ban communal, au niveau des lieux-dits Le Fond de Thénrière et le Hangar, on retrouve des limons des plateaux.
 - L'espace bâti repose sur des colluvions polygéniques des versants qui composent l'essentiel de la moitié Sud du territoire.
 - On retrouve également des sables de Fontainebleau sur les buttes, à la limite Sud.
 - Quelques marnes sont présentes au-dessus de l'enclave de MORTEFONTAINE.



Principales formations géologiques – Source BRGM



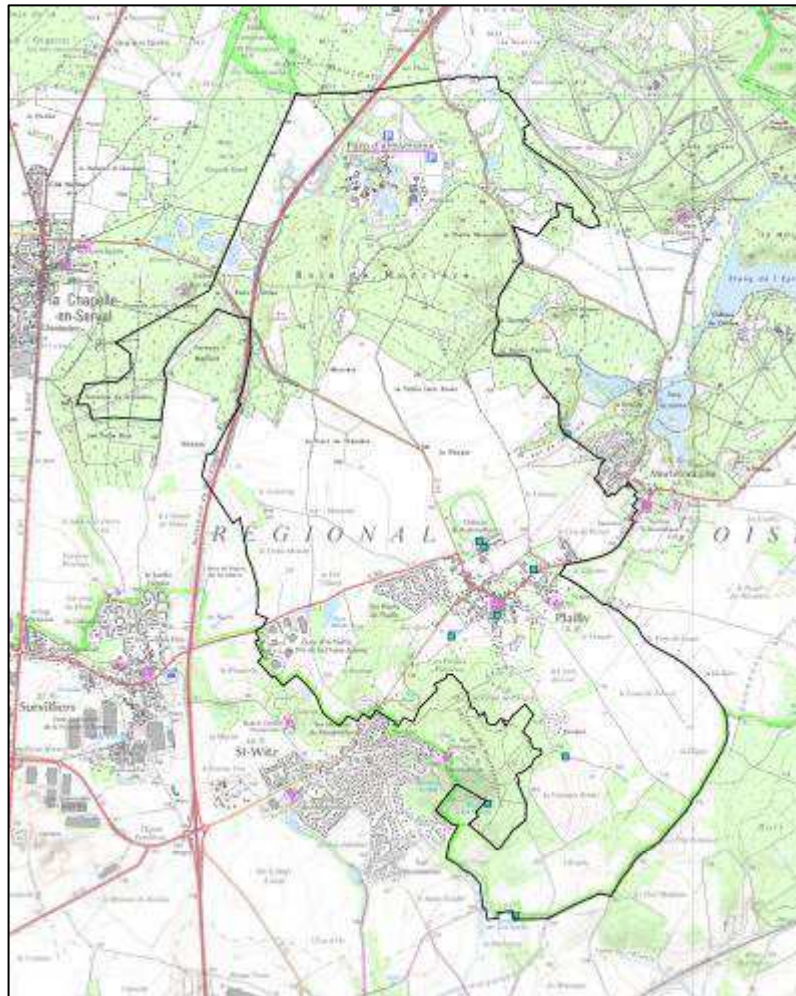
4.3. Hydrologie

- Le réseau hydrographique de PLAILLY est principalement concentré au Nord du territoire communal. Il se compose de la Thève, située au Nord-est du Parc Astérix, de petits plans d'eau. Ces étangs ont été créés de manière artificielle : certains sur d'anciennes zones marécageuses pour y constituer des viviers par les moines de l'abbaye de Chaalis, au Moyen-Age, d'autres à partir du 18ème siècle, pour agrémenter les jardins du château de Mortefontaine.
- A l'Ouest de l'espace bâti, se trouve la Mare Blaine.
- Ces cours d'eau peuvent engendrer des zones humides sur le ban communal. Celles-ci sont principalement concentrées le long du cours d'eau ainsi que des eaux souterraines.
- 7 forages d'eau sont recensés sur la commune par le BRGM.



Hydrologie de PLAILLY – Source : TOPOS

- Cours d'eau
- Cours d'eau intermittent



Cartographie des forages à PLAILLY – Source : BRGM

4.4. Climatologie

- La Picardie appartient à la frange méridionale de l'Europe du Nord-ouest et, comme l'ensemble de ce grand domaine géographique, elle est largement occupée au cours de l'année par des masses d'air humides et fraîches venues de l'Atlantique Nord, réchauffées cependant par les eaux tièdes de la dérive nord-atlantique.
- L'Oise possède un climat dit océanique dégradé (dans les terres). Le rythme des saisons ne présente pas de grands contrastes : les saisons intermédiaires sont longues, fraîches et assez pluvieuses, tandis que l'été est plutôt court et modéré. L'hiver, quant à lui, est doux la plupart du temps, mais reste extrêmement variable.

Précipitations

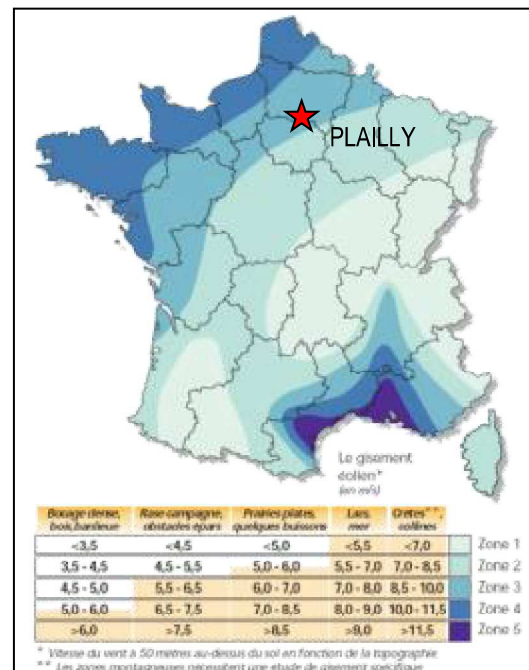
- Il ne pleut pas beaucoup en quantité sur ce département mais de manière très régulière; presque 1 jour sur 3. Ces pluies sont réparties sur toute l'année et la pluviométrie diffère peu entre le mois le plus sec et le mois le plus arrosé : 49 mm en avril contre 68 mm en décembre.



- L'Oise est en-dessous de la moyenne nationale en termes de pluviométrie : entre 700 et 800 mm de précipitations annuelles contre une moyenne de 900 mm en France.

Températures

- Le climat picard est très modéré : températures moyennes partout voisines de 10°, hivers doux (moyennes du mois le plus froid légèrement supérieures à 0°), été chauds mais sans excès, saisons intermédiaires longues et variées.
- Localement, les facettes du climat picard sont multiples. Le climat littoral est frais sans être froid et donc légèrement plus chaud qu'à l'intérieur des terres, assez sec, plus venté et moins brumeux. En arrière de cette bande littorale de quelques kilomètres, une frange d'une cinquantaine de kilomètres, fraîche, copieusement arrosée, surtout en automne et en hiver, et très ventée. Le cœur de la Picardie, d'Amiens à la vallée de l'Oise et au Noyonnais, est moins arrosé, plus abrité du vent par les hauts plateaux normands, plus ensoleillé, plus riche en vallées et « coupures vertes » parfois plus brumeuses que les plateaux, et un peu plus chaud aussi.



Le potentiel éolien à l'échelle nationale
 Source : inconnue

- La température moyenne annuelle dans le département est de 9,7°C, en-dessous de la moyenne nationale.

L'ensoleillement

- Dans l'Oise, l'ensoleillement se situe en-dessous de la moyenne nationale. Le rayonnement solaire représente entre 3,2 et 3,4 kWh/m² par jour. L'installation de dispositifs de production d'énergie solaire peut donc être une réelle opportunité dans cette région.
- PLAILLY bénéficie d'un ensoleillement d'environ 1 622 heures par an. *L'ensoleillement des constructions doit donc être préservé en évitant les effets d'ombre des constructions voisines ou de végétation trop abondante.*

Le potentiel éolien

- Ce potentiel est modéré à PLAILLY selon les données nationales (vitesse du vent à 50 mètres au-dessus du sol).
- Ces données sont à nuancer car la vitesse du vent est liée aux caractéristiques locales.

Selon le Schéma régional éolien (SRE), la commune de PLAILLY ne se situe pas dans une zone favorable au développement de l'éolien.



5. Contexte environnemental

La majorité des données suivantes est issue des diagnostics environnementaux réalisés par le PNR Oise – Pays de France.

5.1. Sites naturels

5.1.a. Espaces verts urbains

- Le village se compose avec des espaces verts naturels au sein de la zone bâtie (haies de transition, vergers et alignement de fruitiers...). Ils permettent une aération du paysage et constituent une petite trame verte servant de lieux de détente pour les habitants et les visiteurs, mais jouant aussi un rôle écologique pour l'avifaune locale.
- Néanmoins sur les franges urbaines, les transitions paysagères entre l'espace agricole et urbain peuvent parfois s'avérer insuffisantes, abruptes ou non adaptées en termes de conception et compositions végétales. La commune fait un réel effort pour recréer des transitions douces entre ces espaces, exemple de l'entrée de ville venant de MORTEFONTAINE, où des plantations ont été réalisées.



Transition paysagère, entrée Est de la commune

La Cavée du Gué (source : étude PNR)

Ce terrain communal dit 'la Cavée du Gué' est situé au pied de la butte de Montmélian à l'articulation du village, des coteaux boisés et des espaces agricoles. Le terrain jouxte le cimetière de Plailly et se trouve en limite d'urbanisation. Des fonds de parcelles bâties encadrent le terrain sur ses limites ouest et nord. Le terrain est en pente douce vers l'est, orienté vers les espaces agricoles. Il est dominé au sud-ouest par les coteaux boisés de la butte de Montmélian (enclave de Mortefontaine).

La parcelle se situe dans un vallon qui draine les eaux depuis la butte de Montmélian jusqu'à la Thève au-delà de l'étang de la Vallière sur Mortefontaine. Pour limiter les inondations de la partie du village située au nord en contrebas dans le vallon, la commune de Plailly a fait réaliser en 2003 un bassin de rétention sur le terrain de la Cavée du Gué. Le bassin de rétention a été implanté dans les points bas et naturellement humide du terrain



(ancienne mare), accentuant ainsi son caractère humide. Depuis cette intervention, le terrain comprend une zone humide importante avec le développement d'une végétation caractéristique.

La Cavée du Gué comprend trois grandes entités paysagères : la prairie, le bassin (ou zone humide) et le verger. Les limites du terrain, principalement constituées de haies champêtres plus ou moins arborées, représentent un élément paysager à part entière.

La prairie est un large espace ouvert ne comprenant aucune plantation ligneuse en son centre à l'exception d'un jeune noyer. Les ligneux sont par contre très présents sur les limites dans les haies champêtres et aux abords du bassin de rétention. Le terrain offre une pente irrégulière d'Ouest en Est avec une partie qui est perçue comme relativement plus plane, 2,6% au lieu de 3,6% à 4,6%.

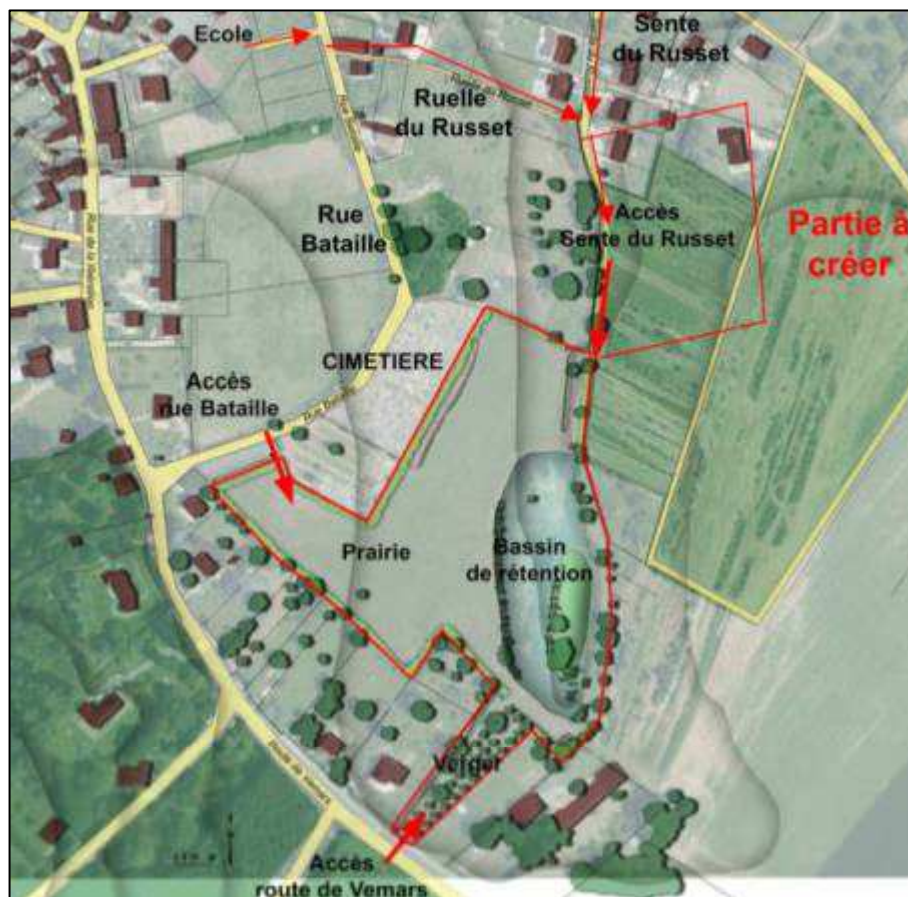
Le bassin représente une zone de marnage dont la variation du niveau d'eau, liée à la pluviométrie, est très importante. Bien que majoritairement humide tout au long de l'année, il peut se retrouver totalement à sec en été. Une végétation spécifique des zones humides s'est développée donnant au bassin un aspect très naturel. Le bassin de rétention a un nivellement qui n'est pas homogène et comprend des zones plus ou moins profondes propices à une diversité floristique et faunistique. Il a une partie plus profonde dans sa partie nord à proximité du fossé exutoire, qui semble presque toujours être en eau. Dans la partie sud-est un îlot moins profond, cerclé par le creusement d'un fossé dans le fond du bassin, a permis le développement de ligneux et créé une zone de refuge pour les oiseaux. Le pourtour ouest du bassin est progressivement envahi de saules ainsi que l'îlot central. Ces derniers encore petits pourraient à terme refermer l'espace et occulter les vues sur le grand paysage.

Entre deux parcelles construites, le verger situé au nord du terrain de la Cavée du Gué permet un accès depuis la route de Vémars. Il comprend trois rangs de pommiers : le plus au sud est composé de 13 arbres, celui du centre de 10 arbres et le dernier, au nord, de 4 arbres. Deux noyers à maturité s'intègrent dans les rangs. Un saule pleureur marque de sa présence la limite nord/ouest. Cette limite nord/ouest est bordée d'arbustes champêtres sur la quasi-totalité du linéaire. On note cependant une percée dans la haie vers la parcelle mitoyenne nord au niveau du saule pleureur. La limite sud-est est plus transparente et peu végétalisée.

Cet espace est d'un intérêt écologique certain avec la présence d'espèces remarquables (faune et flore). Il constitue un havre de paix aux portes du village et participe à la qualité environnementale du territoire. Le Conseil Départemental (ex : conseil général) finança au cours de l'année 2015 des travaux d'aménagement pour y développer un lieu de vie.



Aménagements consentis par le Conseil Départemental (source : TOPOS)

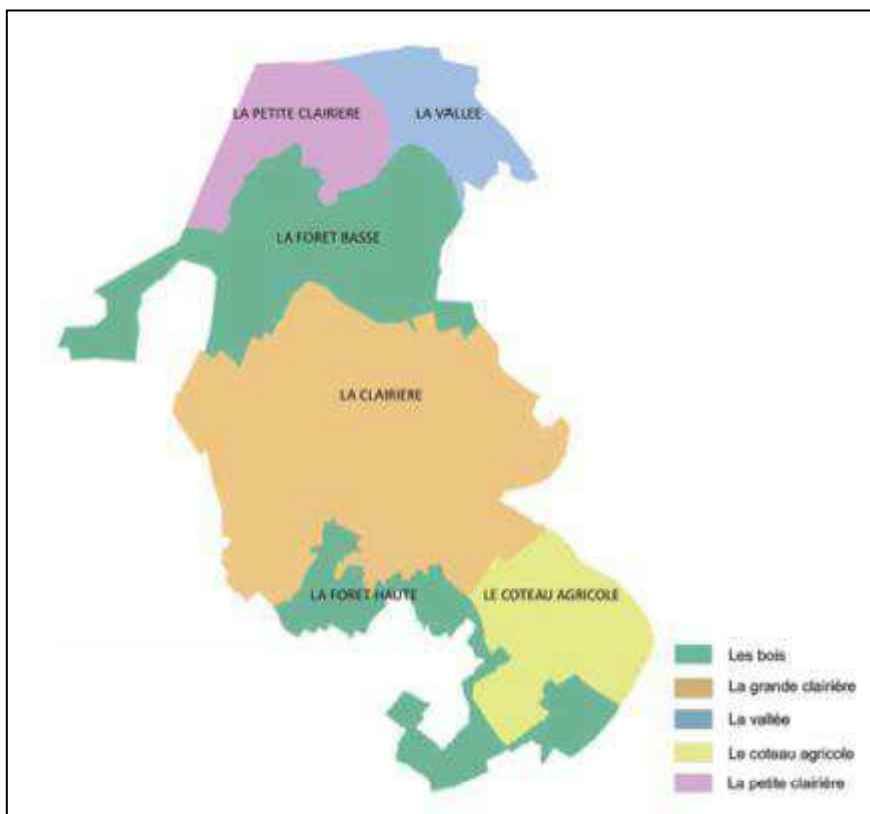


Plan de situation de la Cavée du Gué au Sud-est du bourg (source : étude PNR)



5.1.b. La situation au regard des espaces agricoles, naturels, des grandes entités écologiques et paysagères

- Le territoire communal de PLAILLY se caractérise par la présence de cinq entités distinctes :
 - La première entité comprend deux unités, celle du bois de Montmélian et du bois de la butte, et celle du bois de Morrière avec le bois du plateau. Ces bois, ainsi que des bosquets ponctuels, délimitent la clairière, qui comprend un plateau agricole légèrement ondulé et le village. Cette perception de clairière se vérifie surtout au Nord du village.
 - Au Sud du village, la topographie et les points de vue créent une entité paysagère spécifique : les terres agricoles prennent ici position sur un « contrefort » de la butte de Montmélian, à partir duquel des vues sont ouvertes vers le grand paysage. Le regard porte vers la forêt d'Ermenonville et le bois de Saint-Laurent et porte au-delà.
 - Si la présence de l'eau est discrète, la végétation des sols humides marque la vallée de la Thève : peupleraies ordonnancées, saules et bouleaux suivant le tracé des rus et des fossés, bosquets et petits boisements, prairies d'herbacées...
 - Au Nord-ouest de la commune, le parc de loisirs Astérix et le secteur situé à l'Ouest de l'autoroute s'inscrivent dans une petite clairière, qui répond à celle du village. L'importante différence entre ces deux sites réside dans la perception que l'on peut en avoir : la petite clairière ne se perçoit pas aussi aisément, sur site, que celle du village.



Entités paysagères – Source : PNR Oise Pays de France



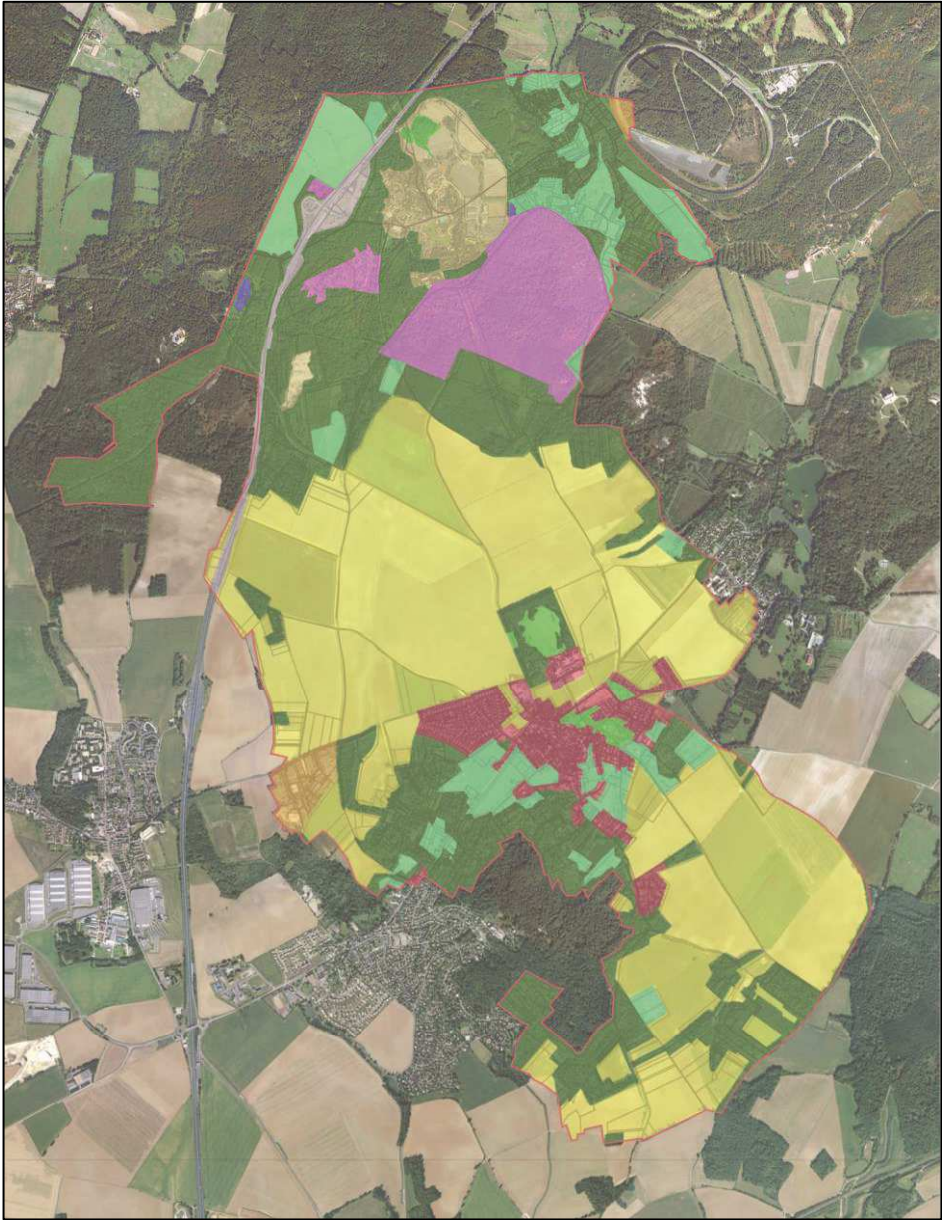
Vue depuis la rue Josset – *Source : TOPOS*



Ensemble cultivé au « Clos du Boran » - *Source : TOPOS*



5.2. Occupation des sols



	Bâti - Habitat		Activités économiques
	Surfaces cultivées		Equipements de loisirs
	Boisements		Espaces verts urbains
	Prairies		Grandes infrastructures
	Landes		Eau

Occupation générale des sols à PLAILLY – Source : PNR Oise – Pays de France



- La commune de PLAILLY est située sur un territoire à la biodiversité développée : on retrouve ainsi la présence d'espaces agricoles, urbains, aquatiques et boisés.
- Quelques vergers sont encore implantés sur le territoire communal, trace d'une ancienne pratique. Ils sont plantés sur des terrains de taille modeste, principalement à proximité du village.

5.3. Les espaces et paysages naturels ou agricoles

- Les espaces naturels et agricoles sont en étroite relation avec l'activité humaine qui est exercée sur place. En terme quantitatif, les superficies agricoles sont les plus importantes, suivies de celles des boisements.

5.3.a. Les prairies

- Sur PLAILLY, nous trouvons différents types d'habitats prairiaux qui sont fonction du gradient d'humidité, du degré de fertilisation et dépendant de la pratique qui y est exercée (tonte, fauche, pacage, jachère).
- Ces prairies jouent également un rôle épuratoire et de rétention important en période de crue.
- La diversité s'exprime aussi entre les prairies, en fonction de leur exposition, de la géographie et de la géologie, avec un gradient d'humidité qui fixe les compositions floristiques et donc différents biotopes :

Prairie sèche

Prairie mésophile

Prairie humide

- gradient d'humidité +

- De plus, l'utilisation qui est faite de la prairie, en fonction du pâturage, du fauchage et des amendements, impacte aussi la composition floristique de ces prairies, selon un gradient de fertilisation, traduisant la richesse en éléments nutritifs :

Prairie oligotrophe – mésotrophe - eutrophe

- Richesse en éléments nutritifs +

- Les conditions extensives (fauche, absence de fertilisation) favorisent l'expression de la plus grande diversité végétale, au niveau des espèces et des habitats.



Ensemble de prairies mésophile et humide au Nord de l'A1 – Source : TOPOS



Prairies pâturées – Source : TOPOS

5.3.b. Les boisements

- Plusieurs boisements de différentes superficies marquent le territoire communal : bois de la Garenne de Justice, bois de Morrière, bois de la butte de Montmélian, bois du Génétray... Cette entité occulte une grande diversité de «contenus» et d'aspects.
- A noter que la grande majorité de ces boisements sont sous plan simple de gestion (PSG).



Vue sur le bois de Morrière – Source : TOPOS

- Les boisements répondent eux aussi aux conditions situationnelles et aux facteurs anthropiques.

Le bois de la butte de Montmélian

- Il se présente comme un espace fourni et dense, accroché à la butte. Il est bordé d'une lisière épaisse, composée de frênes, noisetiers, sureaux, viornes... Le bois lui-même, d'une grande homogénéité, est formé d'un taillis sous futaie de caducs, avec pour principales essences des châtaigniers, des érables, des ormes et des bouleaux. Le sous-bois est riche d'arbustes et de graminées, tels le cassis, la fougère, le houblon.
- L'eau y est présente, sous la forme de petites sources laissant couler de minces filets d'eau.
- Ponctué de petites clairières, ce bois présente un caractère naturel, voire sauvage. S'il est traversé par quelques chemins, il semble peu pénétrable, presque opaque (du fait de la densité de la végétation), ce qui est renforcé par un accès difficile (depuis la route de SAINT-WITZ).



Vue aérienne du bois de la butte de Montmélian – Source : Géoportail

Le bois de Morrière

- Le bois de Morrière est composé d'une mosaïque d'espaces très différents les uns des autres : landes de la Pierre Monconseil, bois de conifères et de caducs. Cette diversité ne se laisse pas percevoir au premier abord: que l'on regarde le boisement depuis le village, depuis l'un des chemins au nord de celui-ci ou depuis la route de la Chapelle-en-Serval, on ne perçoit qu'un massif boisé de feuillus. Ce n'est qu'en empruntant la route départementale 607, vers Thiers-sur-Thève bordée de conifères que cette diversité est perceptible.
- Ces sous-unités (landes et bois) s'étagent, presque parfaitement, en fonction de la topographie : les landes sont implantées sur les coteaux du plateau ; au sommet de celui-ci se juxtaposent les bois de feuillus et de conifères. Si, de la Pierre Monconseil au plateau, la topographie évolue, ce changement est cependant peu perceptible du fait du couvert végétal.

Les landes de la Pierre Monconseil

- Elles sont majoritairement plantées de hauts pins sylvestres, mais aussi de feuillus (bouleaux, arbustes). Au sol, entre des entablements de grès poussent des bruyères. Le boisement ainsi formé, de milieu sec, est relativement peu dense, et un sentier de promenade y est aménagé.

Les bois de feuillus

- Sur le plateau (altitude 95-100 m), le bois de feuillus est traité en futaie, avec des sujets de haute tige tels que des hêtres, des chênes, des érables champêtres, des bouleaux,... Le sous-bois, principalement de strate herbacée, comprend notamment des fougères.
- Le milieu forestier est peu dense en comparaison avec le bois de Montmélian : il reste pénétrable et accessible. Des chemins rectilignes, évoquant la forêt royale, y sont tracés.



Les bois de conifères

- Ils sont composés essentiellement de pins sylvestres et de sapins, plantés de manière régulière, et d'un sous-bois de fougères. Les sujets sont de haute-tige et les superficies des étendues concernées évoquent ponctuellement un paysage des Landes.
- Landes, boisements de conifères et de feuillus se juxtaposent ; les limites entre chacun de ces espaces sont nettes, franches, sans transitions.

La ripisylve : la vallée de la Thève

- La ripisylve correspond à l'ensemble des formations boisées spécifiques des rives d'un cours d'eau, elles forment des cordons linéaires le long de ces derniers.
- Cette unité paysagère, à l'extrémité Nord-est du territoire communal contraste fortement avec les deux autres (boisements et surfaces agricoles). Elle est composée de prairies, pour certaines pâturées, de petites masses boisées, de lignes de végétation arborées qui suivent les rus, et de peupleraies. Bouleaux, peupliers, saules et chênes y sont les principales essences d'arbres-tiges. Parmi les arbustes, on trouve des sureaux, des aubépines et des consoudes. Enfin, des iris et des carex, notamment, composent la strate herbacée.
- Les cultures de peupliers, strictement ordonnancées, marque fortement ce secteur, se distinguant de la végétation naturelle des prairies.
- Afin d'assurer une protection maximale des berges contre l'érosion, la ripisylve doit couvrir 6 mètres de large sur chaque berge ; l'association des systèmes racinaires des végétaux rivulaires maintient la terre des berges.
- En plus de protéger les berges, la ripisylve joue un rôle important de corridor biologique. Ces habitats sont de véritables zones d'abris, lieu d'alimentation pour un grand nombre d'animaux (insectes, oiseaux, mammifères et poissons), ce sont aussi des lieux de reproduction. En effet, les racines servent d'abris et parfois de support de ponte, notamment pour les batraciens et les libellules.
- Le système racinaire tel que celui des saules est associé à la présence de bactéries spécifiques capables d'assimiler l'azote. La forêt de ripisylve a donc un rôle épurant, car elle permet la fixation partielle des rejets azotés.
- La ripisylve participe aussi au ralentissement du courant lors des crues et favorise un écrêtement plus lent en période de hautes eaux.



Ripisylve de la Thève – Source : Géoportail

Les vergers

- Liées aux activités agricoles, ces plantations d'arbres fruitiers (Pommiers, Poiriers, Cognassiers, Pruniers) constituaient dans le temps une véritable économie en complément de la vigne et des autres productions. Actuellement laissés en désuétude ou entretenus, ces vergers demeurent un ensemble homogène et structurant de l'identité du village et de la vallée.
- Ces espaces jouent un rôle important dans le maintien de la biodiversité, dans la mesure où ils permettent à des espèces de s'abriter et de se nourrir des baies, des fruits, et des insectes dont la présence dépend des essences de verger.
- Ces zones d'alimentation sont appréciées par les rongeurs, les petits mammifères, notamment les chauves-souris, ainsi que par certaines espèces d'oiseaux. Les chouettes et les hiboux apprécient particulièrement ces espaces pour leur chasse nocturne.
- Ces milieux présentent une diversité biologique de grand intérêt, du fait de l'attrait de nombreuses espèces pour les arbres fruitiers et les plantes mellifères. Les anciens vergers recèlent de variétés fruitières locales devenues rares.



Les haies, landes et bosquets

- Le sol y est pauvre favorisant des végétations de type pelouse où des ligneux tels que le genévrier se développent, ils jouent un rôle primordial dans la fonctionnalité des biocorridors.
- Ces habitats présentent des conditions édaphiques sélectives et abritent des espèces spécifiques.
- Ces milieux laissés bien souvent à l'abandon représentent des zones refuges pour des espèces dont l'habitat régresse.
- Les bosquets sont des reliquats de la présence forestière, de ce fait ils sont constitués des mêmes essences que les boisements proches (chêne, hêtre, bouleau...).



Bosquet près de la rue des Vergers – Source : TOPOS

5.3.c. Les zones humides et les écosystèmes aquatiques sur le territoire communal

- Des zones humides ont été identifiées par la DREAL sur le ban communal. Les zones humides sont associées principalement aux cours d'eau et aux étangs :
 - la Thève ;
 - les mares et étangs.

La Thève

- La Thève prend sa source à OTHIS, dans le Nord-ouest de la Seine-et-Marne et se dirige d'abord vers le Nord. Arrivée bientôt dans le département de l'Oise, elle oblique vers l'Ouest, direction qu'elle maintiendra jusqu'à la fin de son parcours. Elle n'est qu'une rivière temporaire jusqu'au château de SAINT-SULPICE-DE-LA-RAMEE. Elle traverse l'étang de l'Épine situé sur le domaine de VALLIERE et la zone marécageuse de la prairie de CHARLEPONT (marais des Joncs).
- Elle marque la limite entre la Picardie au Nord et l'Île-de-France au Sud.



- Elle se jette dans l'Oise en rive gauche au niveau de LYS-CHANTILLY, un peu au Nord de l'abbaye de Royaumont.



La Thève – Source : PNR

Les mares et étangs

- Les mares et les étangs qui sont localisés dans la commune de PLAILLY sont certainement issus d'anciennes gravières excavées ou comme dit précédemment, créés de manière artificielle au 18^{ème} siècle.



Mare privée à Neufmoulin – Source : PNR



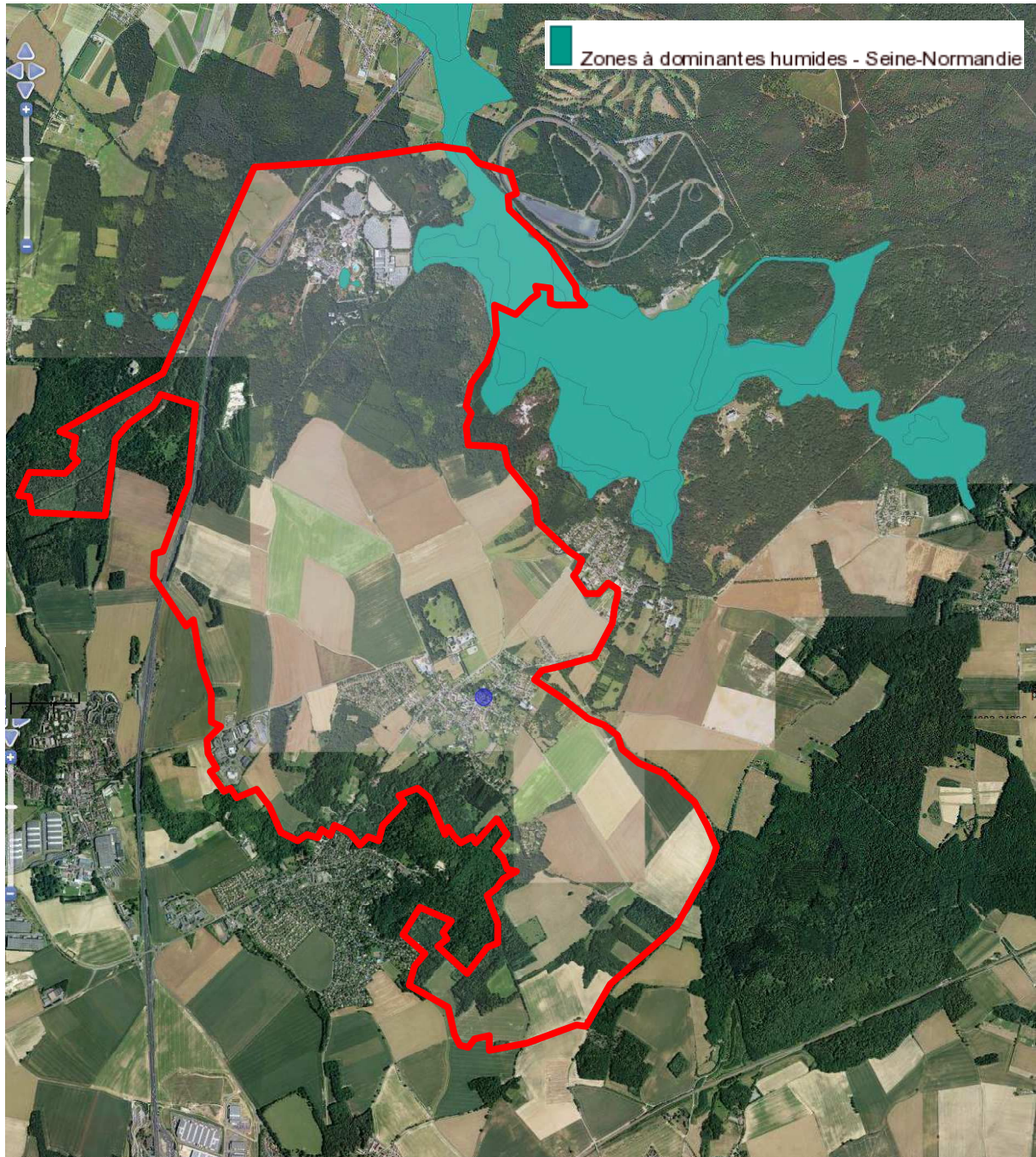
Mare Blaine – *Source : PNR*



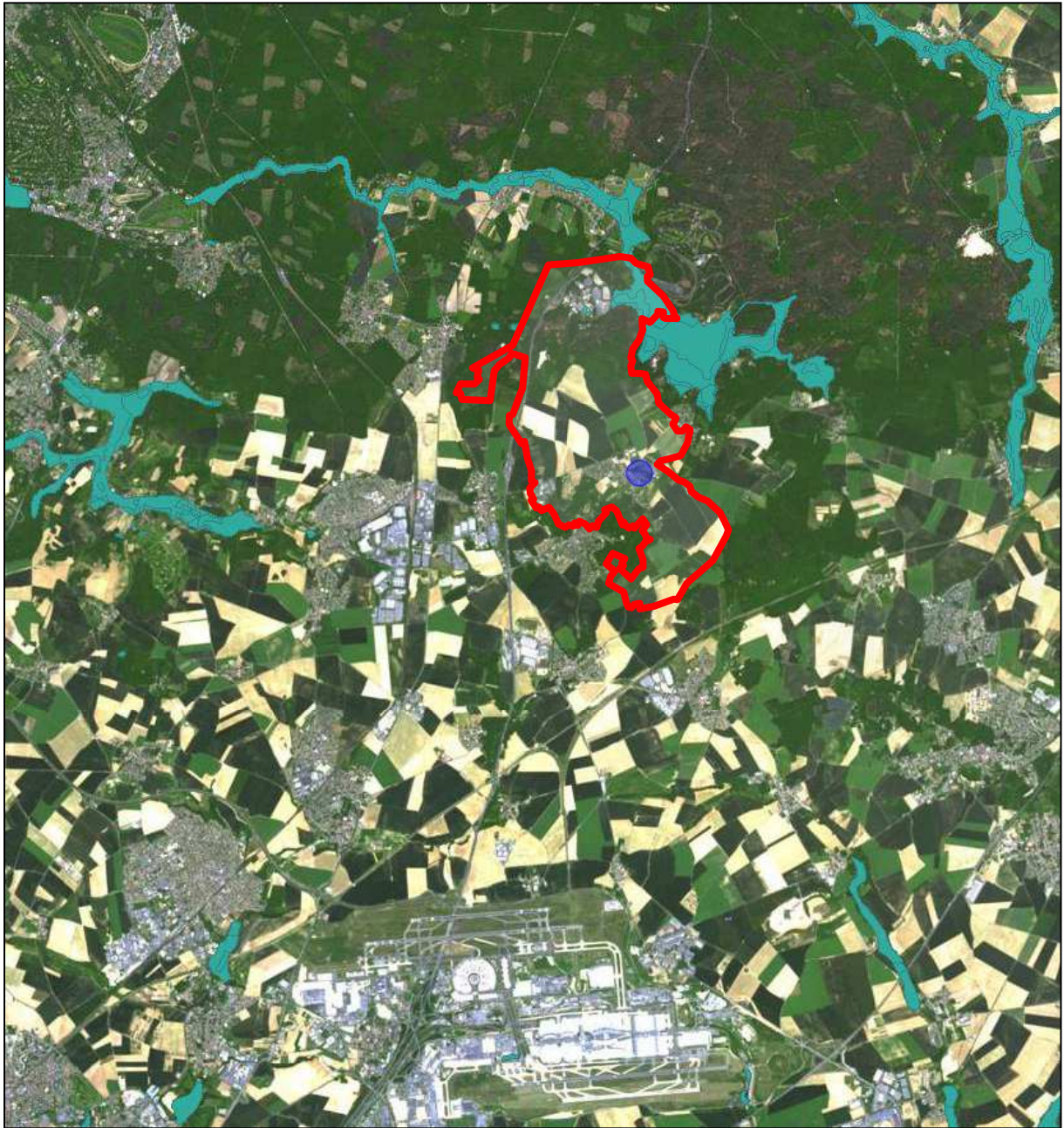
Plan d'eau du Parc Astérix – *Source : internet*

Cartographie des zones humides

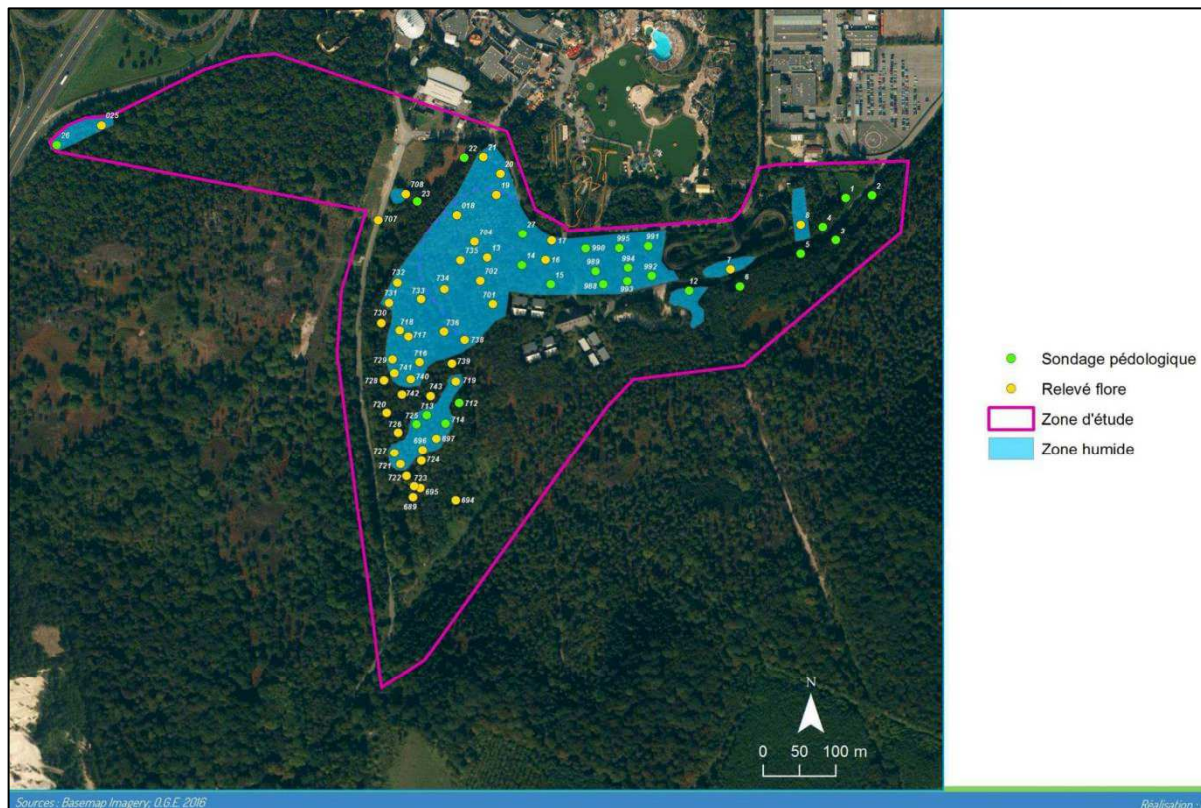
- De nombreuses lois existent au niveau national (loi littoral, loi sur l'eau, loi d'orientation agricole, Plan National d'Action pour les Zones Humides) mais également européen (Directives « Oiseau », « Habitat », « Eau ») et mondial (Convention de RAMSAR) pour la sauvegarde de ces milieux qui ont des fonctions importantes pour la protection des ressources en eau.
- La loi LEMA (loi sur l'eau et les milieux aquatiques) du 30 décembre 2006 a notamment pour objectif d'assurer et de réhabiliter la qualité des eaux du territoire. Les principes fondamentaux en sont la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau, les respects de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique, l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau.



Les zones à dominante humides à PLAILLY



Les zones à dominante humides à PLAILLY et aux environs proches



Localisation des zones humides au sein de l'emprise du Parc Astérix

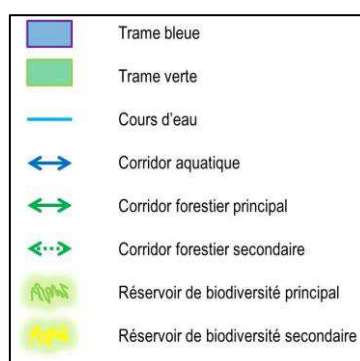
- Les zones humides ou à dominante humides sont principalement liées :
 - à la vallée de Thève au Nord-est du territoire au sein de la zone NATURA 2000,
 - au secteur situé au Sud de l'emprise du Parc Astérix.
- D'autres secteurs comme les abords des cours d'eau et de la mare de la Blaine pourraient entrés dans cette catégorie, ils ne sont pas repérés par les études présentées ci-dessus mais bénéficient de protection au niveau du zonage et/ou des OAP.

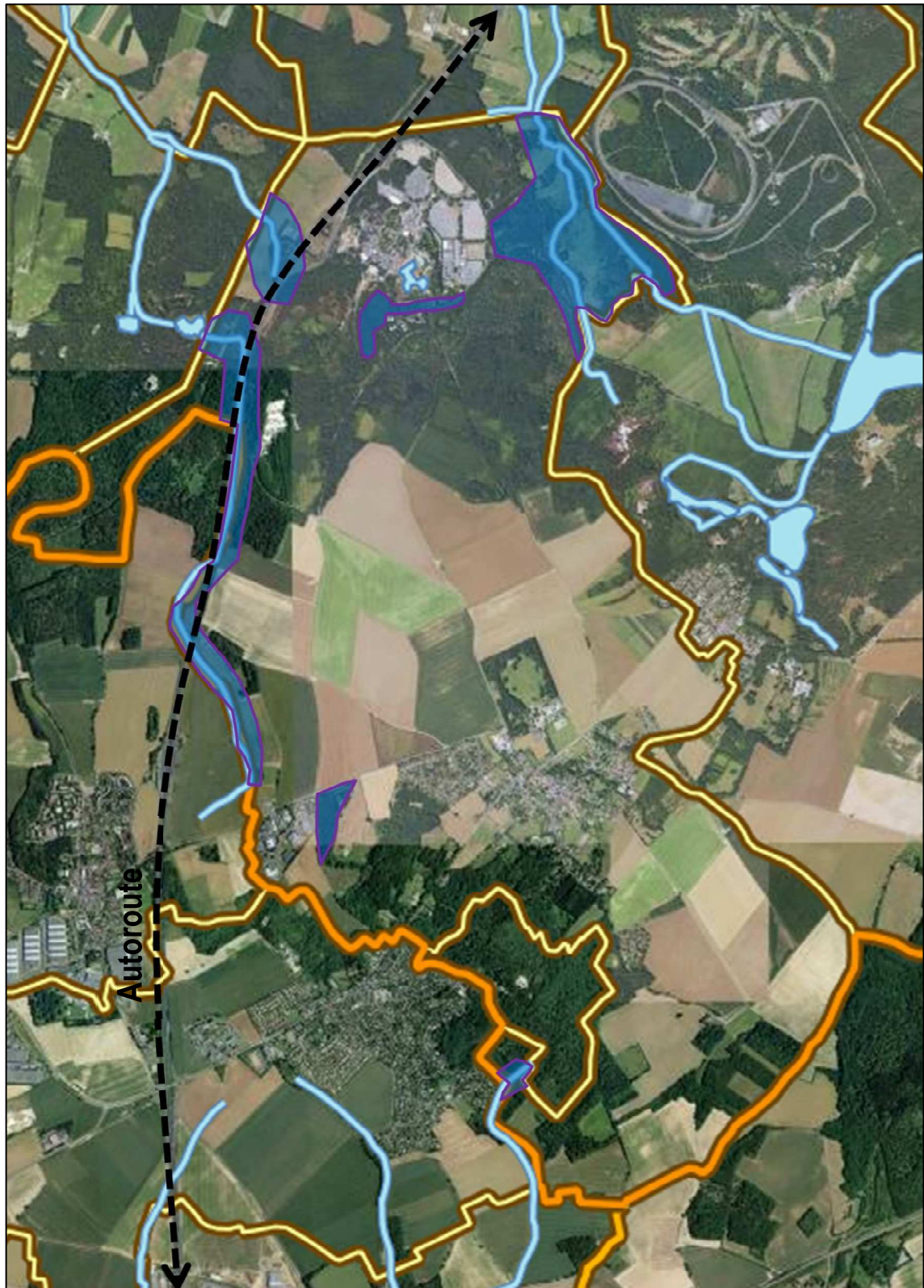
5.4. La trame verte et bleue et les corridors écologiques

- La préservation des espaces naturels est mise en œuvre depuis relativement longtemps, à travers les zones Natura 2000, les parcs naturels nationaux et régionaux ou encore les réserves naturelles, mais la notion de réseau écologique qui consiste à préserver des ensembles d'habitats naturels connectés les uns aux autres, est assez novatrice et récente.
- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant « engagement national pour l'environnement » dite Grenelle 2, a instauré un nouvel outil dans l'aménagement du territoire qui est la Trame Verte et Bleue (TVB). Son objectif est d'enrayer la perte de biodiversité par la préservation, la gestion et la remise en bon état des continuités écologiques. Concrètement, il s'agit d'un concept qui vise à maintenir ou reconstituer un réseau de milieux à des échelles différentes, qui permettent aux espèces animales et végétales, terrestres et aquatiques, de circuler, communiquer, s'alimenter, se reposer et se reproduire, afin d'assurer leur survie.

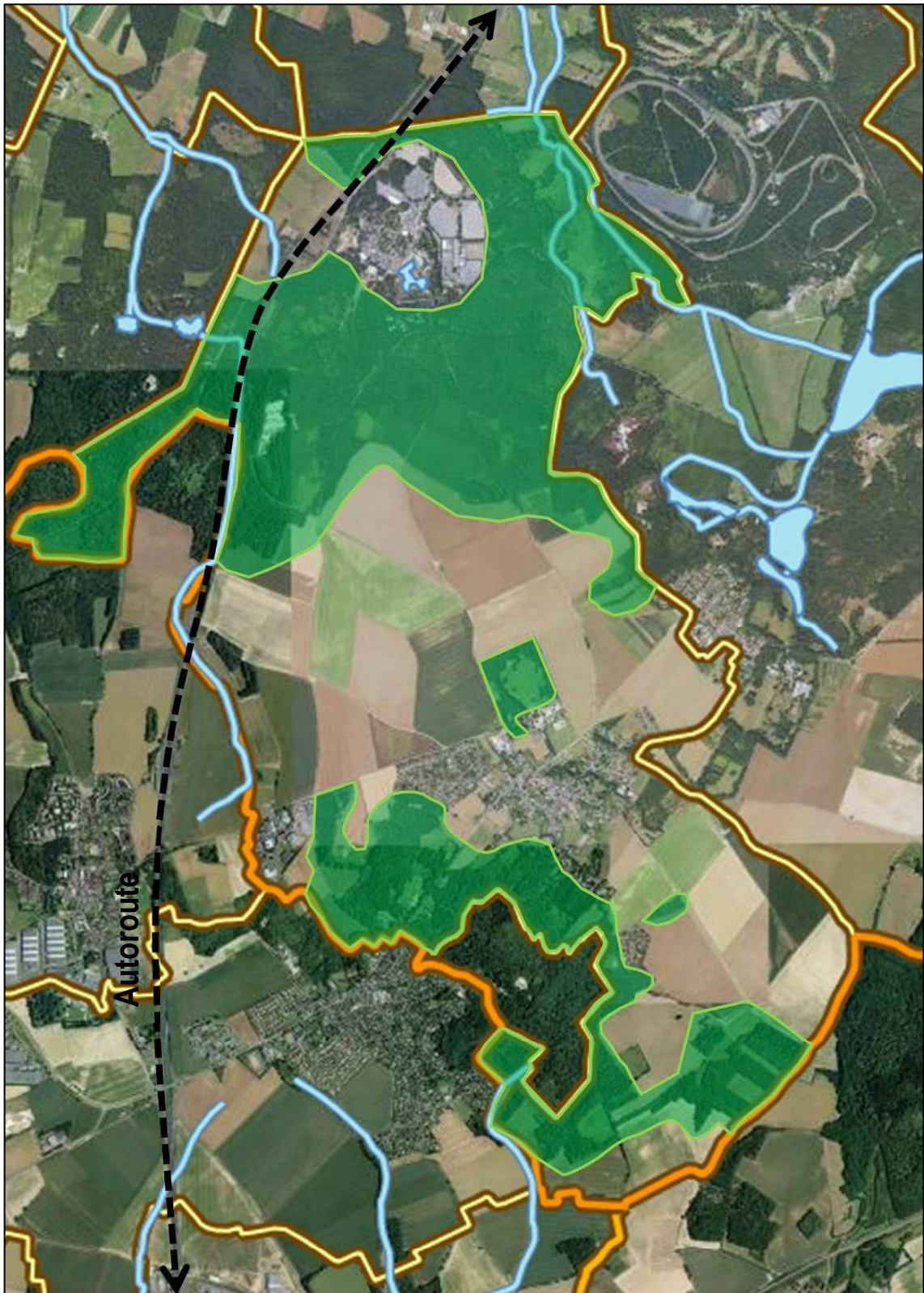


- Cette même loi a également engendré une modification des textes des codes de l'urbanisme et de l'environnement. Désormais, les documents d'urbanisme (Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Plan Local d'Urbanisme (PLU) et carte communale) doivent déterminer les conditions permettant d'assurer la préservation et la restauration des continuités écologiques (articles L.110 et L.121-1-3° du code de l'urbanisme, L.371-3 du code de l'environnement).
- L'élaboration de la trame verte et bleue repose sur 3 niveaux territoriaux d'intervention :
 - Des orientations nationales ;
 - Des Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE). Ils cartographient la TVB à l'échelle de la région et présentent les mesures contractuelles mobilisables pour la préservation ou la restauration des continuités écologiques ; celui de la région Picardie n'a pas été approuvé et ne le sera pas, cela est désormais du ressort de la nouvelle région. Aucun SRCE n'est donc opposable pour le moment sur le territoire de PLAILLY.
 - Les documents de planification et projets d'aménagement et d'urbanisme des collectivités territoriales et de l'État, prennent en compte les SRCE lorsqu'ils sont approuvés.
- Sur le territoire communal de PLAILLY, cette trame verte et bleue est importante, traduisant une bonne continuité écologique des habitats naturels forestiers et prairiaux de manière générale. La partie occidentale conserve un bon potentiel pour la trame verte et bleue, mais elle est cependant morcelée par les infrastructures linéaires. Les massifs boisés et leurs lisières et les cours d'eau (notamment la vallée de la Thève) et leurs cortèges (ripisylves, zones humides) constituent l'essentiel de la trame verte et bleue sur le territoire communal (cf. illustrations suivantes). L'importance de cette TVB s'articule principalement à l'intérieur des périmètres de zones NATURA 2000 présents sur le territoire.
- A noter également la présence d'une trame verte urbaine liée à la présence de parc généralement privé à l'intérieur de grandes propriétés. Sans faire partie de la trame verte principale, ces espaces sont néanmoins protégés par un zonage spécifique limitant fortement la densification. Ces espaces sont situés sur la partie Est du village.





La trame bleue sur le territoire de PLAILLY (source : TOPOS)



La trame verte sur le territoire de PLAILLY (source : TOPOS)



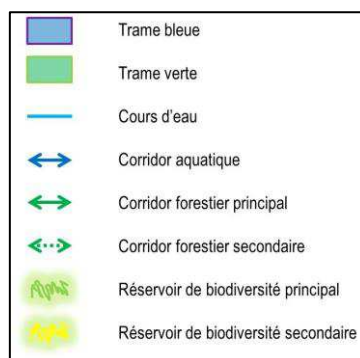
- Il n'y a pas de biodiversité sans échange génétique entre les populations et libre déplacement des espèces. Véritable autoroute de la vie, les corridors écologiques font la liaison entre les espaces naturels sources en passant parfois par des espaces relais. Ils marquent les axes de déplacement sans limite administrative utilisés par la faune. Toutes les espèces n'ont pas les mêmes besoins en termes d'aire vitale, de déplacement, pour la reproduction ou l'alimentation, c'est pourquoi il est difficile de tenir compte de chaque espèce dans les projets de planification. Néanmoins la mise en place des trames vertes et bleues représente une réelle prise en compte des espèces dans leur globalité, avec une préservation des corridors à dominance aquatique et ceux à dominance forestière.
- Sur la commune de PLAILLY et les communes voisines, 3 types de corridors écologiques peuvent être mis en avant :
 - Des corridors « Forestiers » qui passent dans l'axe Est-ouest, en reliant les grandes entités forestières des communes limitrophes et dans l'axe de la vallée de la Thève. Ces corridors marquent le déplacement du gibier.
 - Des corridors « Aquatiques » avec la Thève qui constituent de véritables écosystèmes sources, avec des étangs servant de relais pour le frais des poissons et des batraciens et avec les autres cours d'eau moins importants mais néanmoins présents.
 - Des corridors « Milieux ouverts », permettent le déplacement des espèces de l'avifaune et de l'entomofaune à travers les prairies et les zones de cultures (zones sources ou nodales).
- Ils semblent tous être fonctionnels puisque leur continuité écologique d'un point source à un autre n'est pas interrompue par une urbanisation trop dense ou des infrastructures massives. Cependant l'autoroute A1 possède un impact certain bien que certains passages soient assurés.
- La construction de réseaux écologiques vise à résorber les effets de la fragmentation des milieux naturels en assurant notamment le maintien des possibilités de déplacement de la faune et de la flore dans le paysage.
- Ces réseaux reposent en partie sur la cartographie des éléments suivants :
 - Les zones nodales ou sources : cœur de vie d'espèces ou d'écosystèmes particuliers.
 - Les continuums : espaces (zones nodales comprises) dans lesquels les individus peuvent se déplacer avec une bonne chance de survie.
 - Les corridors : zone la plus favorable au passage ou à la dissémination des individus entre deux zones continuums.
 - Les points de conflit ou obstacles : espace d'intersection entre un corridor et une barrière, naturelle ou artificielle. La barrière représente un lieu où la mortalité des individus est très élevée ou un espace infranchissable.
- Le territoire communal de PLAILLY possède principalement une trame boisée. Celle-ci permet de relier l'Ouest à l'Est de la commune. Plus largement, la trame boisée de PLAILLY constitue un large corridor qui relie la forêt domaniale d'Ermenonville à la forêt de Coye. Ce corridor écologique est cependant entrecoupé par diverses barrières qui empêchent ou réduisent le déplacement de la faune. En effet, l'autoroute coupe le corridor au Nord-Ouest de la commune. Sans passage à faune, les déplacements sont plus limités et sont plus dangereux (collisions). Le bois de Morrière, par son caractère privé, est essentiellement clôturé, ce qui limite les échanges de part et d'autre de la commune.
- Outre une trame boisée, une trame prairiale est présente sur la commune de PLAILLY. Elle traverse la commune d'Ouest en Est dans la partie centrale de la commune. Elle est composée principalement de prairies, mais on y trouve aussi des friches herbacées et des vergers. Quelques bandes enherbées viennent s'ajouter à ce corridor biologique.

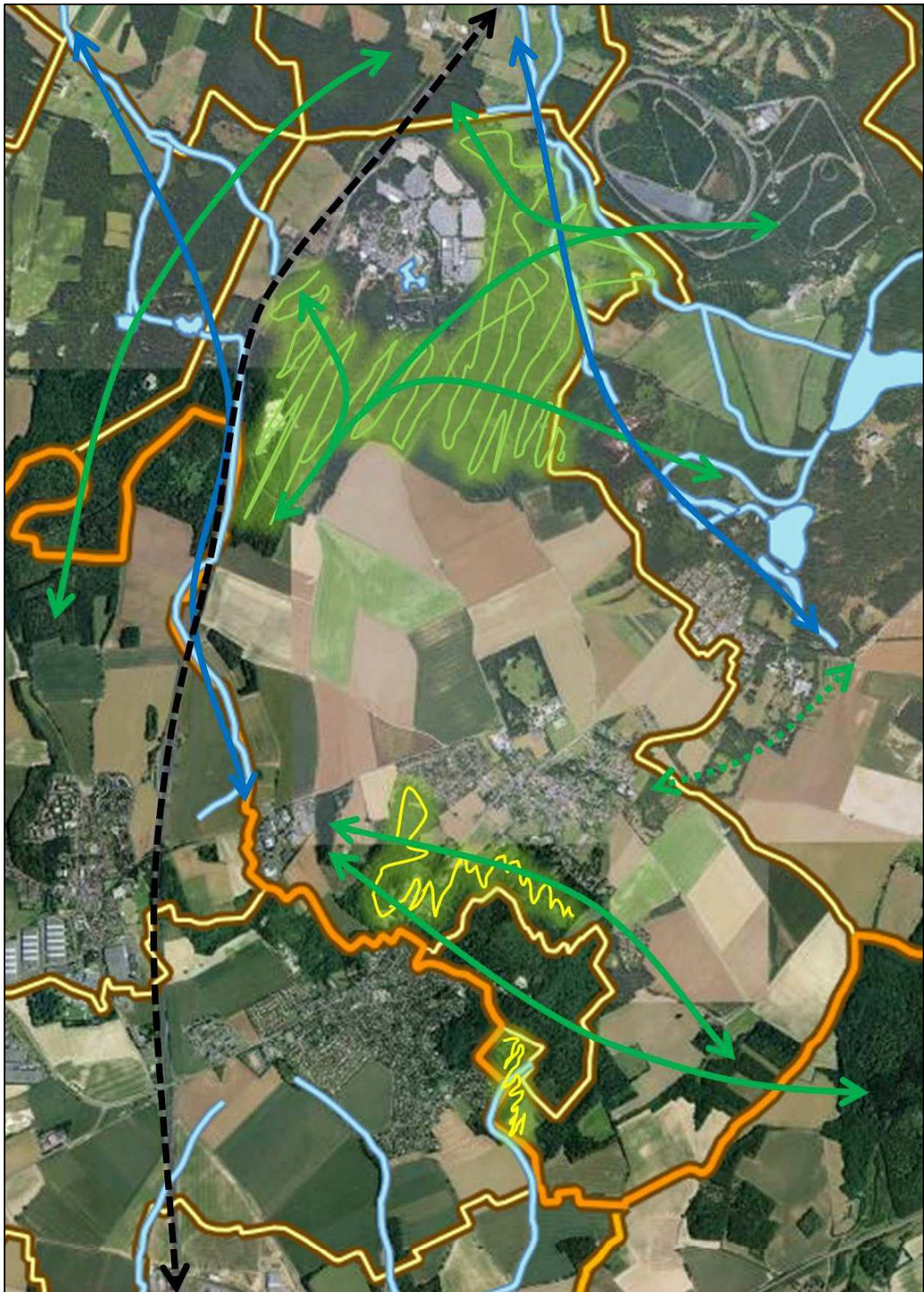


- Un deuxième corridor prairial est présent au Nord-Est de la commune, il est représenté par des prairies et des roselières. Il relie les milieux ouverts des abords de la Thève des communes de THIERS-SUR-THEVE au Nord et de MORTEFONTAINE à l'Est.

Synthèse écologique

- La commune accueille plusieurs types de milieux naturels assez diversifiés :
 - environ 1/3 du territoire communal est recouvert par des forêts. Elles sont assez variées, en allant de l'Aulnaie marécageuse à la Chênaie-Tillaie en passant par la Frênaie-Ormaie. Ces milieux sont pour la plupart en bon état de conservation malgré la présence de quelques Robiniers faux acacia (*Robinia pseudoacacia*), une espèce invasive, en particulier sur les bordures à proximité des routes ou de l'urbanisation,
 - de nombreuses prairies de différents faciès (prairies humides, prairies mésophiles...). Elles sont aussi essentiellement en bon état de conservation, notamment les prairies humides situées au Nord-ouest du territoire communal qui présentent une grande richesse spécifique. Elles jouent un rôle essentiel dans le réseau de corridors biologiques,
 - différents types de zones humides (bois, étang, roselière...). Ils sont assez bien représentés sur la commune, et sont relativement en bon état écologique.
- On peut hiérarchiser les milieux présents sur le territoire communal, par intérêt écologique décroissant :
 - les prairies humides à l'Ouest de l'autoroute, d'intérêt écologique fort, avec de nombreuses espèces floristiques d'intérêt patrimonial pour la région,
 - les milieux d'intérêt écologique moyen : les bois et les prairies du Nord et du centre de la commune,
 - les autres milieux sont d'intérêt écologique plus limité : bois de Châtaignier, pépinières, cultures, mais sont cependant utilisables par un certain nombre d'espèces animales communes (petits passereaux, petits mammifères...).
- Les corridors qui traversent la commune sont relativement en bon état, mais sont par endroits fragmentés (autoroute A1, bois clôturés).
- Quant aux réservoirs de biodiversité, le principal est situé au Nord du territoire autour du Parc Astérix et caractérisé par les zones NATURA 2000. Un réservoir de biodiversité secondaire englobe l'enclave de MORTEFONTAINE au Sud-ouest du village.





Les corridors forestiers et aquatiques et les réservoirs de biodiversité sur le territoire de PLAILLY (source : TOPOS)



5.5. Les ZNIEFF

Fonctions et statut juridique

- Les ZNIEFF correspondent à des zones d'inventaires, leur zonage ne confère aucune réglementation spécifique, cependant les espèces protégées qu'elles hébergent imposent une prise en compte dans tout projet d'aménagement. Les espèces physiques, mais aussi l'ensemble de leurs habitats (zone de vie, de reproduction, d'alimentation, de migration, etc.) sont protégés par l'article L411-1 et les suivants du code de l'environnement.
- Les ZNIEFF sont de type 1 ou 2 :
 - Le type 1 est un territoire correspondant à une ou plusieurs unités écologiques homogènes. (Par unité écologique homogène, on entend un espace possédant une combinaison donnée de conditions physiques et une structure cohérente, abritant des groupes d'espèces végétales et animales caractéristiques de l'unité considérée), il correspond à des habitats particuliers hébergeant des espèces patrimoniales ou ayant des enjeux écologiques forts.
 - Le type 2 est défini par la circulaire n°91-71 du 14 mai 1991 à l'attention des préfets de région, il inclut le type 1 et correspond à de vastes ensembles connectés ayant un intérêt patrimonial pour les différents milieux et habitats qu'il englobe.
- La commune de PLAILLY est concernée par une ZNIEFF de type I.

ZNIEFF de type I : N° 220014325 « Bois de Morrière »

- Le Bois de Morrière et les bois adjacents (Bois de la Grande Mare, Bois Bourdon, Garennes de la Chapelle et de la Justice...), ainsi que les prairies des environs de Thiers-sur-Thève (Les Prés, Le Plat d'eau), s'inscrivent dans la continuité du massif forestier de Chantilly-Ermenonville, au contact entre le Sud du plateau du Valois et le Pays de France.



- La plate-forme du calcaire lutétien est ici largement recouverte de buttes sableuses, de sables et grès auversiens (sables d'Auvers, sables et grès de Beauchamp...). Des alluvions récentes (sableuses et limoneuses) dominent le fond de vallée de la Thève. Quelques faciès paratourbeux acides sont disséminés dans les landes humides des dépressions du Bois de Morrière. Un synclinal suit la dépression de la vallée de la Thève, le long d'une orientation Nord-ouest/Sud-est.
- Des sources alimentent la Thève, laquelle est rejointe par quelques fossés à écoulements intermittents, au niveau de la zone prairiale du Plat d'eau. A ce niveau, se maintiennent des bas-marais alcalins paratourbeux à tourbeux (*Allio angulosi*-*Molinerion*), quelques mégaphorbiaies du *Thalictrum-Filipendulion*, et des fourrés de saules (*Salicion cinerae*). Des prairies mésohygrophiles (*Colchico-Arrhenaterion*) et méso-eutrophes acidoclines (*Achilleo-Cynosurion*) sont également présentes.
- L'existence de calcaire, plus ou moins mêlé aux sables auversiens, permet la présence de végétations calcaro-sabulicoles, dont des petites pelouses (*Koelerio-Phleion*) sur calcaire et sables calcaires, par exemple sur des buttes proches de Thiers-sur-Thève. Des chênaies-charmaies-hêtraies acidoclines atlantiques (du *Lonicero-Carpinenion* pour une bonne part) traitées en futaies pour la plus grande partie, sont présentes sur les sols les moins lessivés, et des chênaies sessiliflores (*Quercion roburi-petraeae*) sur les podzols.
- Sur les buttes de sables lessivés (buttes formant des reliefs comparables à ceux d'anciennes dunes) dominent les landes à *Ericacées* (*Ulici minoris-Ericion cinerae*), avec des systèmes de sables plus ou moins



mobiles et humides (comprenant notamment le Violion caninae à Viola canina, le Spergulo morisonii-Corynephorum et le Filago minima-Airetum praecocis...). Ceux-ci sont largement développés vers le parc Astérix.

- Les Pins sylvestres et les bouleaux tendent à envahir ces espaces ouverts. Les affleurements de grès ont été exploités par le passé en certains endroits, probablement pour la fabrication de pavés routiers. Quelques mares subsistent, aux environs du parc Astérix notamment, et quelques étangs ont été aménagés récemment. Ces milieux aquatiques augmentent la diversité des biotopes, particulièrement dans ces milieux essentiellement secs.
- De nombreux milieux remarquables, rares et menacés en Europe et inscrits à la directive "Habitats" de l'Union Européenne, ont été répertoriés :

- la chênaie-hêtraie du Fago sylvaticae-Quercetum petraeae (type subatlantique méridional) ;
- les groupements calcaro-sabulicoles du Koelerio-Phleion ;
- les groupements herbacés sur sables (Thero-Airion, Violion caninae) ;
- les landes à Ericacées (Ulici minoris-Ericion cinerae, Ulici minoris-Ericion tetralicis) ;
- des groupements de mares acides (Hydrocotylo-Baldellion) ;
- les prairies paratourbeuses de l'Allion angulosi-Molinenion...

Ces habitats, ainsi que d'autres milieux importants à l'échelle tant nationale que régionale, abritent un grand nombre d'espèces végétales et animales de très grande valeur patrimoniale. Les éboulis de grès sont colonisés par des groupements bryophytiques à Racomitrium laineux et lichéniques à Ombilicaria, qui sont particulièrement rares en Picardie. Concernant l'avifaune, l'intérêt élevé de ce secteur a permis sa reconnaissance comme Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO), au titre de la directive "Oiseaux" de l'Union Européenne, au sein de l'ensemble forestier des Trois Forêts.

- La flore comprend, entre autres, les taxons rares et/ou menacés suivants :
 - Dans les milieux tourbeux :
 - l'exceptionnel Millepertuis des marais (Hypericum elodes), qui trouve ici son ultime station picarde ;
 - le Dactylorhize négligé (Dactylorhiza praetermissa*) ;
 - le Saule Rampant (Salix repens subsp. repens*) ;
 - le Dactylorhize fistuleux (Dactylorhiza fistulosa) ;
 - le Mouron délicat (Anagallis tenella*), au bord des mares tourbeuses ;
 - la Bruyère à quatre angles (Erica tetralix*), dans les landes humides ;
 - l'Orchis casque (Orchis morio) ;
 - l'Orchis grenouille (Coeloglossum viride*) ;
 - l'exceptionnelle Laïche puce (Carex pulicaris*) ;
 - la Laïche de Maire (Carex mairei*) ;
 - la Laïche verdoyante (Carex viridula) ;
 - la Laïche blonde (Carex hostiana) ;
 - la Véronique en écus (Veronica scutellata*) ;
 - le Laiteron des marais (Sonchus palustris) ;
 - le Pigamon jaune (Thalictrum flavum) ;
 - la Samole de Valerandus (Samolus valerandi).
 - la Scabieuse des prés (Scabiosa columbaria subsp. pratensis) fréquente les prairies de Thiers-sur-Thève, qui constituent sa seule station picarde.
 - Sur les pelouses calcaro-sableuses :
 - la Véronique en épi (veronica spicata),
 - l'Armérie des sables (Armeria arenaria*),



- le Bugle de Genève (*Ajuga genevensis*)...

- Sur les landes et pelouses sèches sur sables acides :

- la Bruyère cendrée (*Erica cinerea**),
- la Laîche des sables (*Carex arenaria*),
- l'exceptionnelle Laîche de Reichenbach (*Carex reichenbachii**),
- la Spargoutte de Morison (*Spergula morisonii*),
- la Violette des chiens (*Viola canina**),
- la Potentille argentée (*Potentilla argentea*),
- la Pulmonaire à longues feuilles (*Pulmonaria longifolia*),
- la Mibore naine (*Mibora minima*)...

- Les éléments faunistiques parmi les plus remarquables sont :

- Pour l'avifaune nicheuse :

- le Pic noir (*Dryocopus martius*),
- la Bondrée apivore (*Pernis apivorus*),
- le Martin-pêcheur (*Alcedo atthis*),
- l'Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*).

Ces espèces sont inscrites en annexe I de la directive "Oiseaux" de l'Union européenne. Le Vanneau huppé (*Vanellus vanellus*), menacé en Picardie, niche dans les prairies humides.

- Pour la mammalofaune :

Le Cerf élaphe (*Cervus elaphus*) fréquente les bois, les prairies et les marais.

- Pour l'herpétofaune :

- la Vipère péliade (*Vipera berus*), dans les landes ;
- le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*) ;
- le Triton ponctué (*Triturus vulgaris*)...

- L'entomofaune comprend notamment les odonates suivants :

- l'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*), exceptionnel en Picardie, protégé en France et menacé en Europe (annexe II de la directive "Habitats" de l'Union Européenne) ;
- le Sympètrum jaune d'or (*Sympetrum flaveolum*) ;
- le Cordulegastre de Boltoni (*Cordulegaster boltonii*) ;
- le Leste brun (*Sympecma fusca*) ;
- le Leste sauvage (*Lestes barbarus*) ;
- la Caloptéryx vierge (*Calopteryx virgo*)...

La Mante religieuse (*Mantis religiosa*) est également présente dans les milieux secs sablonneux.

- Les pelouses et les groupements de landes à Ericacées sur sables tendent à disparaître sous l'avancée des boisements, notamment de pins et de bouleaux, particulièrement dynamiques. Ainsi, des coupes circonscrites seraient nécessaires, afin de conserver une héliophilie indispensable à ces groupements de très grand intérêt à la fois patrimonial et paysager. De même, il serait nécessaire d'éviter le boisement des lisières et des trouées. Les ultimes prairies humides de Thiers-sur-Thève mériteraient d'être préservées au moyen d'une valorisation par une fauche ou par un pâturage extensif (fauche tardive, intrants limités ou absents...), à l'instar de celui dont certaines prairies bénéficient actuellement avec des chevaux. Le creusement de nouvelles mares, ainsi que l'entretien adéquat des mares actuelles, permettraient d'augmenter la biodiversité tant animale que végétale au sein des systèmes sableux particulièrement secs.



5.6. Les zones Natura 2000

Fonctions et statut juridique

- Le réseau Natura 2000 est un réseau européen de sites écologiques dont les objectifs sont la préservation de la biodiversité biologique et la valorisation du patrimoine naturel.
- Deux textes de lois établissent la base réglementaire du réseau écologique européen : la directive «Oiseaux» et la directive «Habitats faune-flore». Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000.
- Les ZPS (Zone de protection spéciale) sont des sites présentant un intérêt pour une ou plusieurs espèces oiseaux. Ils sont désignés par chaque état membre au titre de la directive Oiseaux. Les SIC (Sites d'Importances Communautaires) sont proposés à la commission européenne au titre de la directive «Habitats». Ils présentent un intérêt pour la préservation des espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire et de leurs habitats. Une fois inscrite en SIC par la commission européenne un arrêté ministériel désignera ensuite le site comme ZSC (Zone Spéciale de Conservation).

ZPS : Massif des Trois Forêts et Bois du Roi

- La ZPS est située sur deux départements l'Oise (région Picardie) et le Val d'Oise (région Île-de-France). Elle s'étend sur 13 615 ha dont 89% sont situés dans l'Oise et 11% dans le Val d'Oise. Elle se compose essentiellement de zones boisées réunissant ainsi les forêts d'Halatte, Chantilly, Ermenonville et le bois du Roi. Le site présente une importante diversité d'habitats forestiers, intraforestiers et périforestiers sur substrats variés, majoritairement sableux. Ces intérêts sont surtout ornithologiques, on y retrouve une avifaune surtout forestière (notamment rapaces, Pics noir et mar), Martin pêcheur et Engoulevent d'Europe nicheurs.



Zone Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux – Source : Géoportail

SIC : Massif forestier d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville

- Le SIC s'étend sur 2 396 ha dans le département de l'Oise. Il présente de grands intérêts écologiques dus à sa situation géographique (limite d'aires croisées atlantique/continentale et méridionale). Outre la diversité d'habitats forestiers (Hêtraie, Aulnaie - Frênaie, Chênaie...), on y trouve des landes à Junipérais, des pelouses calcaires, ou encore des prairies humides. De nombreuses espèces animales et végétales de grande valeur patrimoniales sont présentes, tels que l'Agrion de Mercure, le Lucane Cerf-volant, le Petit Rhinolophe, le Potamot des Alpes, et la Laïche de Reichenbach.



Zone Natura 2000 au titre de la Directive Habitat – Source : Géoportail

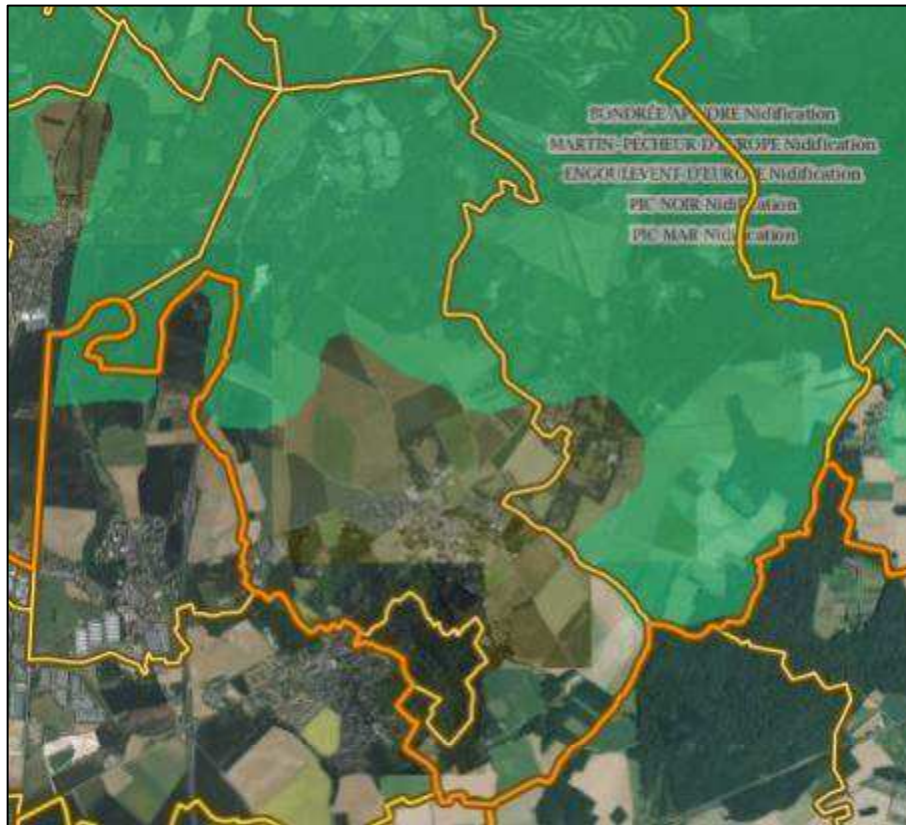
5.7. Les ZICO

Fonctions et statut juridique

- L'inventaire des ZICO (Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux) constitue une source d'informations relatives aux sites d'intérêts majeurs qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou européenne. Il joue un rôle important dans le cadre de la surveillance et du suivi de l'avifaune menacée et constitue une référence pour une désignation en Zone de Protection Spéciale, mais n'a aucune portée réglementaire.
- PLAILLY possède une zone ZICO.



Le Massif de Trois Forêts et Bois du Roi



Zone ZICO de PLAILLY – Source : Géoportail

5.8. Les espaces naturels sensibles (ENS)

Qu'est-ce qu'un ENS ? (source : fascicule du département de l'Oise sur les politiques d'intervention du conseil départementale et ses modalités d'application).

Un ENS dans le département de l'Oise est un site reconnu pour son intérêt écologique et paysager, ayant la capacité d'accueillir du public tout en respectant la fragilité des milieux présents.

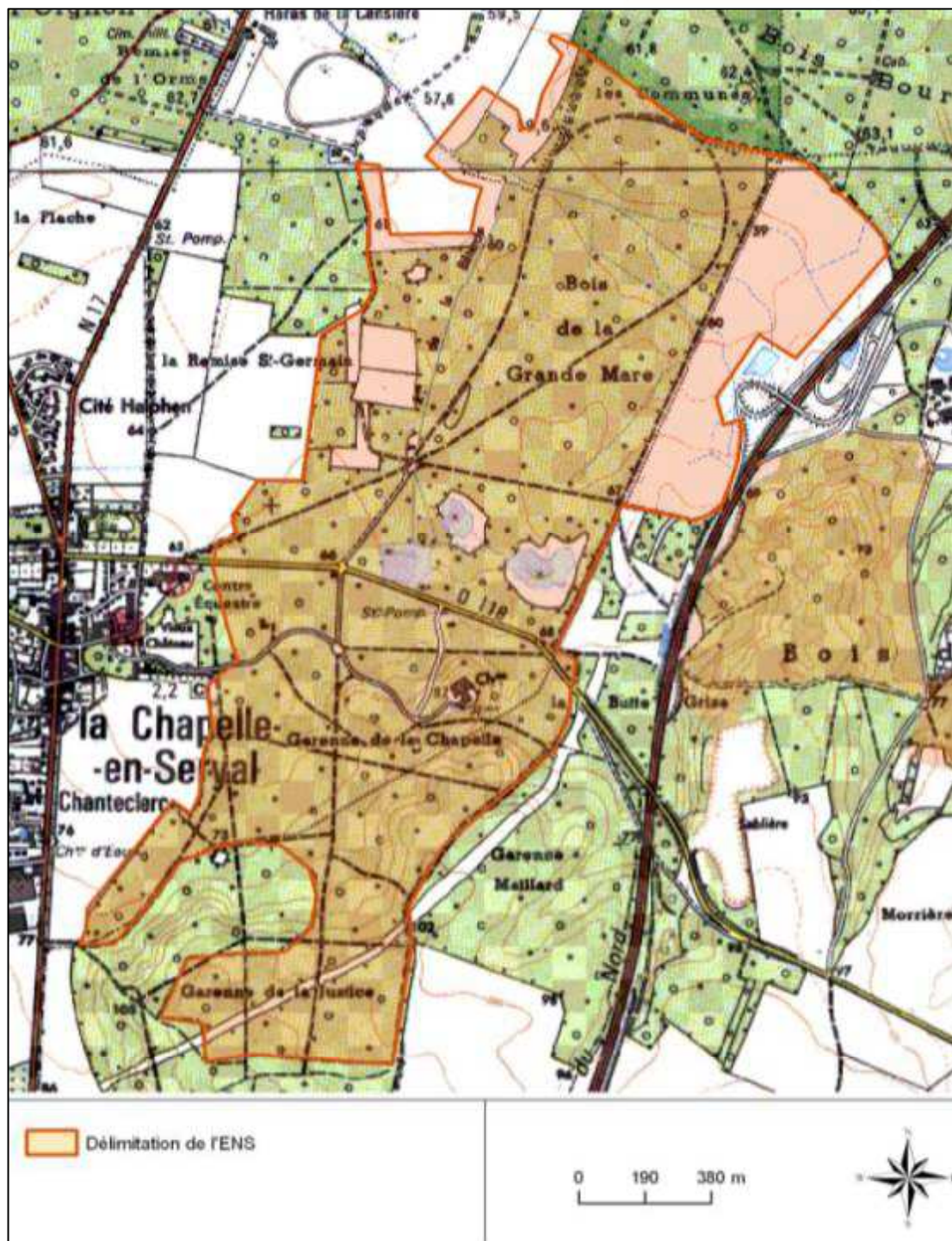
Les nombreuses pressions liées au développement des activités humaines et à la proximité de la métropole parisienne ont incité le Conseil Départemental à favoriser le critère écologique afin de préserver les milieux rares et menacés.

Le choix de ces espaces s'est prioritairement basé sur les milieux définis préalablement comme des ZNIEFF. Celles situées dans le département ont été identifiées comme ENS. Ces entités naturelles sont déjà connues au travers de multiples inventaires pour leur forte valeur patrimoniale. D'autres espaces naturels au rôle écologique fondamental (ex : réseau NATURA 2000, corridors biologique, zone d'écroulement de crue, espaces d'épuration de l'eau, etc.) ont également été pris en compte.



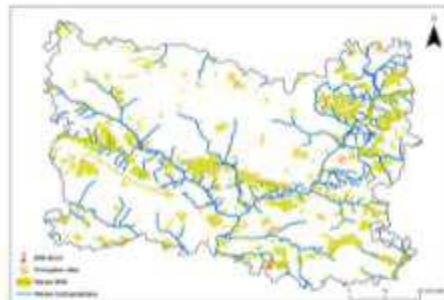
Les trois ENS sur le territoire de PLAILLY, descriptions et localisations.

Surface : 280 Altitude : Entité paysagère : VALOIS MULTIEN Canton(s) concerné(s) : SENLIS Commune(s) concernée(s) : LA CHAPELLE-EN-SERVAL, PLAILLY, PONTARME	
Inscription à inventaire, statut de protection : Natura 2000 - ZSC : FR2200380, Parc Naturel Régional Oise-Pays de France, Site Classé Oise 60, Site Inscrit Oise 29, ZICO PE 09, ZNIEFF I n° 220014325.	
Valeur patrimoniale ☒ Intérêt pour la Faune ☒ Intérêt pour la Flore ☒ Intérêt pour les Milieux naturels ☐ Intérêt pour le Paysage	
Vocation proposée gestion des milieux ouverts via la contractualisation accroître les connaissances sur le patrimoine naturel	
	
Présentation de l'Espace Naturel Sensible (ENS) l'ENS constitue un grand complexe d'habitats forestiers, de prairies et d'étangs en réseaux.	





Surface : 157
Altitude :
Entité paysagère :
 VALOIS MULTIEN
Canton(s) concerné(s) :
 SENLIS
Commune(s) concernée(s) :
 PLAISY, THIERS-SUR-THÈVE



Inscription à inventaire, statut de protection :

Natura 2000 - ZPS : FR2212005, Natura 2000 - ZSC : FR2200380, Parc Naturel Régional Oise-Pays de France, Site Classé Oise 60, Site Inscrit Oise 29, Site Inscrit Oise 40, ZICO PE 09, ZNIEFF I n°220014325.

Valeur patrimoniale

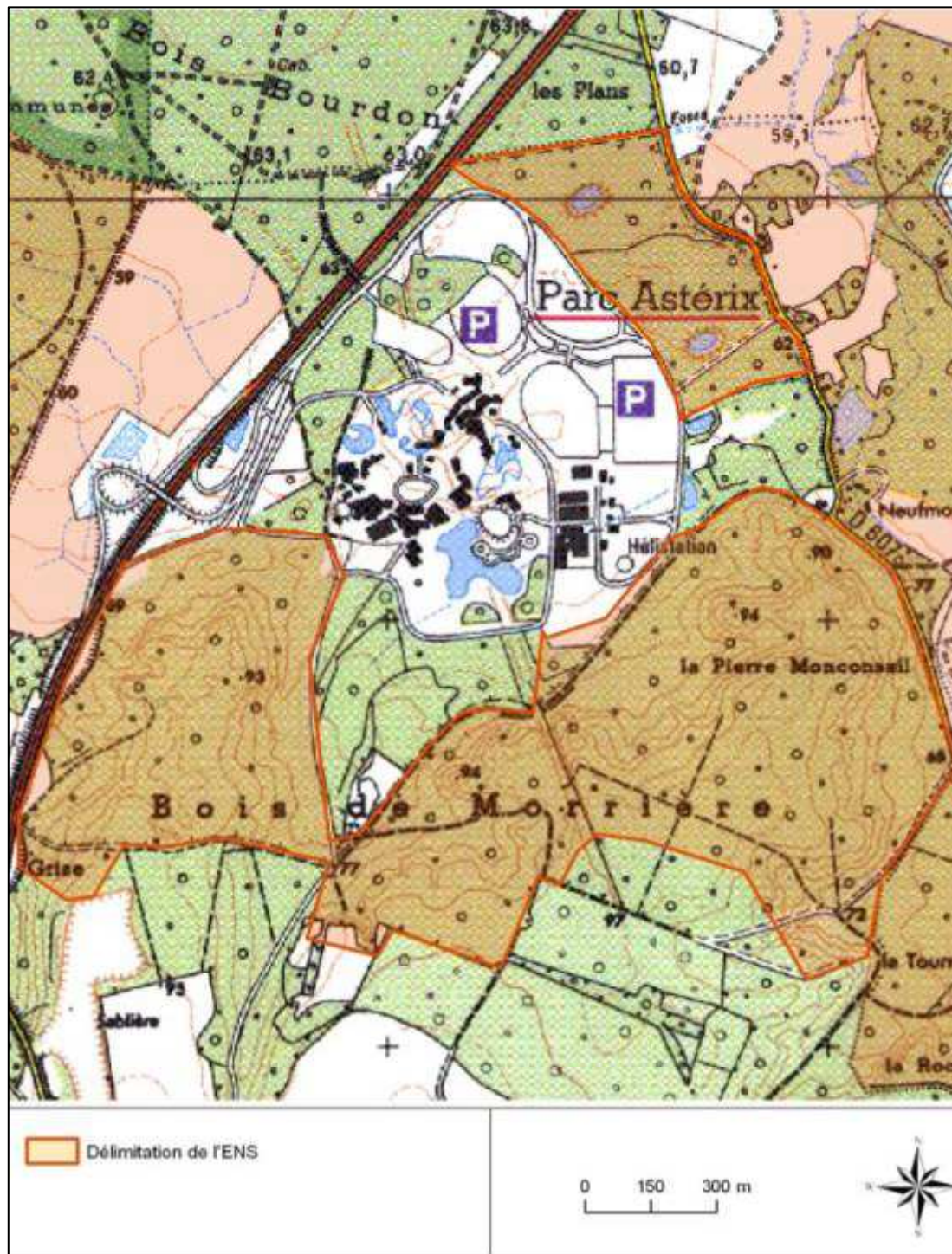
- ☐ Intérêt pour la Faune
- ☒ Intérêt pour la Flore
- ☒ Intérêt pour les Milieux naturels
- ☐ Intérêt pour le Paysage

Vocation proposée



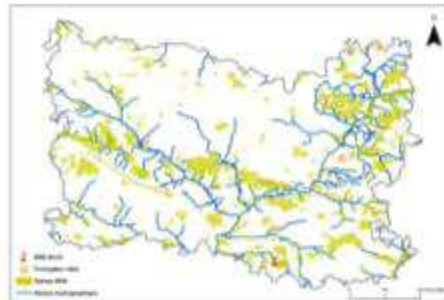
Présentation de l'Espace Naturel Sensible (ENS)

Le site ENS comprend le site des Landes du Parc Astérix, reconnu depuis longtemps comme milieu d'intérêt et les landes du B. Morière en périphérie. Scindé en deux périmètres disjoints et séparés par les attractions du Parc Astérix, il se présente sous la forme de landes sèches à Callune et de landes humides à Bruyère à 4 angles et Millepertuis des marais. Ce site est de tout premier ordre pour les landes du département de l'Oise. Il fait l'objet d'une convention de gestion et d'un plan de gestion par l'Observatoire des Sites Naturels de Picardie. Le Parc Naturel Régional Oise-Pays de France contribue également à la gestion de ce site. Sur la partie privée du site, un sentier pédagogique a été mis en place avec le soutien du Conseil général.





Surface : 353
Altitude :
Entité paysagère :
 VALOIS MULTIE
Canton(s) concerné(s) :
 SENLIS
Commune(s) concernée(s) :
 MORTEFONTAINE, PLAILLY, THIERS-SUR-THÈVE



Inscription à inventaire, statut de protection :

Natura 2000 - ZPS : FR2212005, Natura 2000 - ZSC : FR2200380, Parc Naturel Régional Oise-Pays de France, Site Classé Oise 60, Site Inscrit Oise 29, Site Inscrit Oise 40, ZICO PE 09, ZNIEFF I n°220014325.

Valeur patrimoniale

- Intérêt pour la Faune
- Intérêt pour la Flore
- Intérêt pour les Milieux naturels
- Intérêt pour le Paysage

Vocation proposée

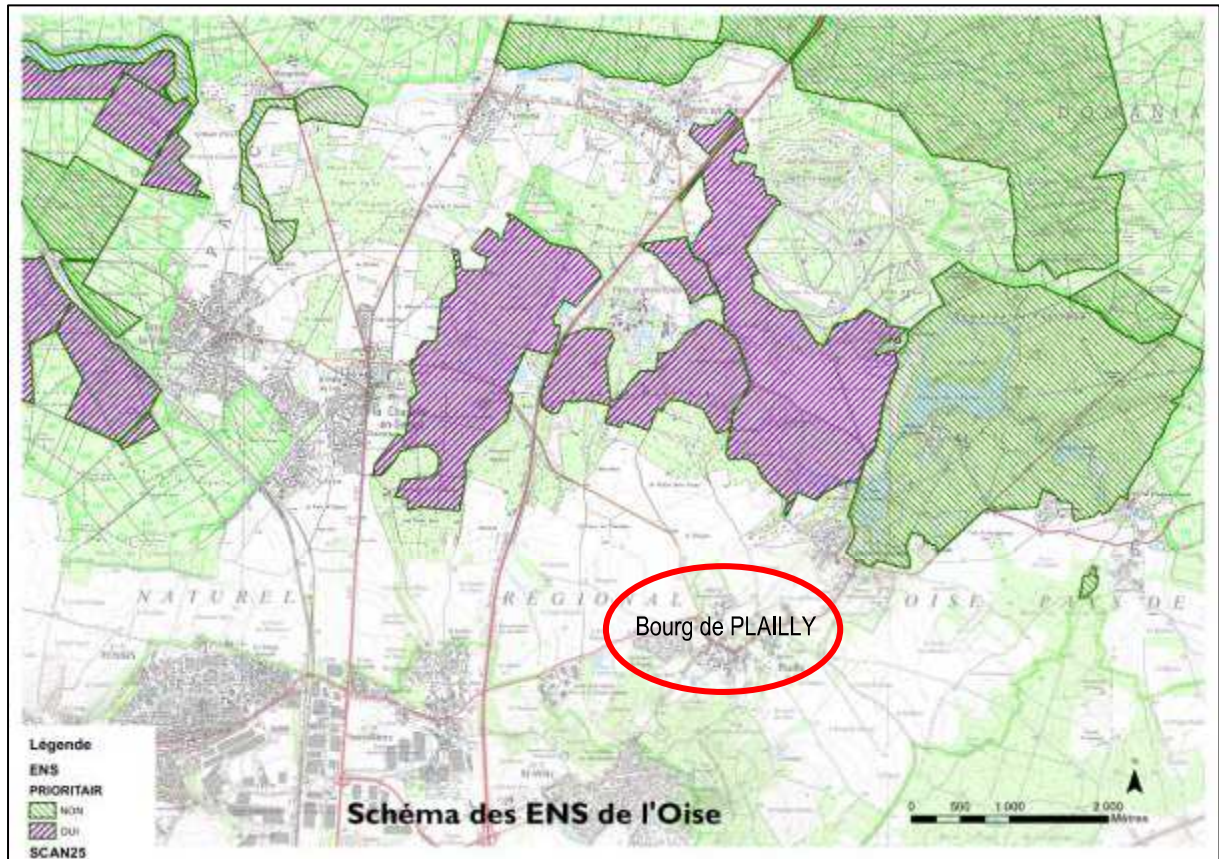
gestion des milieux ouverts
 valorisation du patrimoine naturel



Présentation de l'Espace Naturel Sensible (ENS)

Le site comprend les prairies aux environs de Thiers-sur-Thève (Les Prés, Le Plat d'eau, etc.), les bois adjacents qui inscrivent dans la continuité du massif forestier de Chantilly-Ermenonville ainsi que des landes et pelouses sur sable.





Les ENS à proximité de PLAILLY (source : conseil départemental)

5.9. Hiérarchisation des valeurs écologiques

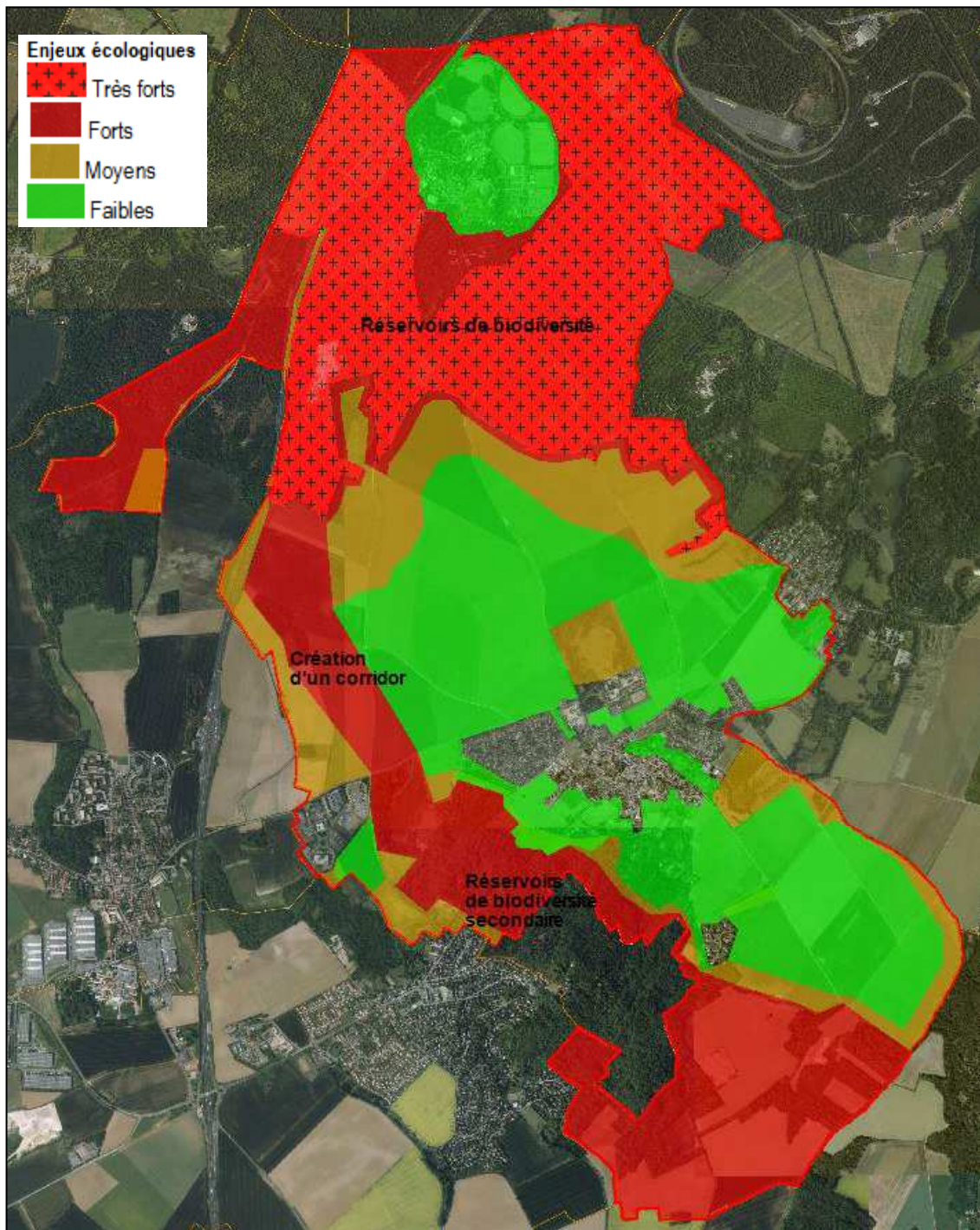
5.9.a. Description de la méthode de hiérarchisation

- Les enjeux écologiques ont été déterminés par rapport à l'importance en terme de biodiversité et à l'étendue des milieux. En effet, le facteur écologique est primordial pour aborder cette hiérarchisation, cependant il peut être pondéré ou diminué par la surface occupée par le milieu sur le territoire communal et sur leur état de dégradation.
- Dans cette optique, la hiérarchisation des valeurs écologiques a été réalisée pour la commune de PLAILLY en prenant en compte ces facteurs. On obtient le classement suivant :
 - Les enjeux forts ont une forte valeur de biodiversité, ils sont représentés par :
 - les haies et bosquets, servant de lieux de vie, de passage pour de nombreux animaux ;
 - les forêts ;
 - les lisières forestières ;
 - les ripisylves ;
 - les zones humides ;
 - les objectifs de création de corridors ;
 - **les zones NATURA 2000 = Très forts**
 - Les enjeux moyens, possèdent une importante valeur écologique et une superficie moyenne, ce sont :



- les prairies ;
- les vergers et arrières de parcelles.
- Les enjeux faibles correspondent aux espaces libres et plantations et à de grandes étendues agricoles :
 - Cultures intensives.

5.9.b. Cartographie des enjeux écologiques



Cartographie de la hiérarchisation des enjeux écologiques



5.10. Synthèse biodiversité et patrimoine écologique

- Cette diversité dans l'occupation des sols, le relief et le sous-sol favorise une grande expression de biotopes qui bien qu'hébergeant une faune et une flore commune permettent d'obtenir une importante richesse interspécifique.
La présence marquée d'espaces boisés et aquatiques, permet à la commune de disposer de continuums verts (végétal) et bleus (aquatique) favorables aux espèces pour leur cycle de vie et déplacements entre les réservoirs de biodiversité. Les connexions sont orientées Ouest - Est en relation avec la topographie. Il serait judicieux de réfléchir à une reconnexion Nord – Sud le long de l'autoroute pour relier l'ensemble vallée de la Thève – Bois de Morrière au Nord à la partie « Bois de Montmélian » au Sud. Cette connexion indiquée au niveau de la cartographie précédente serait à envisager mais n'existe pas aujourd'hui. Elle ne figure pas à ce titre sur la cartographie des corridors.
- La commune est concernée par une mesure de protection et de gestion de site naturel (Natura 2000). Une zone d'inventaire : Zones Naturelles d'Intérêts Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 est également présente. La présence de 3 espaces naturels sensibles ENS marque également le caractère patrimonial de plusieurs parties du territoire.
- Les enjeux écologiques principaux sont localisés sur le complexe « vallée de la thève et Bois de Morrière » qui regroupe des landes et boisements secs à humides, puis vient ensuite l'espace boisé et agricole au Sud du bourg, sur la butte Montmélian où des pelouses sèches, des ourlets forestiers et des haies apportent une matrice écologique.

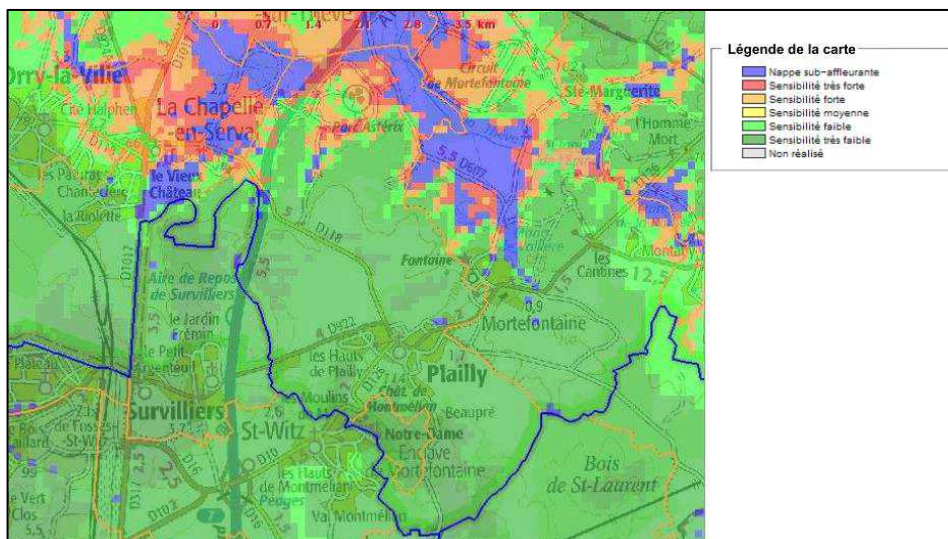


6. Risques

6.1. Naturels (source www.georisques.gouv.fr)

6.1.a. Inondations

- PLAILLY n'est pas concerné par un plan de prévention des risques d'inondation.
- La commune n'est pas considérée comme une localisation exposée à une remontée de nappe dans le socle. Néanmoins, lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive que les nappes des formations sédimentaires affleurent et qu'une inondation spontanée se produise.
- Le village de PLAILLY n'est pas concerné par ce risque. Les contours du Parc Astérix rencontrent des secteurs à sensibilité forte et très forte alors que certains écarts d'habitations isolées sont concernés par la nappe sub-affleurante.



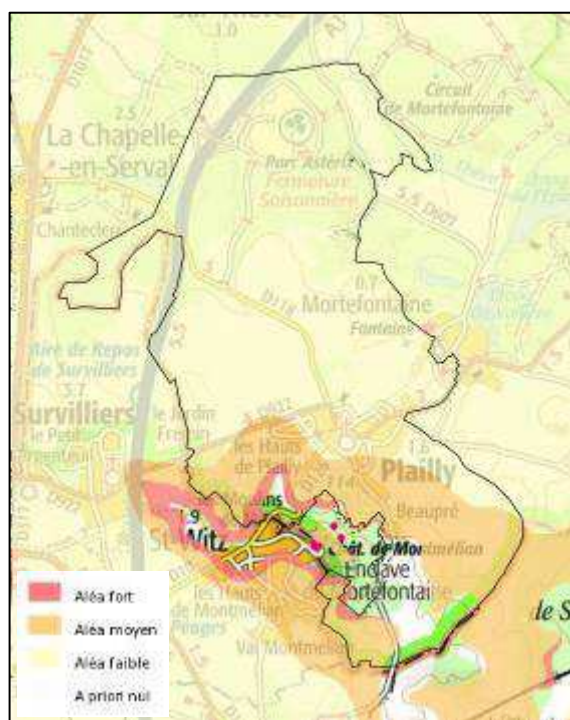
Sensibilité du territoire communal face au risque d'affleurement des nappes des formations sédimentaires - Source : BRGM

- Dans le département de l'Oise, le principal évènement d'inondation par remontée de nappe s'est produit de décembre 2000 à juin 2001 et fut consécutif à plusieurs années excédentaires en pluviométrie (1998-2001). Si les vallées humides et « sèches » (en conditions normales) furent principalement concernées, des zones de plateau en bordure de buttes tertiaires furent également touchées. Dans ce second cas, le phénomène s'est essentiellement traduit du point de vue hydrologique par des inondations de caves. (source : SIGES Seine Normandie)
- Pour la période allant de décembre 2000 à juin 2001, 111 communes ont été déclarées en état de catastrophe naturelle dans le département dont PLAILLY. (source : SIGES Seine Normandie)



6.1.b. Aléa retrait et gonflement des argiles

- L'aléa retrait-gonflement des argiles est jugé faible sur la majorité du ban communal. Certaines parties urbaines, secteurs à enjeux, sont cependant situés dans des sites à aléa modéré, parfois même à proximité de secteurs à aléa fort. Les sites les plus sensibles sont situés au Nord de l'enclave de MORTEFONTAINE.
- En climat tempéré, les argiles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent.
- L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants.
- Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 5 mètres de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.



Aléa retrait gonflement des argiles - Source : BRGM, Infoterre 2014

Aucune prescription réglementaire n'apparaîtra dans le PLU au-delà d'une recommandation générale rappelée parmi les dispositions générales.

Ci-après quelques éléments d'information à retenir concernant la prise en compte de cet aléa retrait-gonflement des argiles issues du site internet du Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer dédié :



On sait parfaitement construire sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement et ceci moyennant le respect de règles constructives relativement simples qui n'entraînent pas de surcoût majeur sur les constructions. Il est donc fondamental de savoir identifier avant construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle, afin de prendre en compte ce paramètre lors de la mise en œuvre du projet.

Comment identifier un sol sensible au retrait-gonflement ?

Les **cartes départementales d'aléa retrait-gonflement** élaborées par le BRGM peuvent contribuer à attirer l'attention des maîtres d'ouvrage sur la question. Cependant, pour déterminer avec certitude la **nature du terrain** situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux **contraintes géologiques locales**, une **étude géotechnique** menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure a priori la plus sûre (...).

A titre indicatif, les **objectifs** d'une telle étude sont a priori les suivants :

- Reconnaissance de la **nature géologique** et des caractéristiques géométriques des terrains d'assise ;
- Caractérisation **du comportement** des sols d'assise vis à vis du phénomène de **retrait-gonflement** ;
- Vérification de l'adéquation du mode de fondation prévu par le constructeur avec les caractéristiques et le **comportement géotechnique** des terrains d'assise ;
- Vérification de l'adéquation des dispositions constructives prévues par le constructeur avec les caractéristiques intrinsèques du terrain et son **environnement immédiat**.

Pour atteindre ces objectifs, les **moyens** suivants peuvent être mis en œuvre, étant bien entendu que la liste ci-dessous n'est **pas limitative** et qu'elle doit être adaptée au contexte spécifique de chaque étude :

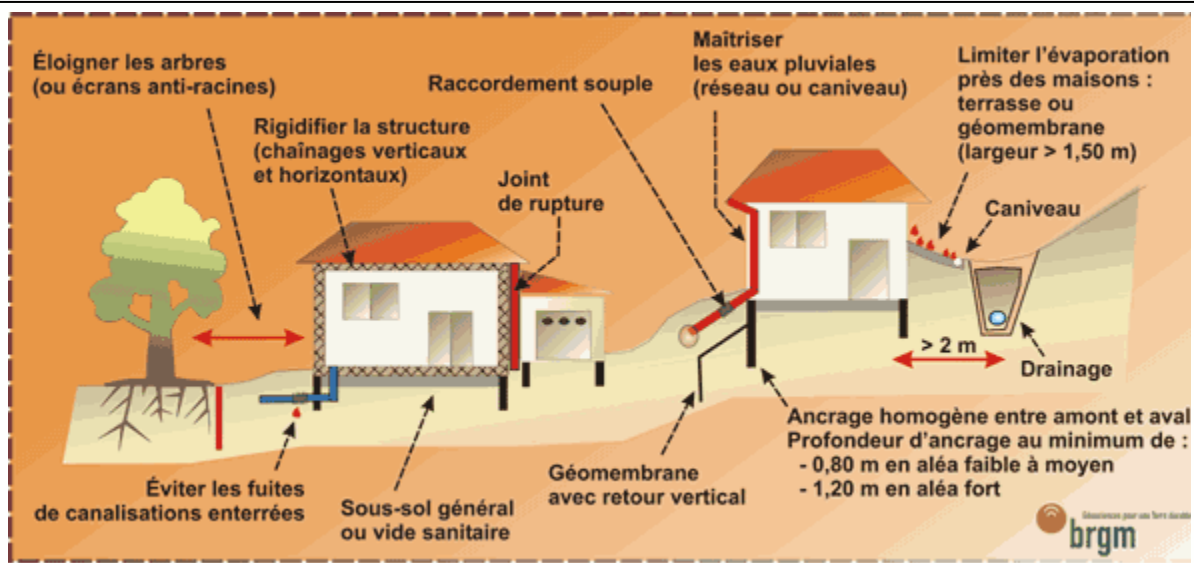
- Analyse du **contexte géologique et hydrogéologique** local, (...);
- **Reconnaissance visuelle** des terrains de fondation après sondages (...);
- Caractérisation du comportement des sols d'assise vis à vis du phénomène de retrait-gonflement, (...)
- Vérification de la **capacité portante** du sol et de l'adéquation du mode de fondation retenu, (...)
- Examen de l'influence de la **végétation arborée** éventuellement présente à proximité de la future construction ou ayant été récemment supprimée par déboisement ;
- Analyse des **circulations d'eaux**, superficielles et souterraines, et de l'adéquation des aménagements prévus (future surface imperméabilisée, pente des talus, systèmes de drainage, fossés, réseaux d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées, etc.).

Les conclusions de cette étude serviront à prescrire les **dispositions constructives** adaptées aux caractéristiques du terrain et au projet de construction. Elles permettront notamment de définir le **type et la profondeur requises pour les fondations**, ainsi que la nature des **aménagements extérieurs** spécifiques à prévoir.

Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement ?

Les **dispositions préventives** généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques **principes** suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la **responsabilité du constructeur**. Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.

Source : <http://www.georisques.gouv.fr> –Aléa retrait-gonflement des argiles



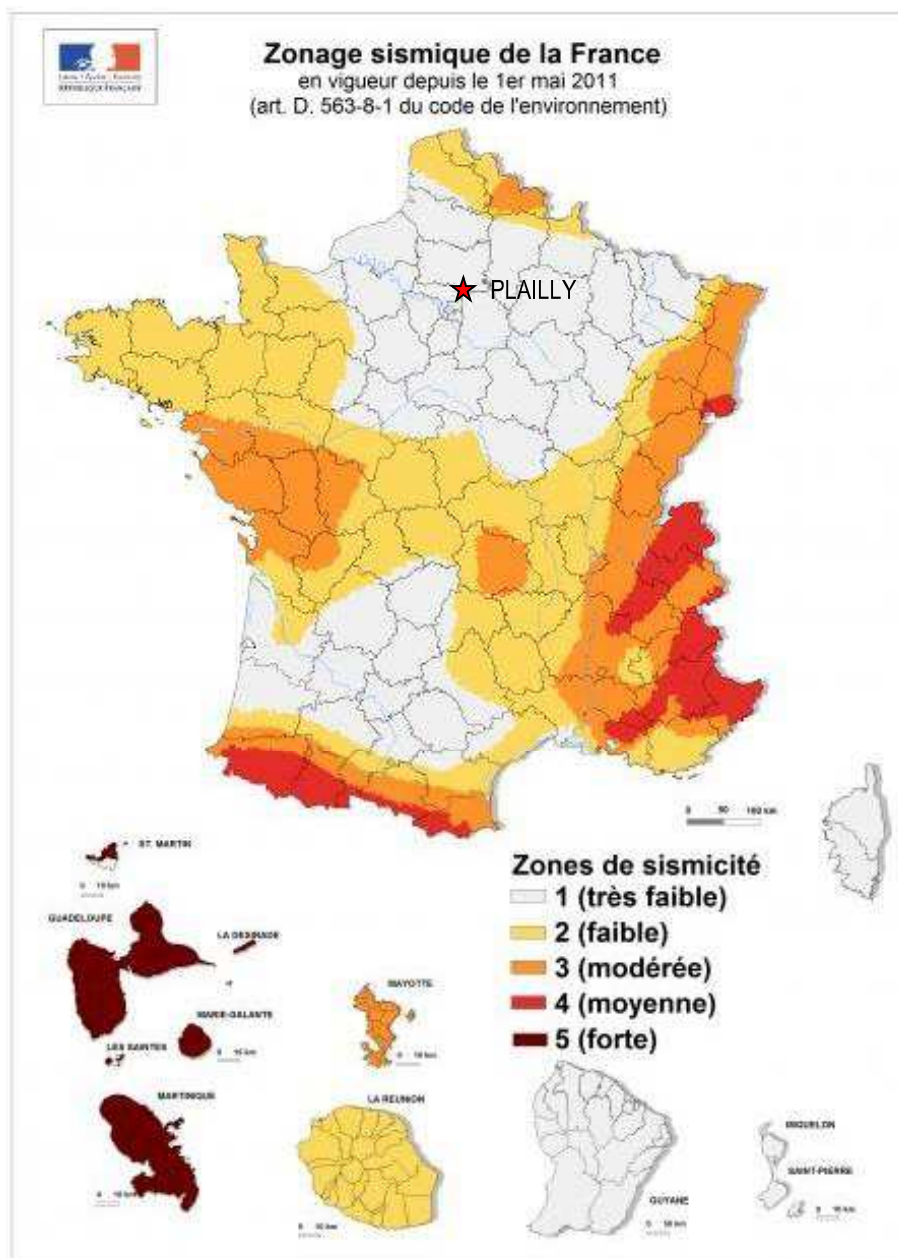
- Les **fondations** sur semelle doivent être **suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre **au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort**. Une construction sur **vide sanitaire** ou avec **sous-sol généralisé** est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être **ancrées** de manière **homogène** sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La **structure** du bâtiment doit être suffisamment **rigide** pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des **chainages horizontaux** (haut et bas) et **verticaux**.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être **le plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que **l'influence d'un arbre** s'étend jusqu'à une **distance égale à au moins sa hauteur à maturité**.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de **source de chaleur** en sous-sol (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

Source : <http://www.georisques.gouv.fr> – Aléa retrait-gonflement des argiles



6.1.c. Risque sismique

- PLAILLY est, comme l'ensemble des communes du département de l'Oise, classée en zone 1, c'est-à-dire en zone de sismicité très faible.

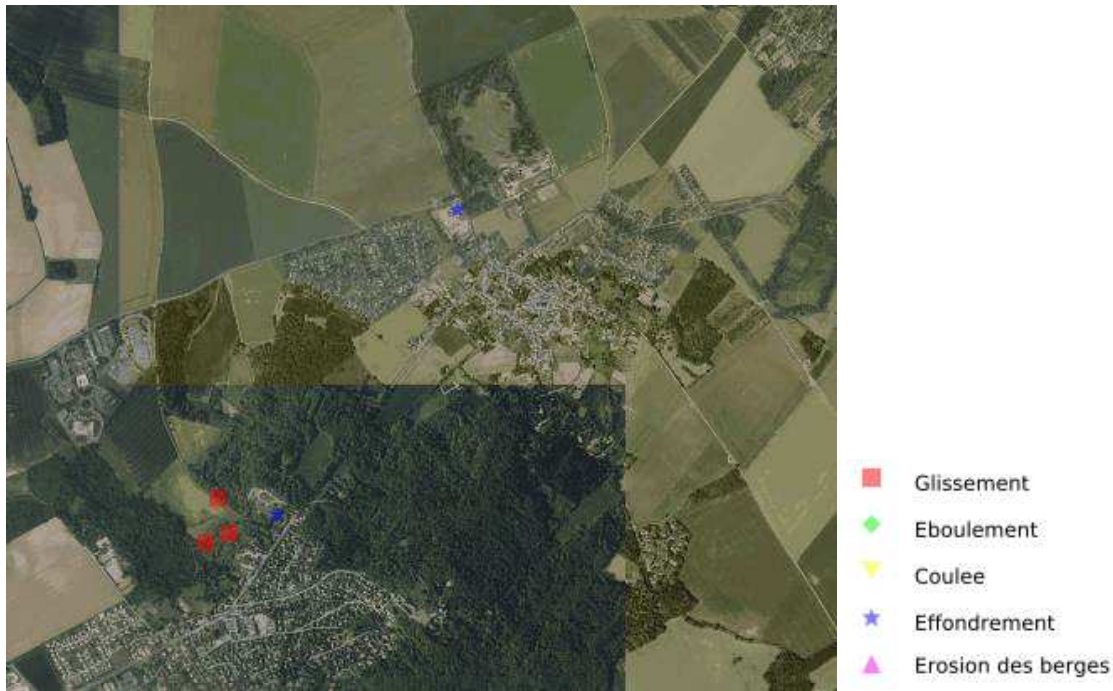


Le risque sismique en France



6.1.d. Mouvement de terrain

- La commune n'est pas soumise par à un plan de prévention des risque de mouvement de terrain.
- Néanmoins, trois épisodes de glissement de terrain situés à l'Ouest du ban communal à proximité de la zone bâtie de Saint Witz et deux épisodes d'effondrements situés au « hameau de Plailly » et sur le site de la scierie sont répertoriés sur le territoire communal.



Localisation des épisodes de mouvement de terrain sur le territoire (source : www.georisques.gouv.fr)

6.1.e. Cavités souterraines

- La commune est concernée par plusieurs cavités souterraines recensées. Seuls trois d'entre elles impactent des secteurs de zones habitées (au cœur des zones ou à proximité).



Localisation des cavités souterraines sur le territoire (source : www.georisques.gouv.fr)

6.1.f. Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

- La commune est concernée par plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles (cf. ci-dessous).
- D'autres "événements" naturels ont sûrement eu lieu avant 1982. Aucune date n'est disponible contrairement à celle des arrêtés "catnat" instaurés par la loi du 11 juillet 1982.
- Ces catastrophes montrent qu'une partie du tissu urbain est potentiellement dans une zone sensible vis-à-vis des écoulements liés à la pente, ruissellement par exemple.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	24/06/1983	25/06/1983	05/10/1983	08/10/1983
Inondations et coulées de boue	30/05/1999	30/05/1999	29/09/1999	20/10/1999
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	02/07/2000	02/07/2000	06/11/2000	22/11/2000
Inondations et coulées de boue	27/06/2001	27/06/2001	13/03/2002	28/03/2002



Synthèse des catastrophes naturelles recensées en 2014 - Source : Prim Net 2014 au 30/12/2008

6.2. Technologiques et industriels

- PLAILLY n'est concerné par aucun PPRt.

6.2.a. Installations classées et installation rejetant des polluants

- La commune est concernée par deux installations classées. Il s'agit de la société DESRUES localisée dans la zone industrielle et du Parc Astérix.
- Elle est également concernée d'après 'Géorisques' par trois installations rejetant des polluants sans toutefois avoir de précision sur la localisation de ces installations et sur leur nom. Il s'agit d'industrie.

6.2.b. Sites et sols industriels

- La commune est concernée par plusieurs sites et sols industriels (cf. ci-dessous).



N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
PIC6003470	Filtertek SA		Pré de la dame Jeanne	PLAILLY	C20.16Z	En activité	Inventorié
PIC6003471	Rommens Ets		Rue Verte	PLAILLY	G45.21A G45.21B	Activité terminée	Inventorié
PIC6003472	Desrués Georges SA		Plailly 60128	PLAILLY	C20.16Z C20.52Z C23.1 C25.50A C25.61Z C32.99Z	En activité	Inventorié
PIC6003474	De Oliveira Charles Ets (ex. Sallault bernard Ets)	Garage De Oliveira-Perosa (ex. Garage Sallault)	15 Rue Paris de	PLAILLY	G45.21A G45.21B	En activité	Inventorié
PIC6003475	Bardot et Cie (SA Transport)	Transport Bardot et Cie	Route Surveilliers de	PLAILLY	G45.21A V89.03Z	Ne sait pas	Inventorié
PIC6003476	Parc Astérix SA	Parc Astérix	Plailly 60128	PLAILLY	C16.10A C20.16Z G45.21A V89.03Z V89.07Z	En activité	Inventorié
PIC6003477	Gille henri Ets	Station service Elf	1 Rue Georges Bouchard	PLAILLY	V89.03Z	Activité terminée	Inventorié
PIC6004628	Landini France		Pré de la Dame Jeanne	PLAILLY	C28.30Z	En activité	Inventorié
PIC6004629	DBI Plastics		Pré de la Dame Jeanne	PLAILLY	C20.16Z	En activité	Inventorié
PIC6004630	Potage Entreprise		Pré de la Dame Jeanne	PLAILLY	C16.10B C16.23Z	En activité	Inventorié

Liste des sites et sols industriels sur la commune (source : BASIAS)

- Ces sites sont potentiellement pollués selon la base de données BASIAS des sites industriels et activités de service, en activité ou non, susceptibles d'être pollués.
- Par ailleurs, il est à noter qu'aucun site n'est recensé par la base de données BASOL recensant les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.



Localisation des sites et sols industriels sur la commune (source : BASIAS)

6.3. Conclusion

- PLAILLY enregistre plusieurs risques naturels, technologiques ou industriels sur son territoire. Le développement de la commune devra se faire en fonction de ces risques et notamment au regard du risque lié aux remontées de nappe et à celui sur les cavités.



7. Contexte agricole et forestier

7.1. Evolution de l'agriculture

- Historiquement, l'agriculture s'organise à travers des exploitations familiales. Les paysans sont natifs du village et ces derniers vivent principalement de l'exploitation des terres et des emplois qui en découlent.
- Cependant, après la Seconde Guerre la mécanisation accrue met définitivement un terme à cette société, entraînant une crise de l'emploi agricole et un départ des ruraux vers la ville. Le paysage agricole ancien subit également ce changement notamment le parcellaire agricole qui, issu des modes de culture traditionnelle, ne correspondent plus aux nouvelles machines, beaucoup trop grosses pour évoluer sur des terres découpées à échelle d'hommes.
- Ainsi, la période des Trente Glorieuses représentera l'aire des remembrements de l'espace rural, notamment avec la loi de mars 1941. Cette démarche a pour but d'améliorer l'exploitation des terres agricoles et d'augmenter les rendements pour nourrir une population en très forte croissance après la guerre.
- En 1969, plus de 500 000 hectares sont remembrés en France. A partir des années 1980, ce chiffre passe à 200 000 hectares par an pour se stabiliser en 1996 à environ 50 000 hectares par an. Ce remembrement va alors entraîner un véritable changement d'échelle de l'exploitation agricole.
- Le nombre d'exploitations agricoles va fortement baisser entre 1955 et 2007, passant de deux millions à moins de 550 000. Parallèlement, leurs surfaces vont doubler dans cette même période, atteignant en moyenne près de 80 hectares en 2007.
- PLAILLY, comme toutes les communes rurales françaises, a suivi cette transformation. La commune appartient à la petite région agricole Valois et Multien (source : INSEE).

7.2. Exploitations

- Entre 1988 et 2010, 4 exploitations étaient recensées sur le territoire communal. Au 1^{er} janvier 2016, 1 seule subsiste disposant de son siège d'exploitation sur la commune. Il s'agit de la ferme de Bertrand Fosse. Néanmoins, une seconde exploitation est en cours de construction à l'Est du territoire.
- En termes de surface agricole utilisée, une légère baisse a été enregistrée entre 2000 et 2010 pour atteindre 703 hectares. Cette superficie n'a pas beaucoup bougé de nos jours car si le nombre d'exploitation baisse, le nombre d'exploitant est relativement stable. Leurs sièges d'exploitation se trouvent sur les communes voisines.

	Exploitations			Superficie agricole utilisée (ha)		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Ensemble des exploitations agricoles	4	4	4	s	722	703

Evolution du nombre d'exploitations et de la SAU sur les 3 derniers recensements agricoles (source : RGA 2010)



		Ensemble des exploitations		
		1988	2000	2010
Exploitation agricole	<i>nombre</i>	4	4	4
Travail	<i>unité de travail annuel</i>	11	7	8
Superficie agricole utilisée	<i>hectare</i>	727	722	703
Cheptel	<i>unité gros bétail alimentation totale</i>	19	17	10

Evolution du nombre d'exploitations et de la SAU sur les 3 derniers recensements agricoles (source : RGA 2010)

- Nous pouvons constater que l'orientation technico économique de la commune au niveau agricole est axée sur les céréales et oléoprotéagineux et cela depuis de nombreuses années. L'élevage occupait une place marginale. Aujourd'hui, l'activité d'élevage a disparu. A noter également la disparition récente (2^e trimestre 2016 du pépiniériste situé à l'Est du ban communal.



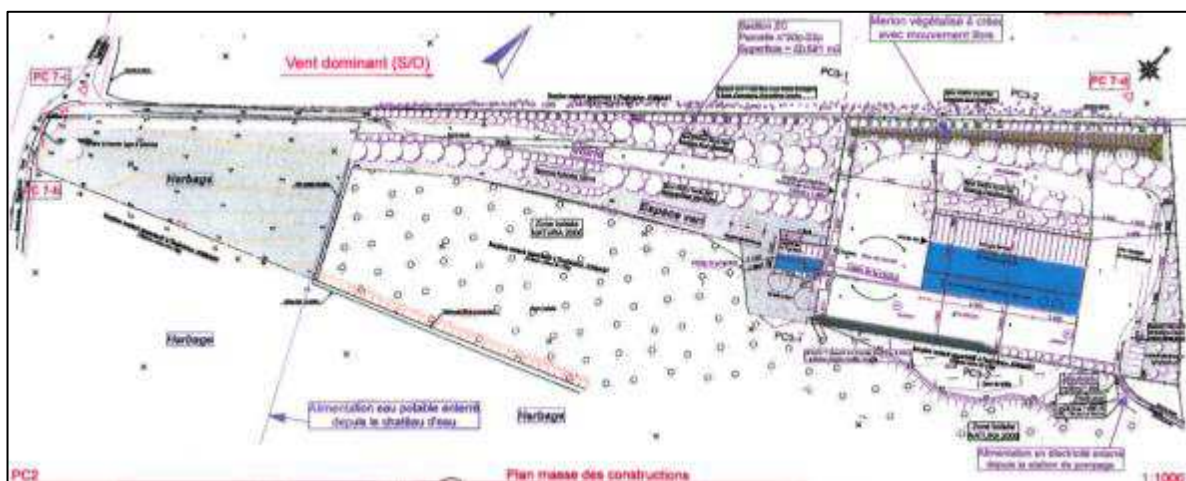
Le domaine de Bertand Fosse au Nord du Bourg abritant la ferme du même nom (source : www.geoportail.gouv.fr)



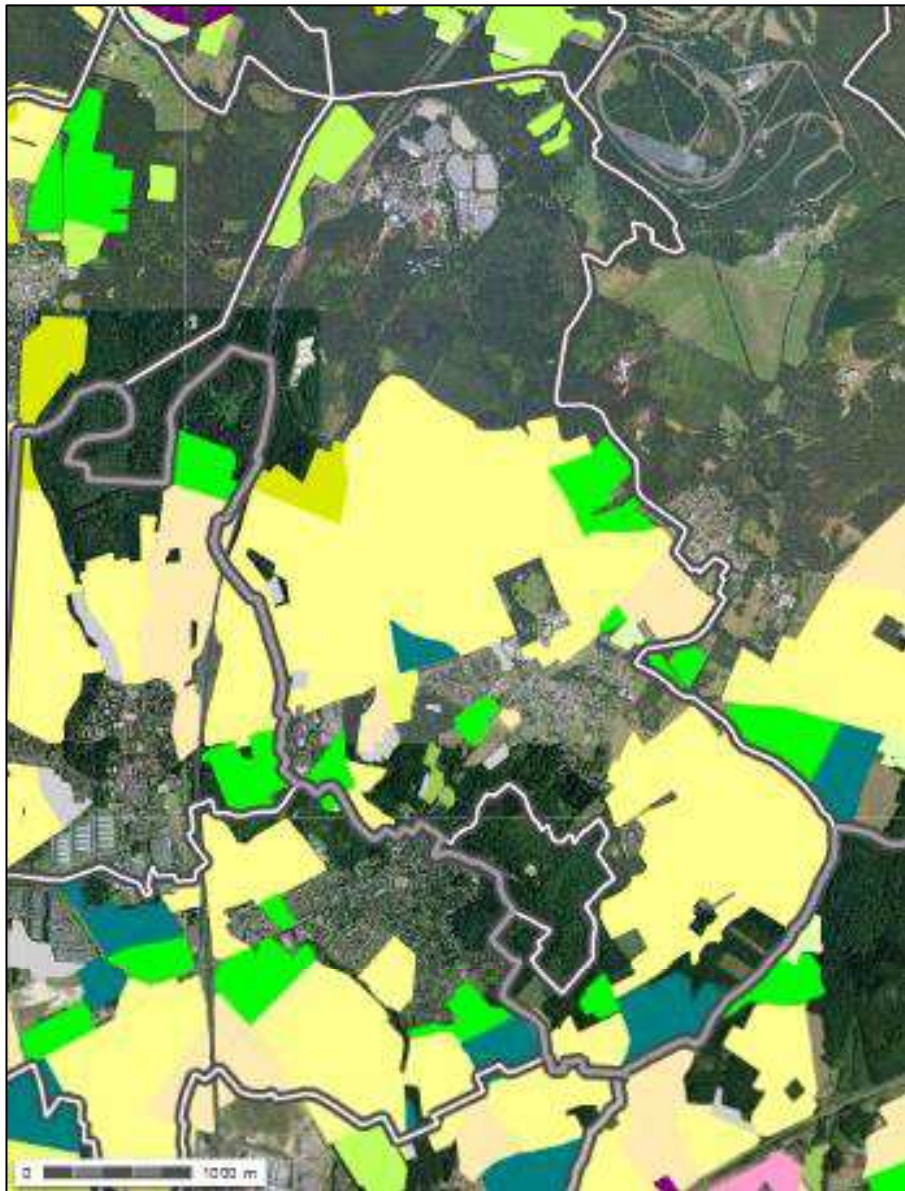
- « Se dessinant au bout de l'allée (privée), voici le château reconstruit en 1910 à la place d'un vieux manoir Renaissance (15es.). Il est entouré d'un parc arboré à l'anglaise. Le domaine comporte également une grande ferme, qui pratiquait au début du 20es l'élevage bovin et ovin, créant même une marque de laitages. » (extrait du fascicule 'découvrons les villages' édité par le PNR.)



Localisation de l'implantation des nouveaux bâtiments agricoles dans la zone A (source : www.geoportail.gouv.fr)



Extrait du projet de bâtiment et d'aménagement du site (source : mairie)



Différenciation selon le type de culture – Source : Géoportail 2012 registre parcellaire graphique

- Une grande partie du ban communal est recouverte de terrains agricoles (environ 700 ha aujourd'hui), en couronne autour du centre urbanisé. Les bâtiments des exploitations (actuels ou futurs) sont situés en périphérie du village.



Espaces agricoles sur le territoire communale caractéristiques des paysages d'openfield (source : TOPOS)

- Sur la cartographie précédente, nous pouvons constater que la majeure partie des terres agricoles sur la commune est occupée par la culture du blé (en jaune). Quelques parcelles de Colza parsèment le territoire (en beige) tout comme des cultures industrielles (en bleu foncé). Notons également une culture de céréales au Nord-ouest (en vert kaki) et la présence de quelques prairies permanentes à l'Ouest et à l'Est du Parc Astérix dans l'emprise Natura 2000.
- La culture de la betterave, très présente sur le territoire lorsque nous le pratiquons, n'apparaît pas nettement dans la cartographie précédente. Cette cartographie utilise comme source les déclarations des agriculteurs et les interprète selon une nomenclature propre. Cette nomenclature intègre théoriquement la betterave comme culture de type industriel (en bleu foncé). Néanmoins, il apparaît que sa place soit plus importante notamment au niveau de la partie Nord du village.
- D'une manière générale, la question de l'avenir des deux exploitations ne se pose pas.
- Une troisième exploitation est recensée sur le territoire. Il s'agit d'une exploitation forestière située au 5 route de Mortefontaine pour le siège social mais dont les bâtiments se trouvent au Sud-ouest du bourg en direction de SAINT-WITZ.



Exploitation forestière au Sud-ouest du bourg en direction de SAINT-WITZ (source : www.geoportail.gouv.fr)

7.3. Enjeux à plus ou moins long terme

- En matière de gestion du développement des exploitations, il conviendra de limiter le mitage de l'espace agricole en regroupant si possible ces activités dans des sites peu impactants tant du point de vue humain qu'environnemental. L'installation de la nouvelle exploitation va dans ce sens.

7.4. Réglementation

- L'article L 121.1 du code de l'urbanisme indique que les documents d'urbanisme devront préserver les espaces affectés aux activités agricoles et forestières.
- Il ne doit pas y avoir de construction nouvelle de tiers dans un rayon d'au moins 100 mètres autour des bâtiments d'élevage existants ou des extensions possibles. Cela implique que cette zone soit classée en secteur où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.
- Ce rayon est diminué à 50 mètres pour les exploitations soumises au Règlement Sanitaire Départemental. Cela concerne une exploitation située au lieu-dit les Maures. Cependant, son éloignement du centre bâti n'impactera certainement pas sur d'éventuelles constructions dans le village.
- La commune de PLAILLY n'est pas concernée par ces périmètres de réciprocité.



8. Contexte paysager

8.1. Unités paysagères

- La convention européenne du paysage définit le paysage comme l'ensemble du territoire perçu par une population. Le paysage est donc à la fois un territoire physique, dépendant de la géologie, de l'hydrographie, de la topographie, du climat, de l'occupation humaine, et un espace vécu, pour lequel chacun peut, en fonction de sa propre expérience et de ses connaissances en exprimer sa perception.

8.1.a. Situation paysagère supracommunale

- Le territoire de Plailly s'inscrit en limite méridionale du département de l'Oise et à proximité du Val d'Oise. Il est également situé à la frange sud du territoire du Parc naturel régional Oise-Pays de France
- Il s'inscrit dans l'entité paysagère du Valois Multien, elle-même composée de deux sous-entités : à l'Est, le plateau agricole bordé sur sa limite orientale par les vallées affluentes de l'Ourcq et au Nord par la vallée de l'Automne ; à l'Ouest, le plateau forestier. Au Sud, la limite du bassin parisien est formée par l'alignement des buttes-témoins de la Goële.
- Située à l'extrémité Sud-ouest de ce territoire, la commune de PLAILLY relève de la sous-entité du plateau du Valois forestier. Elle présente la particularité d'être située dans un espace où la distance entre la ligne des buttes-témoins et les forêts du plateau est très faible. L'espace bâti s'est développé au bas de la butte de Montmélian.



Vue depuis les buttes témoins au Sud



8.1.b. Situation paysagère communale

Composantes de l'entité

- La plupart des constructions de la commune se sont implantées au pied de la butte de Montmélian. Cette implantation a généralement pris en compte les contraintes du relief (accès, vents dominants, etc...).
- Les espaces bâtis sont situés dans l'entité de la clairière. Le Sud-ouest du bourg est « fermé » par la butte alors que le reste est ouvert sur le paysage.

Structures paysagères

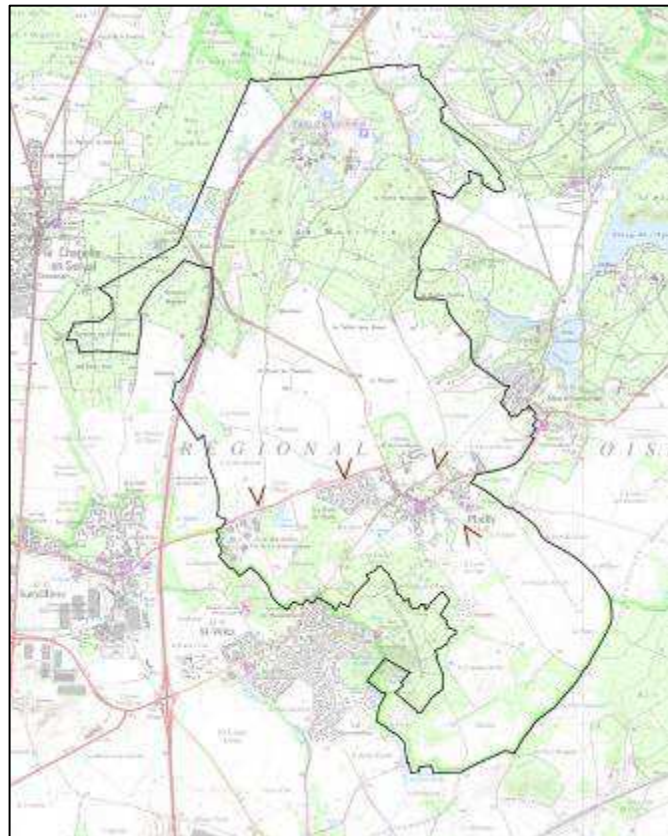
- Le contexte physique de la commune permet d'obtenir une diversité paysagère:
 - les ambiances confinées avec les abords de boisements,
 - une ouverture sur le paysage avec le jeu de relief et les cultures,
 - les ambiances urbaines avec les sites bâtis de la commune.
- Les principales vues s'observent depuis les buttes témoins de la commune et depuis les principaux noyaux urbains perchés.
- La vue panoramique : accessible depuis l'espace public, notamment les RD au Sud du territoire communal.
- Une tendance à la "privatisation des vues" et un éclatement des constructions qui peut altérer les vues panoramiques. Le relief présent ne permet pas un fort dialogue paysager entre le bâti et les espaces naturels.



Vue depuis la mare Blaine : Source TOPOS



Vue sur PLAILLY : source TOPOS

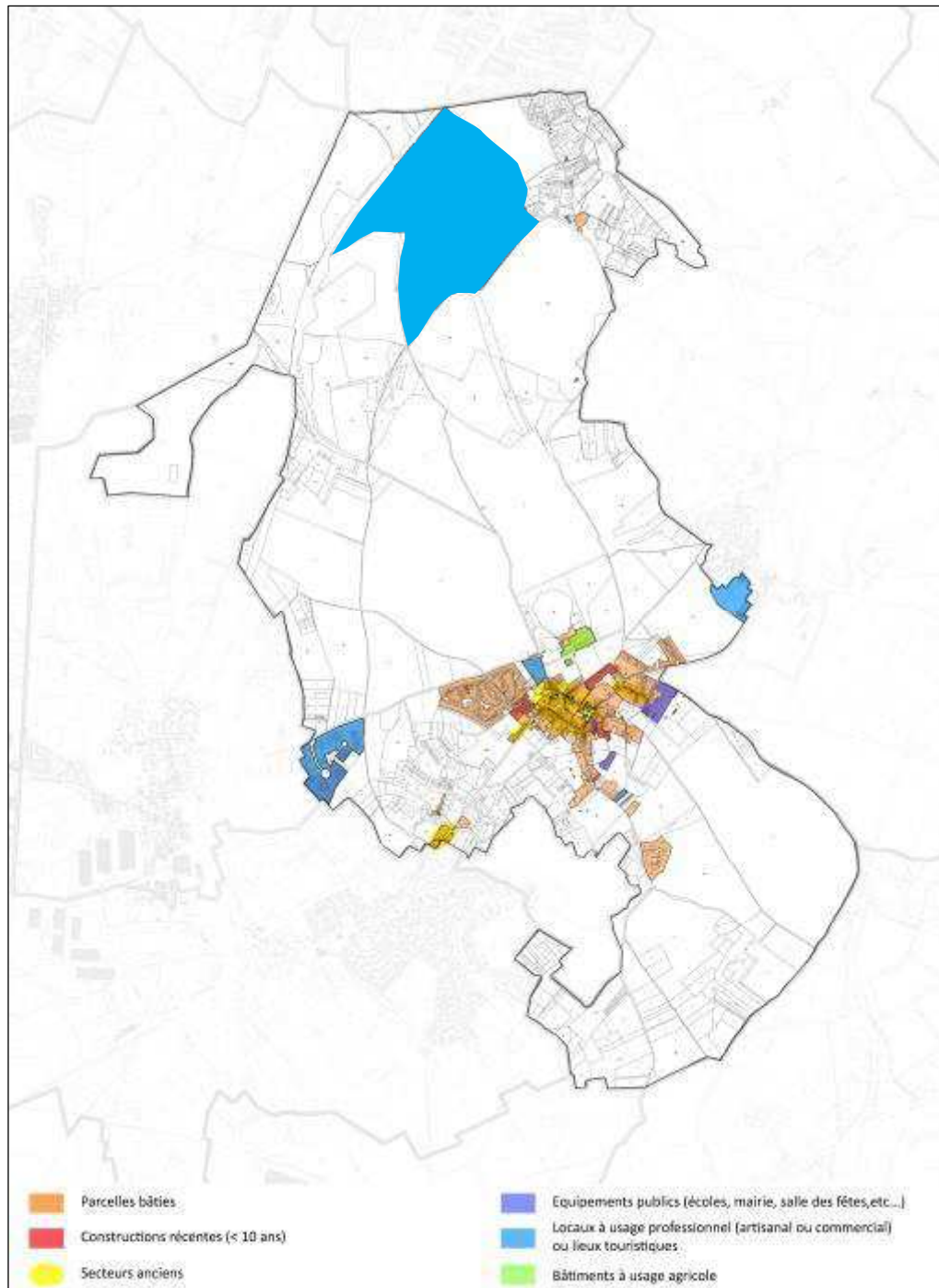


Principales vues panoramiques de qualité dans la commune



8.2. Paysage urbain

8.2.a. Morphologie urbaine

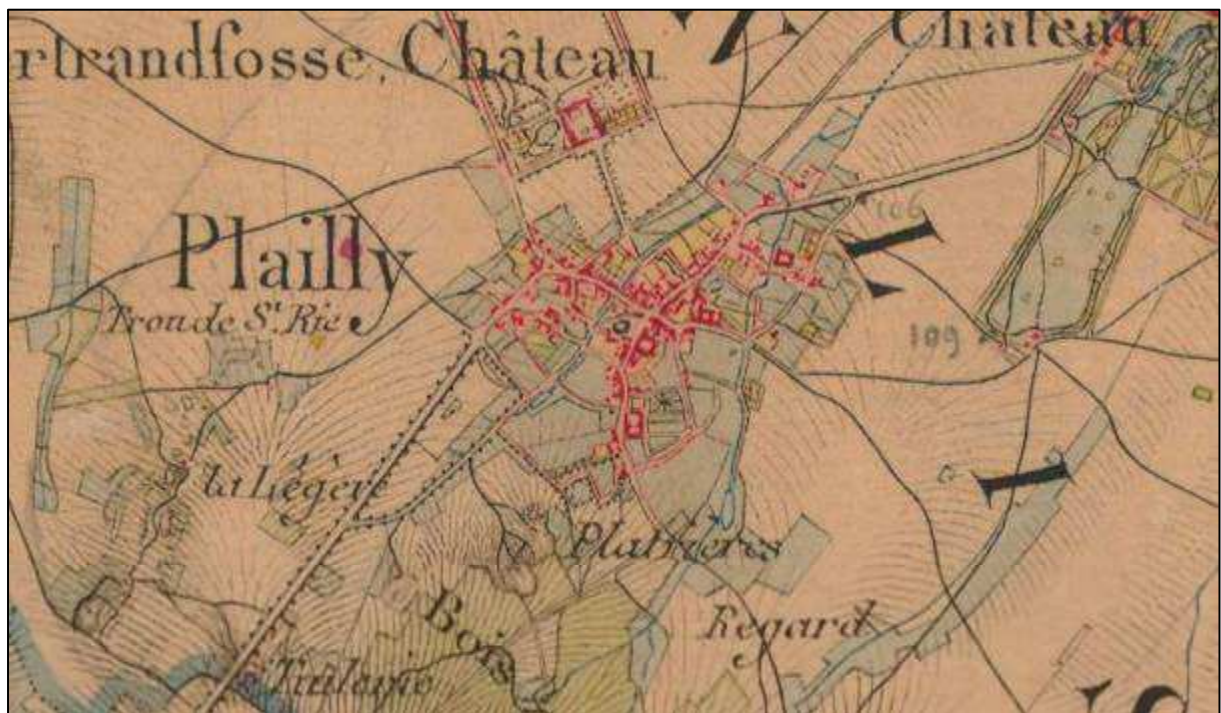


Morphologie du bâti – Source : TOPOS



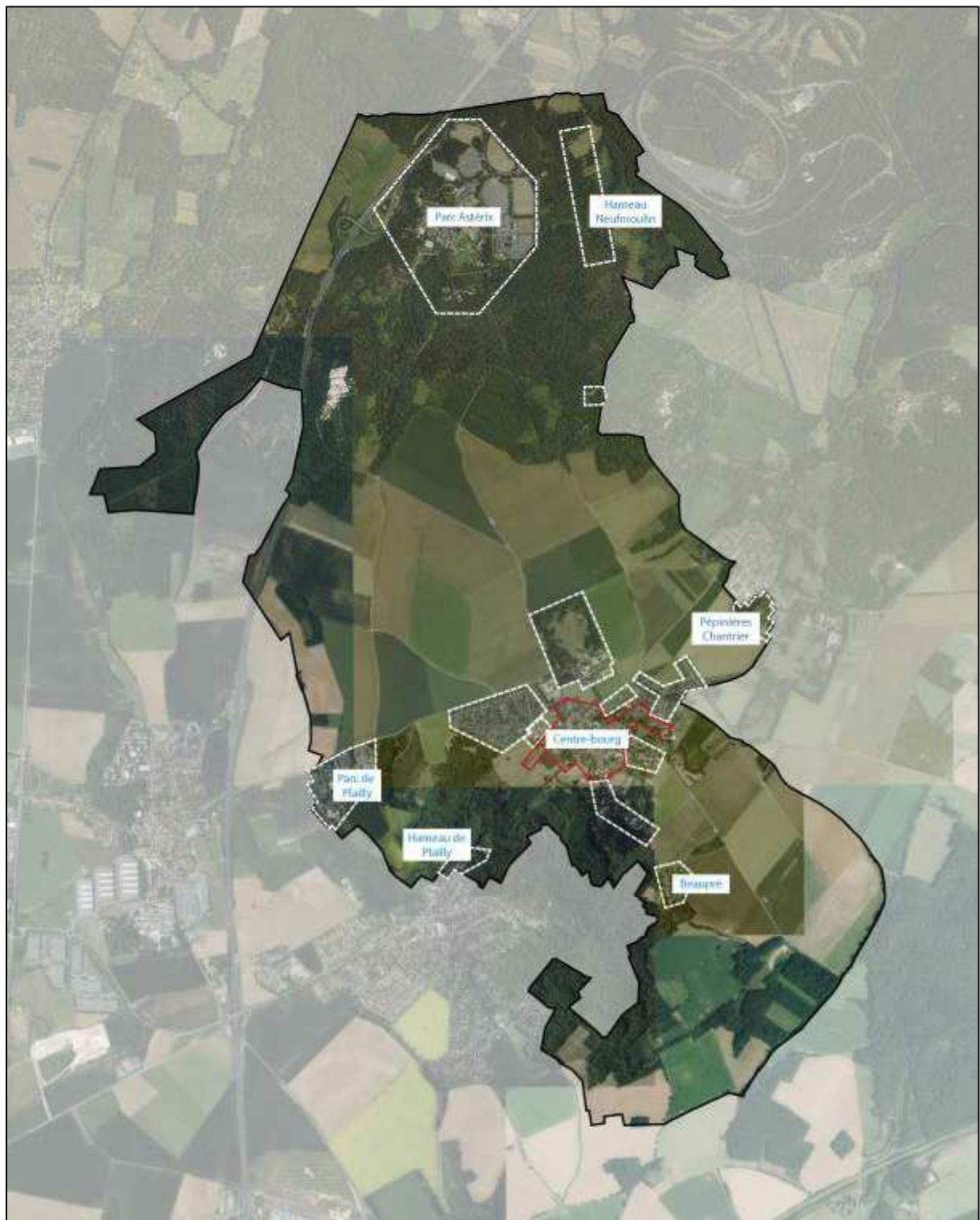
8.2.b. Généralités

- Le village est éclaté en quatre niveaux d'urbanisation :
 - le bourg et ses extensions pavillonnaires, principal foyer de population,
 - Neufmoulin, Beaupré, hameaux,
 - quelques constructions isolées liées à l'activité historique,
 - le Pré de la Dame Jeanne, zone d'activités.
- Le contexte topographique explique l'organisation générale du secteur. Les axes principaux sont d'orientation Est / Ouest. Une grande partie de la trame viaire actuelle existait déjà au 19^{ème} siècle. Seule l'importance des voies s'est vu évoluer avec le temps, des voies principales devenues aujourd'hui des chemins et, a contrario, d'autres qui se sont développées.
- Le petit patrimoine, végétal (arbre isolé par exemple) ou bâti (croix, murs, bâtisses) constituait des repères pour les déplacements.

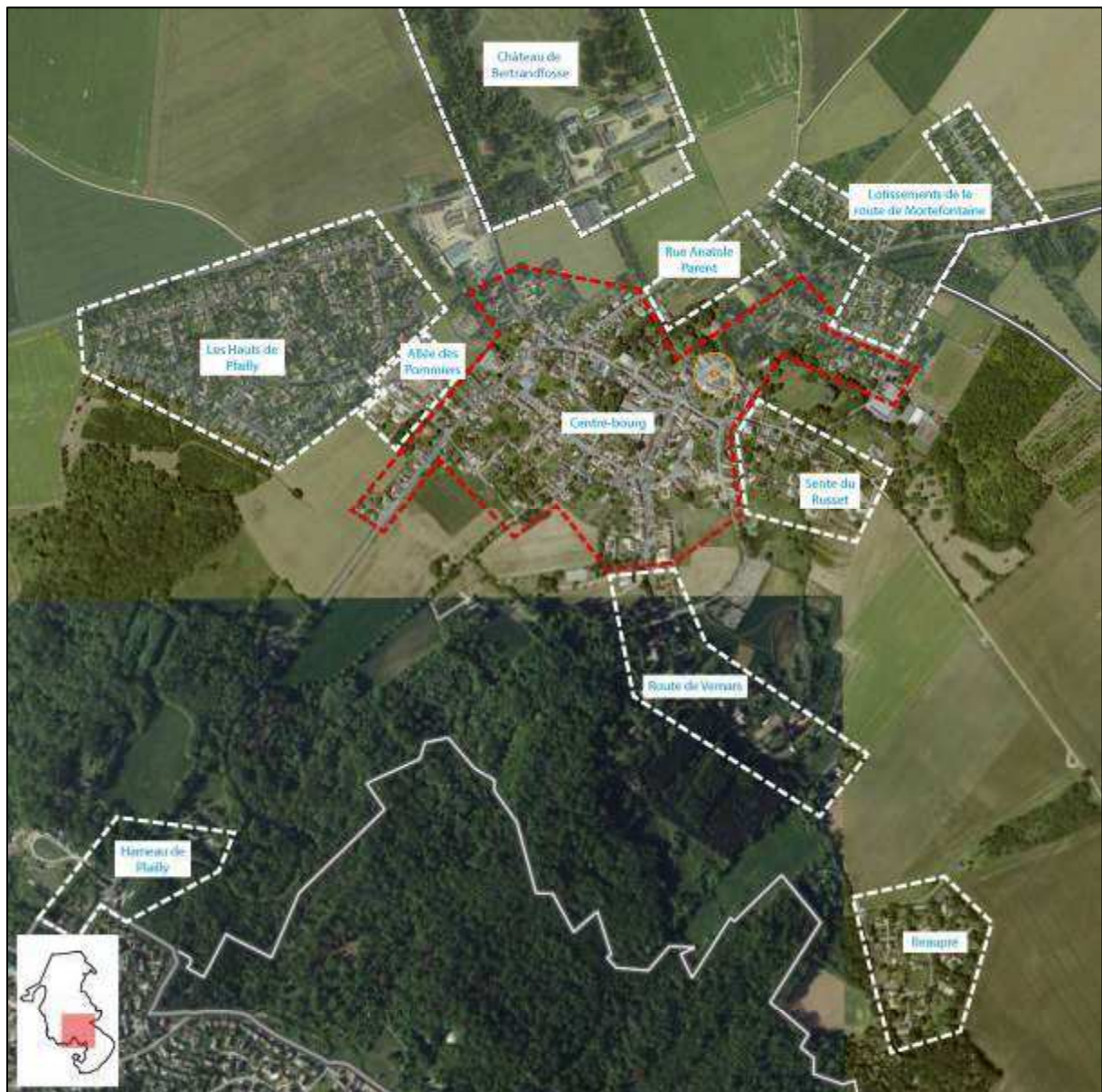


PLAILLY en 1840-1860, un noyau urbain relativement concentré - Source : IGN France, Carte de l'Etat-major

- Aujourd'hui, il est possible de distinguer 13 secteurs sur la commune de PLAILLY.



Secteurs de la commune – Source : TOPOS



Secteurs de la commune, zoom – Source : TOPOS

- Le centre-bourg ainsi que le château de Bertrandfosse constitue le cœur ancien de la commune. On y retrouve les plus anciennes bâtisses du village.
- Les Hauts de Plailly et les Hauts Champs de Plailly, sont des lotissements d'envergure réalisés dans les années 70-80. Ce secteur plutôt cloisonné ne permet pas des nouvelles constructions.
- A l'inverse, la route de Vemars est un quartier caractérisé par une urbanisation plus éparse, où les parcelles bâties se mêlent aux zones forestières ou terrains agricoles.
- Les secteurs de la Sente du Russet et les lotissements de la route de Mortefontaine sont des extensions relativement construites mais qui pourraient permettre un développement modéré. La rue Anatole Parent suit



ce même schéma, mais a été volontairement rendue constructible d'un seul côté de la voirie afin de pas dénaturer le dialogue paysager avec le Château de Bertrandfosse.

- Enfin les hameaux de Plailly et Neufmoulin, Beaupré, à l'écart du bourg, à vocation d'habitation uniquement.

8.2.c. Le centre historique

Situation et fonctions

- Le Bourg affirme sa vocation de centre-Bourg en recevant tous les services. C'est un secteur multifonctionnel car il regroupe des constructions à usage d'habitation, mais aussi des services (mairie, écoles, etc...). La commune dispose également de commerces de proximité (boulangerie, boucherie...) implantés dans le centre.
- Il est traversé en son cœur par la D922, reliant le village à SURVILLIERS à l'Ouest et MORTEFONTAINE à l'Est.

Parcellaire et voirie



Le parcellaire dans le centre ancien (à gauche) et rue Dr Laporte (à droite)

Source : TOPOS

- L'illustration ci-dessus atteste des différences de parcellaire et d'emprise au sol des constructions. Ces parcelles constituent un échantillon représentatif des parcelles du secteur, dans ces entités denses.
- La taille du parcellaire varie, de même que l'emprise au sol des constructions. De nombreuses petites parcelles sont présentes, avec des formes diverses. Certaines d'entre-elles sont bâties sur la totalité de leur surface, à l'inverse des plus grandes parcelles, régulièrement peu ou pas bâties. Le pourcentage d'occupation du sol est donc très variable selon les parcelles, allant de 15% à 100%.



- Entre ces ilots prennent place les voiries, de gabarit souvent assez réduit dans le centre-bourg. Les largeurs varient de 8m (D922) à 3m. Certaines rues ne permettent pas le croisement de deux véhicules.



Rue de Paris – Source : Commune

Bâti et implantation

- Dans le centre du village, nous rencontrons en majorité du bâti ancien, généralement implanté sur limite d'emprise publique, et sur au moins une limite séparative. Les constructions anciennes sont homogènes. On y retrouve une architecture typique, les bâtisses disposent de volumes simples, assez imposants, couverts de toits à deux ou quatre pans de couleur brun-rouge avec des cours, derrière des portails ou des murs de clôture. Les hauteurs varient d'un bâtiment à l'autre. On trouve des constructions avec un rez-de-chaussée et des combles (R+C) et un étage (R+1+C) soit équivalent à des hauteurs situées entre 6 et 10 mètres.



Rue Georges Bouchard – Source : TOPOS

- On retrouve également dans ce secteur, de nombreuses villas construites fin XIX^e / début XX^e. Souvent implantées en retrait de la rue, au milieu de leur parcelle, sur un terrain arboré. Ces constructions se distinguent par une architecture aux références, formes et dimensions variées. Leur hauteur de faîtage est comprise entre 9 et 15 mètres, leur longueur varie de 10 à 15 mètres, et leur largeur de 10 à 12 mètres.



Villa rue de la Libération – Source : TOPOS



- De nombreuses anciennes constructions ont également fait l'objet de réhabilitation. Cependant il reste encore quelques anciennes bâtisses qui n'ont pas encore été réhabilitées. La réhabilitation d'anciennes fermes peut permettre de pérenniser le patrimoine urbain de la commune en développant une offre diversifiée (logements locatifs) et en permettant de créer des habitations sans pour autant consommer davantage de foncier.



Des bâtisses qui perdurent malgré les aménagements et les changements de profil des ménages et des besoins liés



L'ancienne maire, devenue aujourd'hui une micro crèche, une salle informatique et des locaux pour les associations – Source : Commune



- Enfin, quelques constructions récentes sont aussi venues s'implanter en cœur d'îlot, au contact du bâti ancien. Ces habitations engendrent généralement une rupture architecturale entre le bâti ancien et récent.
- Cependant, des efforts très importants ont été faits notamment rue de Paris avec la réalisation du projet OPAC 60 ou avec la structure d'accueil pour personnes âgées, où les nouvelles constructions reprennent exactement les traits du bâti ancien.



Modernité et dynamisme des villages : une construction récente avec un style architectural qui se fond parfaitement avec les traits des bâtisses traditionnelles



Ambiance urbaine

- Le centre du village présente une architecture urbaine variée. Le bâti ancien est cependant bien inséré dans l'environnement rural naturel. Cette organisation permet d'assurer une certaine optimisation de l'occupation des sols : pas de cloisonnement des jardins, peu de réseaux enfouis dans les espaces privés. De plus, la proximité des constructions à l'espace public permet de souligner le caractère urbain de noyaux villageois.



L'ambiance du centre-bourg, rue plutôt étroite et bâti en limite d'emprise publique
- Source : TOPOS

- Les constructions qui forment le tissu historique de la commune ne sont pas homogènes. Elles diffèrent par un jeu de teintes, de matériaux, d'éléments d'ornementation mais parviennent à s'intégrer à l'échelle du quartier.
- La pierre donne à la commune de PLAILLY, une tonalité blond grisé qui joue avec les couleurs, les variations de lumière et la végétation très présente. Les toitures de tuile et d'ardoise offrent une gamme de couleur du brun tirant vers le rouge, au gris foncé. Elles s'harmonisent avec les maçonneries. Les menuiseries de fenêtres peintes, généralement de teinte claire, s'accordent avec les nuances des maçonneries. Seules les portes et volets dont la couleur varie en fonction des maisons, impriment des taches colorées dans le paysage bâti.



Caractéristiques traditionnelles rue de Paris – Source : commune

8.2.d. Les secteurs à forte dominante pavillonnaire

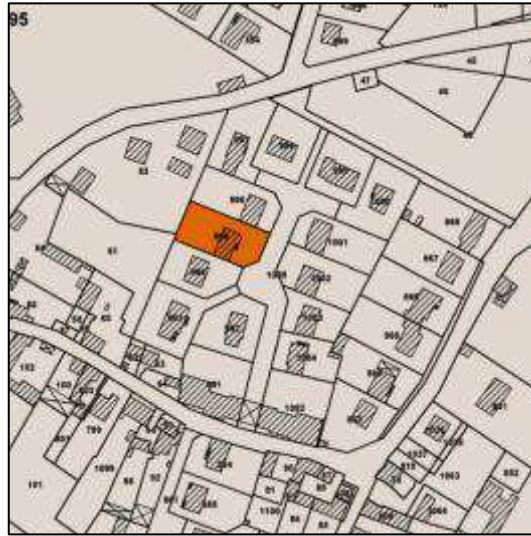
Situation et fonctions

- Ils sont constitués par les Hauts de Plailly, l'allée des Pommiers, les lotissements de la route de Mortefontaine (rues de Vergers et Prunelé) et de la rue Anatole Parent. Ce genre de secteurs est généralement situé aux entrées sur le périmètre bâti.
- Ces secteurs ont majoritairement une vocation d'habitat. On retrouve néanmoins des locaux professionnels à proximité, comme la scierie Thuillier par exemple.

Parcellaire et voirie



Le parcellaire aux Hauts de Plailly (à gauche) et rue des Vergers (à droite) - Source : TOPOS



Le parcellaire allée de la Ferme - Source : TOPOS

- Ces secteurs se caractérisent par de nombreuses opérations de lotissement datant de ces 2 ou 3 dernières décennies. La forme des parcelles est plutôt très constante, rectangulaire et peu allongée. Il en est de même pour la surface, cependant celle-ci diffère selon les lotissements. Ainsi, on retrouve une moyenne de :
 - une moyenne de 9 ares pour les Hauts de Plailly, lotissement datant des années 80,
 - une moyenne de 6 ares pour la rue des Vergers et l'allée de la Ferme.
- On retrouve plusieurs types d'organisation :
 - des lotissements « linéaires », comme la rue des Vergers, où le parcellaire s'organise le long d'une rue « classique » mais sans issue,
 - des lotissements organisés par îlots avec des parcelles en recul de la rue dont l'accès est permis par le biais de voies privées se terminant par une placette desservant les constructions,
 - des constructions organisées autour d'une voie à sens unique.
- Les voies principales ont de manière générale un gabarit suffisant pour leur usage (au minimum 5 mètres), le trafic étant limité principalement aux résidents alors que les rues secondaires ont une emprise moins importante comprise entre 4 mètres et 6 mètres.



Voirie des Hauts de Plailly – Source : Commune





Rue des Vergers – Source : Commune



Allée des Pommiers – Source : TOPOS



Bâti et implantation

- Contrairement à ce que l'on peut constater dans le centre ancien, ici l'emprise au sol des constructions dépasse très rarement les 15% de la surface de la parcelle.
- Les reculs observés par rapport à l'emprise publique sont ici plus différenciés, mais les implantations en limite d'emprise publique sont rares, voire inexistantes.
- Les reculs par rapport aux limites séparatives varient selon les secteurs, mais la majorité des constructions a observé un recul compris entre 3 et 6 mètres. Allée des Pommiers, on peut cependant observer quelques constructions qui se sont implantées sur une limite séparative latérale, il s'agit de constructions très récentes, réalisées dans un souci de densification du parcellaire, très important depuis quelques années.
- D'un point de vue esthétique, l'aspect extérieur des constructions reflète une architecture moins typique. On constate une homogénéité concernant les façades, les toitures à deux pans et les tuiles de couleur rouge ou paille.
- La hauteur des constructions est ici plus faible, se situant généralement à R+C (rez de chaussée + combles).
- Ces maisons individuelles sont caractéristiques des extensions de type pavillonnaire. Leur composition présente un caractère moins traditionnel, à savoir une emprise au sol moins importante, des hauteurs assez similaires, mais des revêtements de façades crépis et souvent plus clairs et une implantation en milieu de parcelle.
- Ces constructions nombreuses et l'étalement urbain ont un réel impact sur le paysage communal.

Ambiance urbaine

- Les espaces naturels sont ici plus présents que dans le centre ancien. La densité plus faible laisse plus de place pour les plantations. De nombreuses constructions ont prévu des espaces de stationnement privatifs, évitant ainsi le stationnement sur la voie publique.
- L'ambiance centre-bourg n'est clairement pas présente dans ces secteurs. Ici la vue est souvent dégagée sur l'horizon.



Espace aménagé rue des Pommiers – Source : Commune



Vue depuis la rue des Vergers – Source : TOPOS

8.2.e. Les secteurs à urbanisation plus éparse

Situation et fonctions

- Ces secteurs sont localisés dans la partie Sud de la commune, le long de la route de Vemars.
- Beaupré est organisé comme un lotissement classique. Le parcellaire y est cependant beaucoup moins dense que dans les lotissements précédemment cités. Ici la surface moyenne tend vers les 20 ares.



- Les constructions le long de la route de Vemars sont souvent dissimulées derrière beaucoup de végétation, préservant le côté très vert de cette partie de la commune. Ces dernières sont disséminées parmi des terres agricoles et des espaces boisés.

Parcellaire et voirie



Le parcellaire au Beaupré (à gauche) et route de Vemars (à droite) - Source : TOPOS

- Ces secteurs regroupent des parcelles de taille extrêmement variables, notamment route de Vemars. Certaines sont bâties et ont une surface moyenne de 25 ares dépassant parfois les 45 ares, d'autres sont des parcelles dédiées à la culture et ont des superficies bien plus conséquentes.
- La forme des parcelles est là aussi très variable sauf celles concernées par des opérations de lotissement (Clos Beaupré) où l'on retrouve le même schéma que sur les secteurs précédents.
- La voirie est constituée de routes de faibles largeurs (moins de 5 mètres) et caractérisée par l'absence de trottoirs. Ces voies ne sont pas des accès principaux au village.



Voirie du Beaupré – Source : commune



Bâti et implantation

- D'une manière générale, les constructions sont plutôt récentes. On retrouve des pavillons datant des années 80 jusqu'à actuellement.
- L'emprise au sol des constructions de type pavillonnaire est de l'ordre de 10%, parfois moins.
- Les constructions récentes sont toutes implantées en milieu de parcelle.
- La hauteur des constructions est faible, elles disposent rarement d'un étage.

Ambiance urbaine

- La faible largeur de la voirie correspond à des gabarits de desserte intra-communale. Le long de ces routes se développent au fil des années à la fois des opérations de lotissement mais aussi des constructions de type pavillonnaire réalisées au coup par coup. Les nombreuses respirations entre ces zones bâties offrent des vues sur les massifs forestiers et le paysage naturel environnant.

8.2.f. Les hameaux de Plailly et Neufmoulin

Situation et fonctions

- Ces secteurs sont situés à l'Ouest et au Nord-est de la commune.
- Ces hameaux existent depuis longtemps et rares sont les constructions de moins de 10 ans dans ces hameaux.
- Ces secteurs sont uniquement à usage d'habitation. Un bâtiment agricole de stockage est cependant présent au Hameau du Plailly.



Parcellaire et voirie



Le parcellaire au Hameau du Plailly (à gauche) et au hameau de Neufmoulin (à droite) - Source : TOPOS

- Le parcellaire est différent d'un hameau à l'autre. Cette différence s'explique notamment par le fait que le hameau Neufmoulin est plus ancien. On y retrouve des parcelles très petites où les constructions prennent souvent la majorité de la parcelle. Les parcelles sont beaucoup plus importantes au Hameau du Plailly. Toutefois, les unités foncières restent importantes sur Neufmoulin et regroupent plusieurs parcelles alors que les unités foncières sont souvent voire exclusivement confondues avec un parcellaire unique sur le Hameau de Plailly. Cela nous donne une impression comparable en termes de propriété. Il apparaît même parfois que les propriétés sont plus importantes sur Neufmoulin.
- De grandes disparités existent concernant les largeurs de voiries. La D126, lien direct avec SAINT-WITZ est d'une largeur d'environ 7 mètres. La D607, est plus étroite et bien moins fréquentée.

Bâti et implantation

- On retrouve les mêmes caractéristiques qu'énoncées précédemment, à savoir des constructions de plain-pied, une implantation en milieu de parcelles et un pourcentage d'emprise au sol plutôt faible en comparaison de celui observé dans le cœur historique.

Ambiance urbaine

- Ces quartiers bénéficient d'une réelle proximité avec les espaces naturels. La plupart du temps, les constructions sont à peine visibles de l'espace public, souvent dissimulées par une végétation abondante.



8.2.g. Les secteurs d'activités

Situation et fonctions

- Ces deux secteurs sont uniquement destinés aux activités tertiaires. Le parcellaire et l'organisation sont clairement significatifs.
- Au Pré de la Dame Jeanne, plusieurs entreprises sont implantées.

Parcellaire et voirie



Le parcellaire dans la zone d'activités du Pré de la Dame Jeanne et au sein du Parc Astérix - Source : TOPOS

- Au Pré de la Dame Jeanne, les parcelles sont rectangulaires et de grande taille. Les bâtiments occupent une bonne partie de la surface.
- Le parcellaire du Parc Astérix ne répond à aucune caractéristique classique.

Bâti et implantation

- Les entreprises implantées au Pré de la Dame Jeanne sont pour la plupart des bâtiments imposants, rectangulaires et « industriels », comme on retrouve souvent en zone d'activités.
- Le bâti et l'implantation du Parc Astérix sont typiques d'un parc d'attractions et ne répondent pas aux caractéristiques que l'on peut retrouver habituellement.



8.2.h. Les dents creuses et les extensions

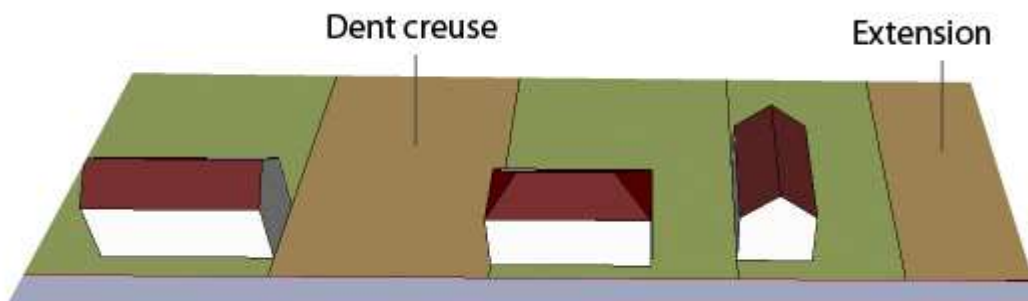
- L'espace urbain prend une place de plus en plus grande. Cette urbanisation se traduit par un redéploiement du bâti, c'est-à-dire une extension qui peut prendre différentes formes, selon différents contextes et différentes contraintes.

Les dents creuses

- Une dent creuse est une parcelle ou un groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit. C'est un espace non occupé entouré de constructions en ville. Un terrain vague est par exemple une dent creuse. Elle peut être créée par la démolition d'un édifice, la rétention foncière...
- Le comblement de dent creuse est également à prendre en compte, puisqu'il représente un potentiel urbain non négligeable (voir par ailleurs). Dans ce cas, il convient, notamment dans des secteurs à l'architecture traditionnelle, de veiller à l'aspect de la construction, de manière à ce qu'elle s'intègre dans son environnement. Le comblement des dents creuses n'est pas visible. Le secteur est relativement homogène d'un point de vue architectural et les constructions en dents creuses sont peu nombreuses. La loi Grenelle 2 cherche à lutter contre l'étalement urbain, synonyme de mauvaise gestion du sol et qui se traduit par le grignotage progressif du périurbain et par une régression des surfaces agricoles, naturelles et forestières. Elle cherche aussi à rechercher un aménagement économe de l'espace par densification.

Les extensions

- Il s'agit d'agrandir une ville ou un village en effectuant une ouverture de nouveaux espaces périphériques à l'urbanisation. Ces extensions s'effectuent la plupart du temps sur des terres utilisées par l'agriculture ou sur des secteurs naturels. Ce sont ainsi 60 000 hectares qui sont nouvellement urbanisés chaque année en France. Elles ont aussi, bien souvent, un impact important sur le paysage et le cadre de vie.
- Les extensions récentes sont éparpillées et présentent une certaine homogénéité architecturale. Les constructions présentent des hauteurs et des volumes similaires, les couleurs de toitures et de façades restent dans les mêmes teintes. On observe un alignement régulier de ces dernières; en revanche le retrait par rapport à la voie initiale est important.





8.2.i. La distribution du parcellaire

- La taille du parcellaire est variée, de même que l'emprise au sol des constructions et leur implantation. Plusieurs petites parcelles sont présentes, avec des formes diverses (les constructions implantées sur la quasi-totalité de la parcelle existent dans la commune), alors que les parcelles les plus grandes sont régulièrement peu ou pas bâties.
- On estime que les densités moyennes varient de 8 à 50 logements à l'hectare. Cette grande disparité est notamment liée :
 - à la présence de maisons de village, comptant une superficie en jardin limitée,
 - aux projets de constructions collectives sur de petites superficies,
 - au développement de constructions pavillonnaires isolées sur leurs parcelles. La taille des parcelles atteignent rapidement les 1000 m² pour répondre à un foncier abordable, à la demande d'habitants de grands espaces privatifs, à la demande publique d'avoir une superficie suffisante pour les réseaux (assainissement par exemple).
- On observe finalement une dichotomie entre les logements anciens et les opérations les plus récentes. Nous rencontrons un paysage urbain qui a évolué avec le développement de l'automobile et l'industrialisation de la production du logement.

8.2.j. Les différences notoires dans le paysage urbain

- Nous observons au sein du tissu bâti une diversité dans le paysage à plusieurs niveaux (cf. photographies suivantes) :
 - aménagements urbains,
 - morphologie des constructions,
 - présence du végétal / minéral.





Trois photographies illustrant les propos ci-dessus - Source : TOPOS + Commune



8.2.k. Les voies

La trame viaire



La trame viaire de PLAILLY

- Les voies enregistrent de manière générale un gabarit correspondant à leur usage dans les rues les plus calmes. Cependant, la présence de places de parking sur un côté de la voie empêche à deux véhicules de se croiser dans plusieurs rues du centre-ville, rendant parfois le trafic difficile.
- La trame des déplacements s'organise en fonction des usages :
 - des axes routiers principaux, les RD qui permettent une traversée du village,
 - des axes secondaires permettant de relier les différents noyaux urbains,
 - des dessertes de quelques logements,
 - les chemins doux en milieu urbain (treige, chemins), et en site agricole et naturel avec les sentiers de randonnées (cf. partie sur l'activité touristique),
 - les chemins ruraux permettant l'exploitation des parcelles agricoles et de la forêt mais également les randonnées.
- Les impasses routières et piétonnes isolent les quartiers et n'invitent pas forcément à la balade.



8.2.I. La circulation

La circulation est un problème récurrent sur le territoire de PLAILLY. En premier lieu, il faut noter que certaines des artères principales ne disposent pas d'une largeur adéquate avec souvent pour conséquence une absence de trottoirs ne facilitant pas la cohabitation entre piétons, vélos et véhicules motorisés. Par ailleurs, l'existence de murs d'enceintes imposants ne facilite pas la visibilité à certains carrefours et offre une impression resserrée de certaines voies de circulation.

Néanmoins, cet état de fait n'est pas le seul problème en matière de circulation car les habitants pourraient s'en accommoder si le trafic demeurerait acceptable. Or d'après les chiffres de l'association « Oui à la déviation » (source : <http://plaillydeviation.free.fr/deviation.htm>), pas moins de 6000 véhicules empruntent tous les jours la traversée de PLAILLY soit une augmentation de 5% par an depuis 2000.

L'association met en avant 6 raisons pour défendre le projet de création d'une déviation.

Raison n°1 : Pour rétablir la sécurité des personnes

Le village est une traverse qui est empruntée à trop grande vitesse.

- La vie des personnes et des enfants est en danger.
- La largeur du Chemin Départementale aujourd'hui, ne correspond plus au gabarit des véhicules (des camions, de leurs remorques, des autocars) et encore moins à la fréquence de leurs passages.
- Trottoirs inadaptés voire inexistants.
- Pour traverser : rapidité et perspicacité sont de rigueur.
- Difficultés croissantes des personnes âgées et des parents pour se déplacer dans le village. (Centre, école et commerces).

Raison n°2 : Pour réduire la pollution sonore (ambiance sonore)

Le bruit est essentiellement lié au trafic routier. Une étude a été effectuée en rapport des axes, de la provenance et de la variation de ce flux (cf. : Direction des infrastructures de l'Oise).

- sur la RD 922 (Plailly - Mortefontaine) : 4960 véhicules / jour dont 5,7% de PL. Soit 71.4 dB
- Sur la RD 922 (Plailly - Surveilliers) : 3260 véhicules / jour dont 3 % de PL. Soit 68.9 dB au centre-ville et 64.7 dB au niveau des habitations.
- sur la RD 118 (Plailly – La Chapelle en Serval) : 3200 véhicules / jour dont 3 % de PL. Soit 44 dB au niveau de Bertrandfosse.
- sur la RD 126 (Plailly – St Witz) : 4000 véhicules / jour dont 6 % de PL. Soit 71 dB.

Point de réglementation :

Les niveaux sonores ne doivent pas dépasser 65 dB.

Le projet de déviation se situant à plus de 100 mètres des habitations, le niveau sonore reste dans les normes.

Raison n°3 : Pour faire revivre le centre de notre village

Plailly possède un grand nombre de commerçants et d'artisans installés en centre-ville. Ils sont le moteur de la vie économique de notre village. Loin de les isoler, ce tracé permet de maintenir trois accès au centre-ville de PLAILLY et de le rendre plus viable et accessible.

Il est essentiel de préserver nos commerces de proximité.



Raison n°4 : La pollution de l'environnement

La pollution de l'air est proportionnelle au trafic routier drainé par la voie ainsi que la distance parcourue. Murs et façades sont noircis et fissurés. Une réhabilitation ne sera possible par les propriétaires qu'une fois la déviation réalisée.

Raison n°5 : Pour sauvegarder notre patrimoine culturel

Notre village appartient à un site inscrit au titre de la loi de 1930 sur la protection des sites et des monuments naturels.

Sont classés comme monuments historiques : la fontaine de Plailly du XVIII^e et XIX^e, qui est sur la place et l'église du XII^e et XIII^e. Ils sont promis à une dégradation liée aux vibrations du sol.

Raison n°6 : Déviation de St-Witz (barreau de St-Witz / Survilliers)

Parallèlement au projet de notre déviation, est prévue celle de St-Witz. Partant du rond-point du péage de l'A1 et reliant le CD 922 (pré de la dame Jeanne) le flux routier viendra inévitablement se déverser sur le Nord de PLAILLY (rues Grosille et Puits Josset...) La déviation de Plailly est donc un prolongement indispensable à la déviation de Saint Witz.

8.2.m. Les entrées de ville

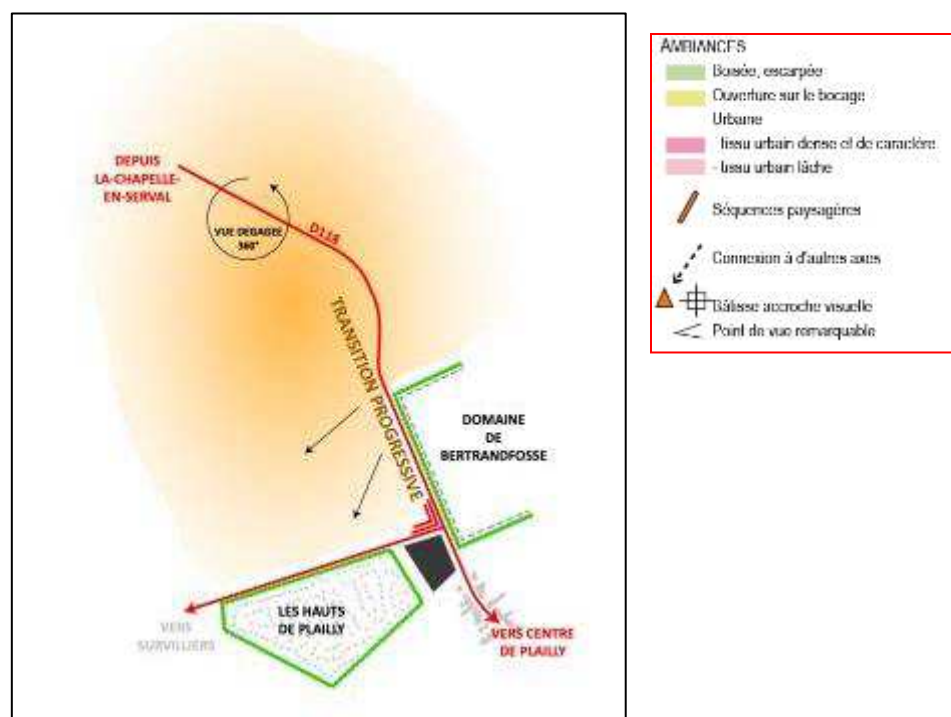
- L'analyse des « entrées de ville » permet d'avoir une première approche sensible et visuelle du territoire communal. L'importance de ces voies qui introduisent l'entrée dans l'espace urbain est primordiale dans la perception que l'on aura de la commune. L'analyse permet aussi de souligner un conflit d'usage, un point noir paysager, la qualité de l'entrée, etc. mais sans intervenir sur la gestion même de la voirie. La desserte de la commune est assurée par la voirie départementale et la voirie communale. Les principales entrées de village se caractérisent par :
 - des bâtisses de caractère en entrée de village,
 - des espaces publics,
 - la présence de vues remarquables et dégagées sur le paysage,
 - la place du végétal permettant de créer une zone tampon entre les espaces agro-naturels et l'urbain.

Seules les entrées dites « principales » sont traitées au sein du diagnostic. A ce titre, celles menant aux hameaux, ou celle route de Beaumarchais (Plaine de Jouvance) en provenance de Beaumarchais ne sont pas analysées, route censée être utilisée que par les riverains.



Les différents entrées de village

1 L'entré Nord-ouest, par le lieu-dit le Hangar



Depuis la D118 menant à CHAPELLE-EN-SERVAL



- Cette entrée est une entrée relativement fréquentée, qui relie la commune à LA-CHAPELLE-EN-SERVAL.
- La transition entre les espaces naturel et bâti se fait progressivement grâce aux abords arborés du Château de Bertrandfosse et du muret délimitant le domaine.
- Cependant, à l'approche du carrefour, la transition est assez nette, par la présence d'une société d'exploitation forestière, jusque-là cachée en grande partie par les arbres longeant le virage.
- La présence de ce carrefour, assez marqué, empêche la parfaite visibilité. De plus, il s'agit également d'un carrefour menant à SURVILLIERS. Les véhicules doivent donc être vigilants et ralentir.



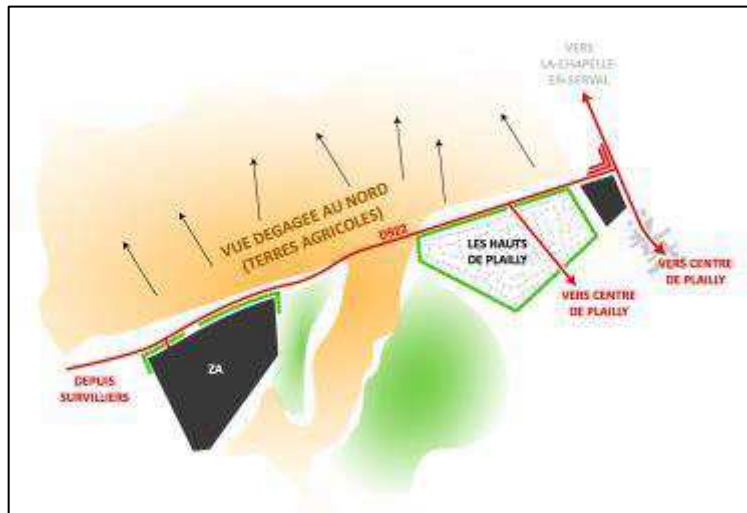
Entrée Nord-ouest : source TOPOS



Rue Grosille : source TOPOS



2 L'entrée Ouest, par la D922, zone d'activités du Pré de la Dame Jeanne



Depuis la D922, zone d'activités du Pré de la Dame Jeanne

- Cette entrée est une des entrées principales de PLAILLY. Elle relie la commune à celle de SURVILLIERS.
- La zone d'activités du Pré de la Dame Jeanne est uniquement accessible par cette départementale.



Zone d'Activités du Pré de la Dame Jeanne : source commune

- La présence de terres agricoles permet une grande visibilité : on devine le bâti depuis assez loin lorsque l'on arrive sur la commune.
- Par la suite, l'approche se fait de manière progressive, la route longe l'arrière de certaines propriétés délimitées par des arbres et des arbustes qui les dissimulent en grande partie.



- L'arrivée sur le centre-bourg peut se faire par deux voies :
 - par la rue du Puits Josset, à travers le lotissement des Hauts de Plailly,
 - par l'intersection au niveau de l'exploitation forestière préalablement citée pour l'entrée 1.



Panorama de l'entrée Ouest : source commune

- La bonne visibilité et l'absence de virage peuvent inciter à une vitesse excessive, en entrant comme en sortant de la commune.



D922 : source commune

- Par la rue du Puits Josset, le tissu urbain est lâche, avec un bâti pavillonnaire datant des années 70-80. Les constructions sont pour la plupart en milieu de parcelle.



Rue du Puits Josset : source commune

- Par la route départementale, l'arrivée se fait en passant devant l'exploitation forestière puis par la rue Grosille, comme préalablement citée.
- En sortant la vue est dégagée sur de grands espaces de cultures. Là encore, la bonne visibilité peut inciter à une trop grande vitesse chez les automobilistes.

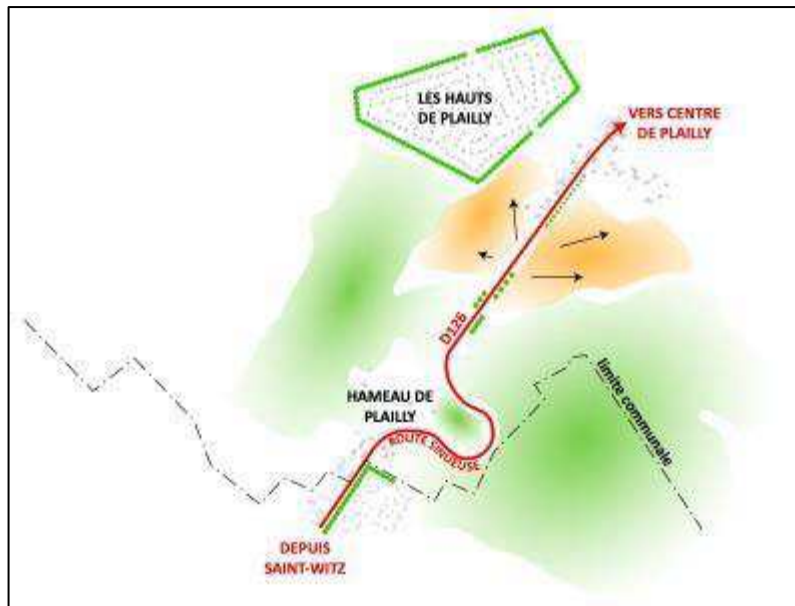


Sortie route départementale : source commune



3

L'entrée Sud-ouest, par la rue de Paris



Depuis la D126 venant de SAINT-WITZ

- Il s'agit d'une des entrées les plus fréquentées pour arriver à la commune.
- La transition entre les territoires de SAINT-WITZ et de PLAILLY se fait sans coupure de par la présence du hameau de Plailly.



Sortie de SAINT-WITZ / hameau de PLAILLY : source commune

- Après ce hameau, les virages et les boisements empêchent toute visibilité sur la commune de PLAILLY.



- Les premières habitations sont visibles depuis la dernière ligne avant l'entrée sur le village. La transition se fait de manière progressive grâce à la présence d'arbres bordant la route.



Rue de Paris : source TOPOS

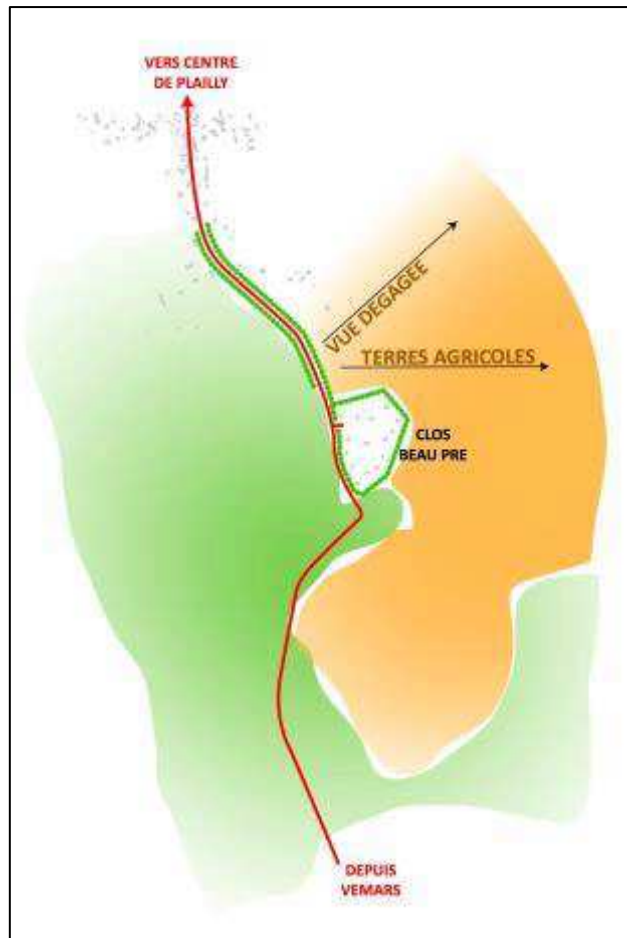
- Les constructions sont de type pavillonnaire antérieur aux années 70. Le bâti reste lâche et présent sur un seul côté de la voirie.



Bâti rue de Paris – Source :TOPOS



4 L'entrée Sud, par la route de Vemars



Par la route de Vemars

- Cette entrée est une des moins fréquentées. Les virages et les boisements empêchent toute visibilité.
- Le Clos Beau Pré est uniquement accessible par cette voie. Les haies des différentes propriétés et les arbres présents ne permettent pas de voir le hameau de loin.



Vue de l'entrée Sud, arrivée sur Beaupré : source TOPOS



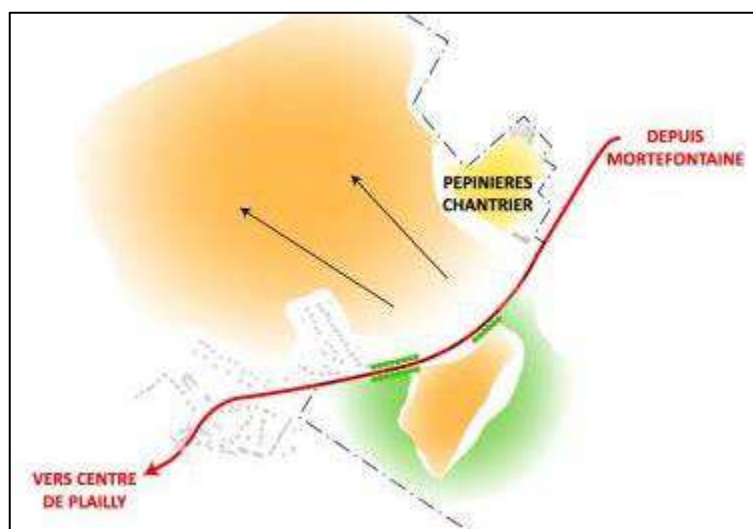
- La transition entre les espaces naturels et le tissu urbain se fait très progressivement : on trouve quelques constructions disséminées le long de la route, souvent dissimulées par une végétation abondante.



Constructions, route de Vemars : source TOPOS



5 L'entrée Est, route de Mortefontaine



Depuis la D922 venant de MORTEFONTAINE



- Cette entrée est l'une des plus fréquentées pour accéder à PLAILLY.
- Ici, la transition entre le territoire de MORTEFONTAINE et la commune se fait sans coupure, grâce à la présence des pépinières Chantrier.



Pépinières Chantrier – Source : TOPOS

- La transition avec l'espace bâti de PLAILLY se fait après ces pépinières, où on observe une ouverture sur les espaces agricoles : les constructions sont visibles depuis l'entrée sur le ban communal.



Vue depuis les pépinières – Source : TOPOS

- L'arrivée sur la commune se fait progressivement grâce aux plantations réalisées juste avant les premières constructions : on évite ainsi la rupture souvent trop brutale, entre urbain et naturel.



Plantations réalisées – Source : TOPOS

8.2.n. Paramètres sensibles

- La forme de la construction aura une incidence sur la prise au vent et sur la consommation énergétique. Une forme plutôt carrée est préférable à une forme rectangulaire ou trop découpée. Pour une même surface habitable, une construction à plusieurs niveaux permet de profiter de l'inertie.
- L'implantation par rapport aux autres maisons joue également un rôle dans la consommation d'énergie : la mitoyenneté totale ou partielle profitera naturellement d'une inertie décuplée par rapport à une construction isolée sur sa parcelle.
- Les matériaux de construction choisis peuvent aider à tempérer l'habitation : exemple avec la filière minérale: béton, parpaings, terre cuite, béton cellulaire. A côté des traditionnels parpaings, qui nécessitent une isolation rapportée, il existe des matériaux à isolation répartie (intégrée au mur), comme par exemple les briques de terre cuite, qui permettent à partir d'une certaine épaisseur, un bon confort d'été en laissant une maison plus fraîche, et un bon confort d'hiver en restituant la chaleur accumulée durant les beaux jours.
- Il faut porter une attention particulière à l'isolation des logements : une isolation extérieure permet d'annuler ou de diminuer les ponts thermiques (fibre de bois, matériaux organiques). A côté des isolants traditionnels (laines minérales, matériaux pétrochimiques), les isolants naturels tel que le chanvre, ouate de cellulose, paille, lainages, fibres de bois permettent une isolation saine et durable.
- La commune dispose d'un bâtiment classé aux Monuments Historiques, l'église Saint-Martin. La fontaine de la place de l'Eglise y est quant à elle inscrite. De plus, il subsiste des bâtisses, des éléments bâtis, des vestiges, des rappels de techniques de construction qui font que PLAILLY est encore un village rural avec une identité forte.



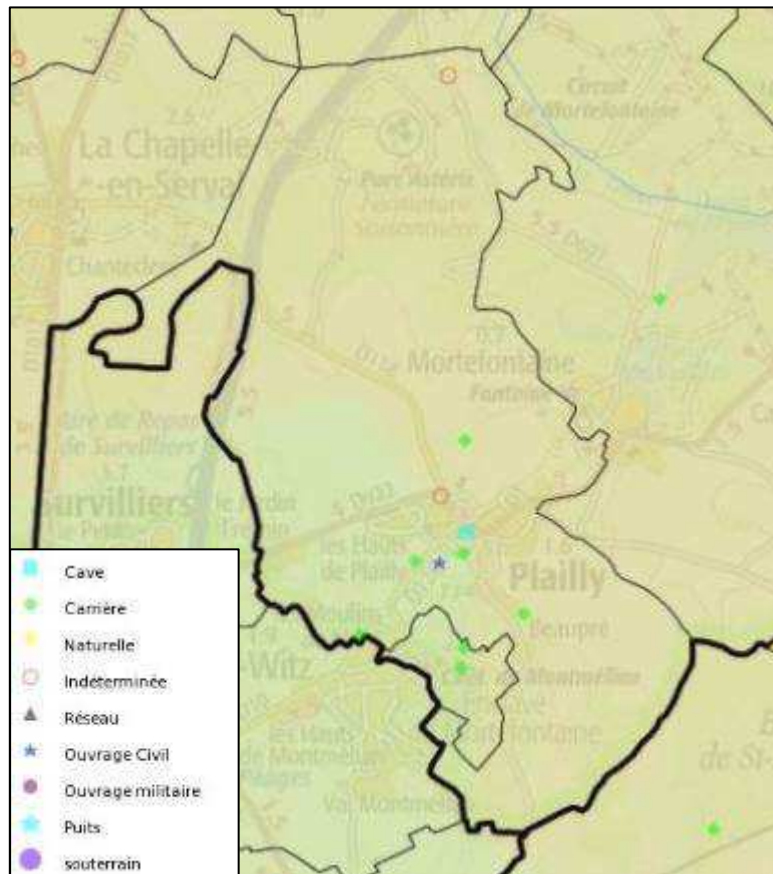
9. Santé Publique

9.1. Sites industriels et activités de service

- La commune est concernée par plusieurs établissements de ce type dans la ZA du Pré de la Dame Jeanne. Une liste non exhaustive est présente dans la partie « contexte économique ».

9.2. Mines et carrières

- 12 carrières ou cavités sont recensées sur le ban communal (données <http://www.georisques.gouv.fr>).



Localisation des cavités existantes à PLAILLY – Source : BRGM



9.3. Cadre de vie

La qualité de l'air

Les gaz à effet de serre (GES) sont des composants gazeux qui absorbent le rayonnement infrarouge émis par la surface terrestre, contribuant à l'effet de serre. L'augmentation de leur concentration dans l'atmosphère terrestre est un facteur soupçonné d'être à l'origine du récent réchauffement climatique.

Le dioxyde de carbone est le principal (en quantité) gaz à effet de serre produit par l'activité humaine, 74 % du total.

- Les émissions de gaz à effet de serre peuvent venir de sources multiples dans une commune de la taille de PLAILLY. Ces sources peuvent être :
 - les déplacements de personnes vers les centres urbains pour le travail et les loisirs ;
 - l'utilisation de l'énergie dans les bâtiments : chauffage, eau chaude, électricité...
 - l'urbanisation de sols naturels végétalisés stockant initialement le CO₂,
 - le transport des marchandises...

- *L'air que nous respirons peut contenir des substances indésirables, en quantité variable selon les lieux et les sources de pollution recensées.*

Au cours du temps, cette pollution a beaucoup évolué. D'abord essentiellement industrielle, elle est désormais plus diffuse, liée à de multiples sources (circulation automobile, transport routier, industrie, agriculture intensive...). Elle a également changé de nature (moins de soufre et de fumées noires, émergence des particules fines et de l'ozone).

Les risques sanitaires de mieux en mieux quantifiés imposent de réduire au maximum les émissions : même à faibles doses, la pollution atmosphérique a un impact sur la santé.

Environnement sonore

Le bruit doit être pris en compte dans les projets d'urbanisme car il peut affecter gravement l'état de santé des populations exposées.

Il peut être à l'origine :

- de troubles du sommeil à proximité d'infrastructures de transport mais aussi au voisinage d'activités économiques ou de loisirs bruyants,
 - d'une gêne, d'un inconfort qui se traduit par des contraintes importantes apportées à l'usage du logement ou des espaces extérieurs dans les zones d'habitation,
 - de réactions de stress conduisant à des pathologies parfois graves tant somatiques ou nerveuses que psychiques.
- Le bruit généré par les flux routiers devra être pris en compte dans les futurs aménagements. Il est un enjeu important sur la commune au niveau des routes D922 et D126 où un trafic important existe sur des voies souvent étroites et sans trottoirs (poids lourds en particulier).

9.4. Déchetterie

La déchetterie de PLAILLY est le SMDO (syndicat mixte du département de l'Oise) depuis le 1^{er} janvier 2017.



Elle est située à l'Ouest du territoire au contact de la ZA pré de la dame Jeanne. Son accès est également réservé aux habitants de Saint-Witz et de Surveilliers dans le cadre d'une convention spécifique.

Les horaires d'ouverture sont du mardi au samedi de 9h à 12h et de 14h à 18h et le dimanche de 9h à 12h.

Les déchets acceptés sont :

- | | |
|----------------------------|---|
| ■ Terre et gravats | ■ Batteries |
| ■ Ferrailles | ■ Néons et lampes à décharge |
| ■ Déchets verts | ■ Huiles alimentaires |
| ■ Bois | ■ Peintures et pâtes, solvants, acides, bases, produits phytosanitaires, radiographie |
| ■ Tout venant incinérable | ■ Huiles moteurs usagées |
| ■ Tout venant enfouissable | ■ Textiles |
| ■ Cartons | ■ Verre |
| ■ Pneus | |
| ■ Piles et accumulateurs | |



Le site de la déchetterie : source commune

Par ailleurs, des points d'apport volontaire existent sur le territoire. Un sur la place de l'église et un sur le parking de la rue des vergers.



10. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

10.1. Consommation foncière à destination d'habitat

L'analyse porte sur la consommation foncière en termes d'extensions de l'enveloppe urbaine qu'a connue la commune de PLAILLY sur les 10 dernières années. Elle se base sur une photo-interprétation comparative entre une prise de vue de 2003 et une autre de 2013 (source : www.geoportail.gouv.fr).

En 10 ans, on constate une évolution sur deux secteurs de développement en extension de l'enveloppe urbaine du village.

Le premier le long de la rue Anatole Parent au nord de l'agglomération a permis l'établissement d'au moins 18 logements, essentiellement sous forme de maisons individuelles, parfois accolées. La superficie de l'opération avoisine les 1,53 ha. La densité de l'opération atteint donc environ 12 logements à l'hectare.

Le second, de moindre importance, est localisé rue du Puits Josset, à la jonction entre le centre ancien de PLAILLY et l'une de ses principales extension résidentielle, les Hauts de Plailly. Cette opération a permis la construction de 18 logements également, essentiellement sous forme de maisons individuelles parfois, accolées. La superficie de l'opération avoisine les 1,67 ha. Néanmoins en 2013, l'ensemble des terrains n'est pas urbanisé et on peut estimer qu'il reste à ce moment une capacité d'accueil pour 4 maisons supplémentaires. Ce qui amènerait à la création de 22 logements, soit environ 13 logements à l'hectare.

Le reste des constructions résidentielles nouvelles sur cette période a été implanté au coup par coup au sein du tissu bâti existant, sans représenter une extension des limites de l'urbanisation de la commune.

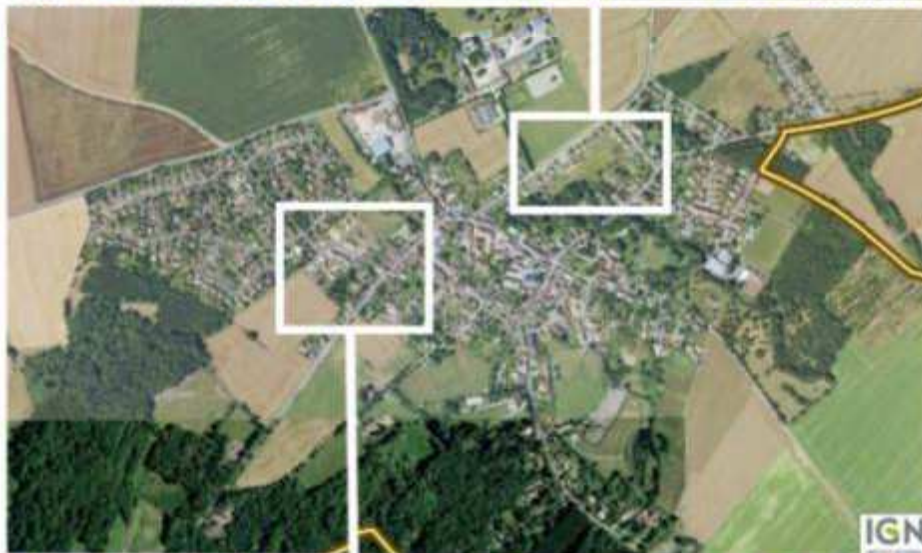
Au regard de ces observations, la consommation foncière en extension de l'enveloppe existante s'est portée sur une surface d'environ 3,2 ha entre 2003 et 2013, pour un total d'environ 36 logements réalisés (avec un potentiel pour encore 4 logements au moins en maisons individuelles), soit une moyenne de 12,5 logements/ha minimum.

Il est important de noter que cette comptabilité n'inclue pas les opérations de densification ou de réhabilitation à l'intérieur du tissu urbain existant ayant également permis la réalisation d'un certain nombre de logements sur PLAILLY.

Les densités constatées sur les dernières opérations d'urbanisation en extension sont proches de 12,5 ha. En termes de gestion économe du foncier, il convient de relever que des efforts permettant une économie de la consommation de terrains agricoles et naturels sont à fournir. La recherche d'une densité plus vertueuse semble tout à fait envisageable.



Extension de la rue Anatole Parent sur environ 1,53 ha entre 2003 et 2013
Source : géoportail



Extension de la rue du Puits Josset sur environ 1,67 ha entre 2003 et 2013
Source : géoportail





Photo aérienne datant de 2003 – Rue Anatole Parent

Source : géoportail

L'occupation des terrains investis relevait d'une parcelle agricole cultivée.



Photo aérienne datant de 2003 – Rue du Puits Josset

Source : géoportail

L'occupation des terrains investis relevait de jardins et d'une parcelle agricole cultivée, à priori en vergers.



10.2. Consommation foncière à destination d'activité

Entre 2003 et 2013, la zone d'activités du Pré de la Dame Jeanne a connu un développement important avec l'implantation de 4 nouvelles entités industrielles en continuité sud de la zone sur environ 5,45 ha.

Au nord, la création de la déchetterie a fait l'objet d'une extension d'environ 0,6 ha.



Extension de la ZA du Pré de la Dame Jeanne sur environ 6 ha entre 2003 et 2013

Source : géoportail

Photo aérienne datant de 2003 – ZA du Pré de la Dame Jeanne
Source : géoportail

L'occupation des terrains investis relevait parcelles agricoles cultivées.





10.3. Dents creuses de la commune et potentiel de densification directement disponible au sein du tissu bâti existant

A l'intérieur de ses zones urbaines, la commune dispose de parcelles actuellement non urbanisées et présentant un potentiel de renouvellement urbain.

Les parcelles potentiellement urbanisables immédiatement, disposant d'une superficie suffisante et d'un accès direct à l'emprise publique, sont répertoriées ainsi que celles nécessitant un remembrement ou la création d'un accès mais aisément mobilisables.

D'autres secteurs ou terrains libres de construction localisés au sein de l'enveloppe urbaine repérée n'ont pas été identifiés au sein de la présente étude en raison soit de leur enclavement ou soit de leur appartenance à des ensembles de parcs urbains destinés à être préservés.

Ce relevé des espaces libres intra-urbains, ou dents creuses, va permettre de calculer leur potentialité de logements et de population.

Le tableau et les plans ci-après représentent les parcelles identifiées.

Les parcelles urbanisables immédiatement sont constructibles sans restrictions.

Au total, le potentiel foncier brut en dents creuses s'élève à priori à 5,88 ha mais rapidement, il s'avère que seuls 3,69 ha peuvent véritablement être retenus.

En effet, sur l'ensemble de ces possibilités intra urbaines, il convient de retirer les possibilités n°1 et la n°6 (cf. cartographique suivante) qui dans le projet de PLU ne seront pas urbanisées pour les raisons suivantes.

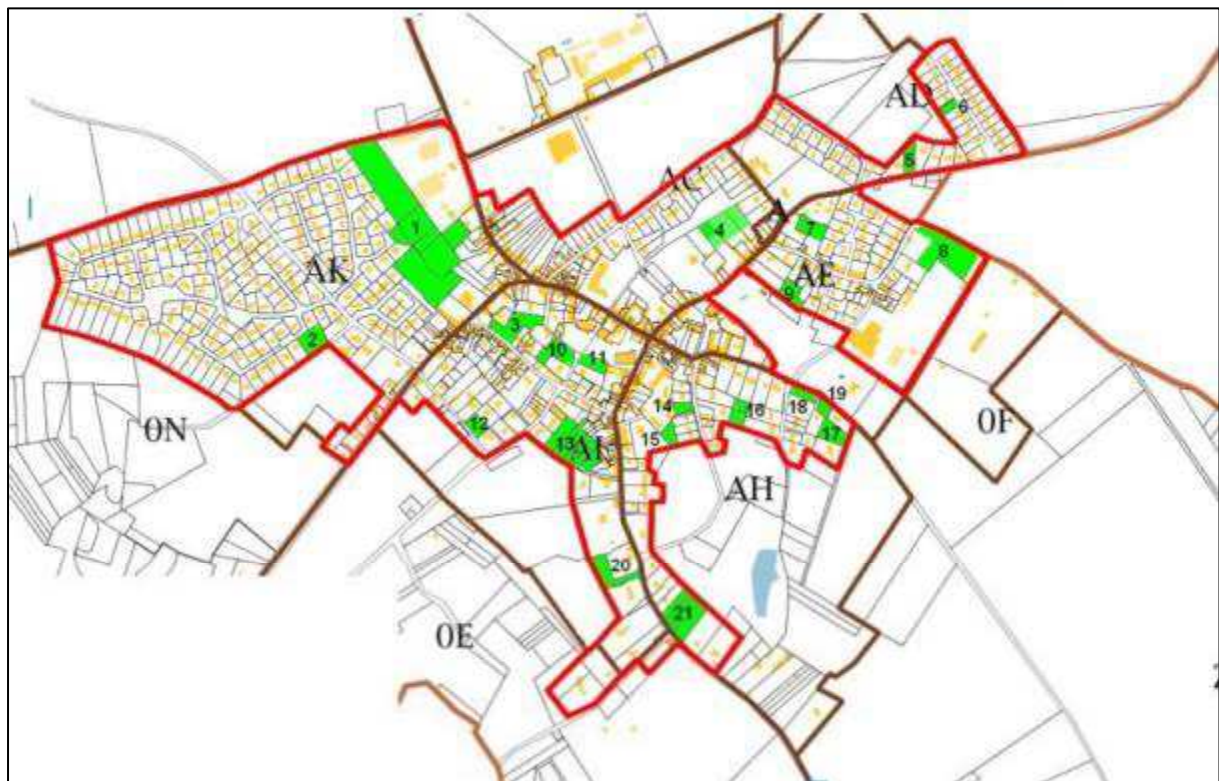
La possibilité n°1 est partiellement vierge du fait d'une zone non aedificandi liée à la présence de la scierie. Ce couloir permet de limiter les impacts de l'activité par rapport au secteur des Hauts de Plailly. Il n'est toutefois pas exclu qu'il puisse être aménagé à l'avenir (mais sous quelle forme ?) en fonction du devenir du site de la scierie. L'absence de projet avéré à ce jour doit attirer l'attention de la collectivité afin que ce secteur n'échappe pas à un aménagement dans l'intérêt général soucieux de la proximité des habitations.

La possibilité n°6 est une parcelle qui doit servir d'accès à l'arrière des parcelles dans le cadre d'un aménagement de zone « à urbaniser » au niveau du clos de Boran.

Nous souhaitons également attirer l'attention sur la potentialité n°8 qui est aujourd'hui occupée par des terrains de sport. Dans le cadre de la perspective de récupérer le site de l'ancienne briqueterie (à l'Est du complexe actuel dans la continuité), les terrains de sport situés au sein de la possibilité n°8 seraient réaménagés et déplacés. Ainsi, les terrains actuels, propriétés communales, seraient amenés à être occupés par de l'habitat. Nous les comptabilisons donc comme potentiel de densification dans le cadre de ce PLU mais ce potentiel restera inexistant tant que l'agrandissement du complexe ne sera pas acté.

Ainsi, ce ne sont pas 5,88 ha qui sont à mettre en avant en possibilité de densification mais plutôt 36887 m² soit environ 3,69 ha en retirant les possibilités n°1 et n°6.

A noter que les parcs des grandes villas n'ont pas été intégrés à ce potentiel au vu de la protection envisagée.



Identification des potentiels par comblement des dents creuses

n° sur le plan	superficie (m²)	commentaire
1	21486	Non comptabilisé
2	1603	-
3	2464	-
4	2600	-
5	1058	
6	475	Non comptabilisé
7	1400	
8	5800	Actuellement occupé par des terrains de sport
9	1260	
10	1858	Nécessite remembrement foncier
11	1024	
12	979	



13	5697	Nécessite remembrement foncier
14	603	
15	796	
16	687	
17	1500	
18	799	
19	536	
20	2200	
21	4023	
Total		58 848 m² soit environ 5,88 ha

Ce relevé des espaces libres intra urbains va permettre de calculer leur **potentialité de logements et de population**.

Les calculs de potentiel brut de population se basent sur le nombre moyen de personnes par ménage dans la commune, à savoir 2,4. Les calculs prospectifs prennent également en compte l'évolution du desserrement des ménages, constatée à l'échelle communale, mais aussi à l'échelle nationale : en suivant le même rythme, la commune enregistrerait **2,2 personnes par ménage d'ici 15 ans**.

La densité est généralement plus faible et moins maitrisable dans le cas du comblement des dents creuses mais la commune souhaite qu'une densification efficiente puisse être réalisée au sein de ces espaces. Par ailleurs, certaines opérations réalisées ces dernières années démontrent que des densités importantes, en nombre de logements à l'hectare, peuvent émerger selon les projets. On peut estimer réaliste le fait de compter sur une densité moyenne de **15 logements l'hectare** pour les nouvelles constructions au regard des projets individuels observés ces dernières années.

On estime le **coefficient de rétention foncière de 30% pour 10-15 ans** au sein de ces dents creuses. Il ne s'agit que d'hypothèses, la densification pourra être plus rapide ou plus lente selon le niveau de rétention foncière qui s'appliquera réellement. A noter toutefois que ce coefficient de rétention était bien supérieur ces dernières années, les élus tablent toutefois sur une amélioration de la libération du foncier notamment à l'aide d'un règlement permissif dans les zones UA et UB2.



Potentiel de comblement des dents creuses	Surface (en ha)	Potentiel de comblement avec rétention foncière d'ici 10-15 ans (en ha)	Nombre de logements (15 à l'ha)	Potentiel de population (2,2 personnes par ménage d'ici 15 ans)
<i>Superficie immédiatement disponible (en ha)</i>	3,69	2,58	39	86

On estime donc, au sein des espaces de dents creuses de la commune, une capacité d'accueil d'environ 39 nouveaux logements à l'horizon 2030 pour une population supplémentaire de 86 habitants.

Les enjeux en matière de maîtrise de la consommation foncière sur PLAILLY, au regard de ce qui a pu se faire au cours de la dernière décennie, sont principalement ceux d'une utilisation optimisée du foncier mobilisé.

Cette gestion plus économe du terrain consommé passe par la recherche d'une plus grande densité, en nombre de logements à l'hectare, sur l'ensemble des fonds mobilisés (en extension bien sûr, mais en densification et en renouvellement urbain également), couplée avec une utilisation privilégiée des potentiels de densification et de renouvellement urbain au sein même du tissu urbain existant.



11. Les servitudes d'utilité publique

Huit servitudes d'utilité publique sont présentes sur le territoire communal. Elles sont présentées plus largement en annexe du PLU. Aucune de ces servitudes qui seraient situées à proximité des zones bâties n'est un frein au développement. Au contraire, les servitudes AC1 et AC2 participent à l'encadrement des projets et assurent une qualité paysagère cohérente.

Servitude AC1 liée au périmètre de protection des monuments historiques (source : cartelie)



Servitude AC2 liée au site naturel classé (source : cartelie)

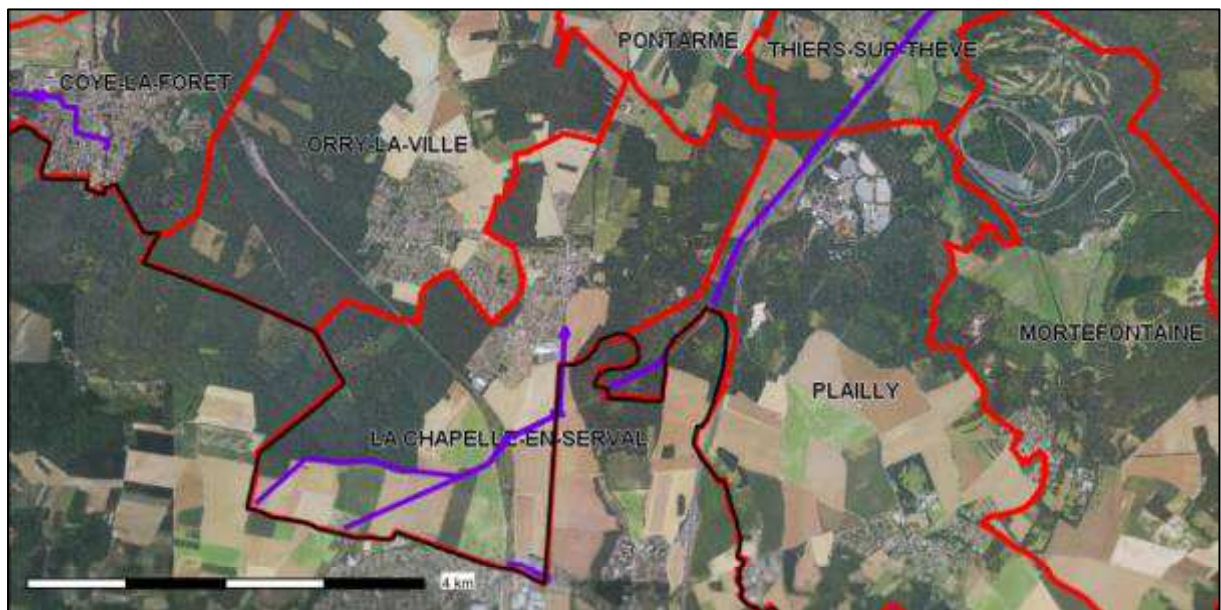




Servitude AC2 liée au site naturel inscrit (source : cartelie)

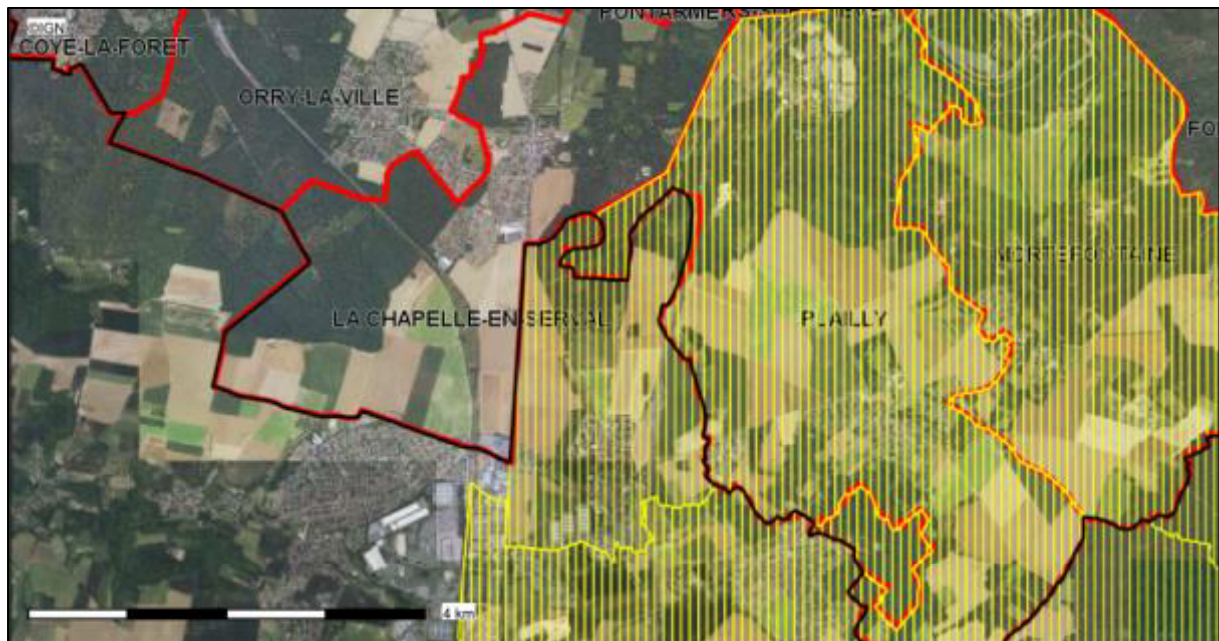


Servitude AC2 liée au réseau de transport de gaz (source : cartelie)

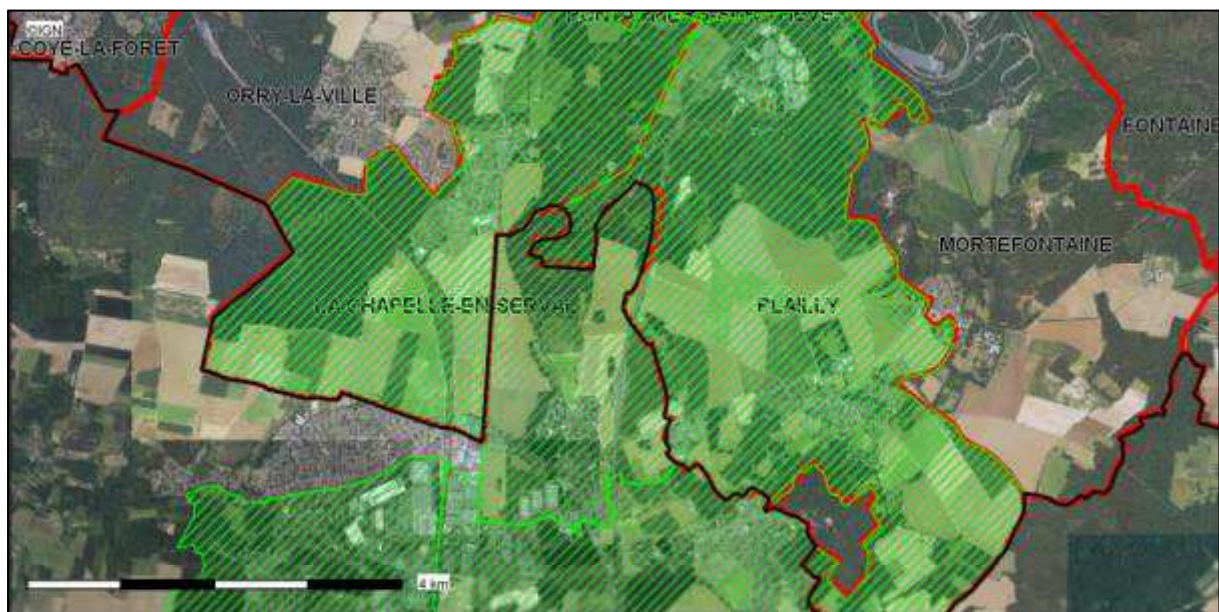




Servitude PT1 liée aux perturbations électromagnétiques (source : cartelie)

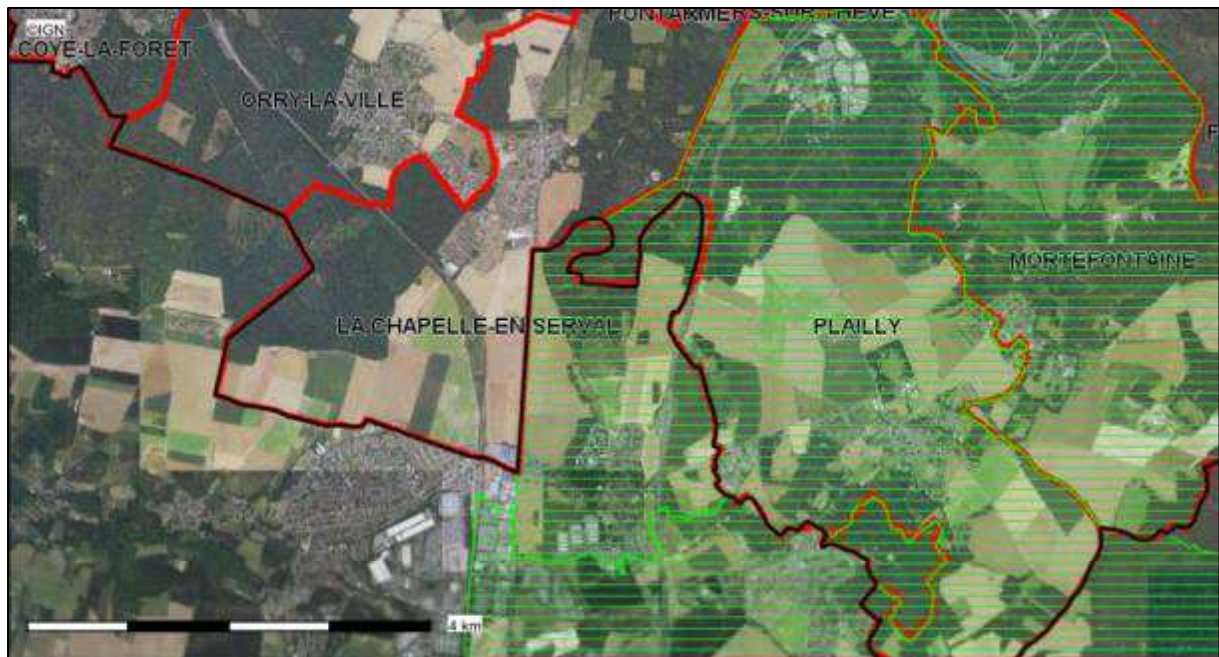


Servitude PT2LH liée aux obstacles pour liaisons hertziennes (source : cartelie)

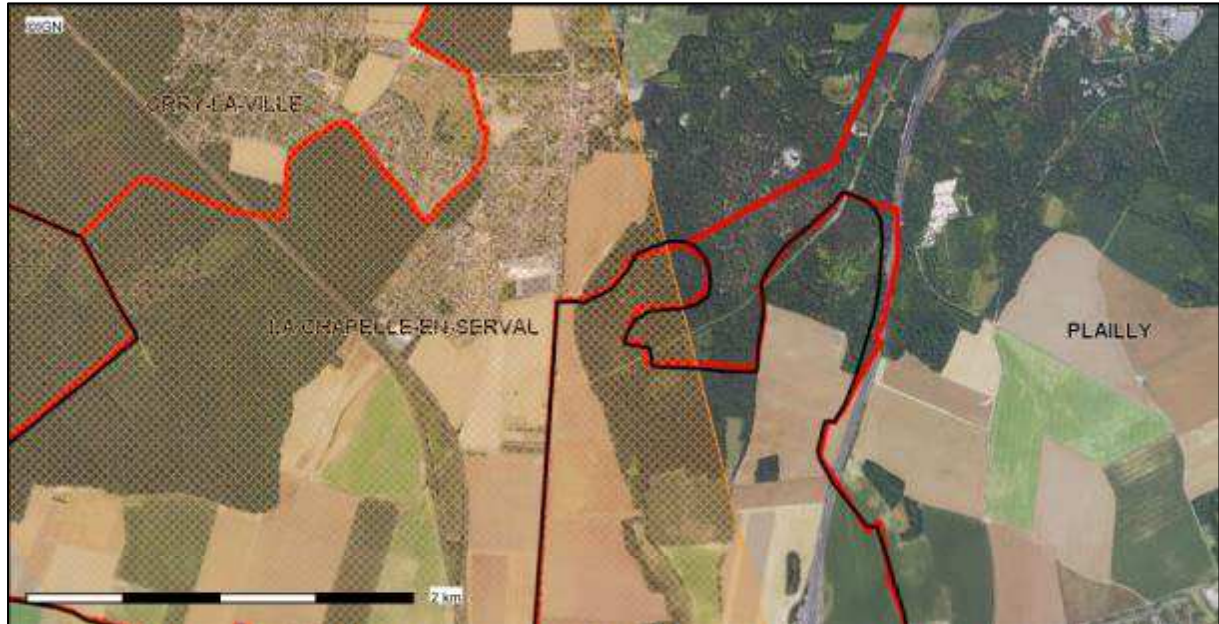




Servitude PT2 liée aux obstacles (source : cartelie)



Servitude PT2LH liée au dégagement aéronautique (source : cartelie)





www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE

PLAILLY

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Dossier arrêté par délibération du conseil municipal le :





SOMMAIRE

CHOIX RETENUS ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT..... 5

0.	Introduction Générale	6
1.	Identification des enjeux et réponses apportées	8
2.	Justification des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques	13
3.	Tableaux des surfaces	22
4.	Bilan POS/PLU	23
5.	Explication des choix retenus pour établir le PADD	25
6.	Articulation du PLU Vis-à-vis des documents supra communaux (plans et schémas)	35
7.	Explication des choix retenus pour établir le règlement graphique et écrit	38
8.	La servitude d'attente.....	82
9.	Les emplacements réservés	84
10.	Les Espaces Boisés Classés	87
11.	Exposé et justifications des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation	89



INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT, EVALUATION

ENVIRONNEMENTALE ET DISPOSITIF DE SUIVI 98

12.	Analyse des incidences du plan sur l'environnement.....	99
13.	Présentation des mesures d'évitement, de réduction et de compensation	134
14.	Indicateurs de suivi	136
15.	Résumé non technique et démarche itérative	139



Deuxième partie

CHOIX RETENUS ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



0. Introduction Générale

La commune de PLAILLY a bâti son projet de Plan Local d'Urbanisme en tenant compte de la nécessité d'organiser et de maîtriser son développement pour préserver les ressources foncières et naturelles du village sur le long terme. Cette volonté s'inscrit dans le respect de l'ensemble des contraintes lui incombant.

La commune possédait un POS qui ne correspondait plus ni aux exigences réglementaires de la législation en vigueur, ni à celles d'un développement équilibré du territoire.

La situation réglementaire actuelle ne répond plus aux standards notamment en matière de consommation d'espaces. Pour les élus, il semble aujourd'hui nécessaire, tout en maintenant une croissance raisonnable, de maîtriser le développement du village et de mieux définir la répartition entre extension urbaine, densification et renouvellement au sein du tissu bâti existant. Il s'agit également d'orienter les types de logement à construire ainsi que leurs lieux de construction pour répondre aux besoins identifiés sur la commune.

La commune doit donc répondre de façon qualitative aux besoins de ses habitants et anticiper de façon mesurée son évolution dans un cadre réglementaire donné.

Par son paysage, les réservoirs de biodiversité, les enjeux de maintien de l'activité agricole et du fait de ses capacités d'accueil, l'urbanisation du village est contrainte.

L'étude du PLU et les réflexions urbaines qui en découlent doivent veiller à l'insertion paysagère et tenir compte des diverses problématiques environnementales, techniques, patrimoniales, etc. dans les secteurs ouverts à l'urbanisation.

L'intérêt de l'étude du PLU a été défini dans la délibération du 20 octobre 2011. Les élus souhaitent définir un projet porté par les objectifs suivants :

- Résoudre les problèmes de nuisance de la circulation et les questions de sécurité et de stationnement.
- Etudier des hypothèses alternatives de traversée du village.
- Favoriser et sécuriser les déplacements piétons.
- Rechercher des solutions aux différents modes de circulation sur l'ensemble du territoire communal.
- Requalifier les entrées du village.
- Protéger et valoriser les cheminements communaux.
- Recherche une extension qualitative de la zone d'activités.
- Intégrer les projets en cours de restructuration du cœur du village.
- Maintenir le caractère paysager de la commune et en particulier la préservation du patrimoine bâti.
- Préserver les entités patrimoniales que représentent les grandes propriétés.
- Prendre en compte les projets d'aménagements des sites de la briqueterie et de la résidence « Le Cèdre ».
- Examiner les potentialités de développement du village.
- Prendre en compte les risques de ruissellement, et de coulée de boue.
- Identifier les différentes zones de la commune afin de préserver les identités, les mettre en valeur en respectant leurs caractères, accompagner une éventuelle valorisation économique, prendre en compte leur appartenance à des entités historiques et culturelles d'origines plus vastes.
 - Les parties anciennes du village,
 - Les parties pavillonnaires plus récentes,
 - Les zones d'intérêt et de sensibilité paysagère, les fonds de vallée et les espaces connexes au réseau hydrographique, les continuités écologiques,
 - Les espaces agricoles,
 - La possibilité de la prise en compte de l'architecture contemporaine.



- Préserver le caractère rural du village.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU il a été répondu à ces objectifs par le biais :

- d'un PADD répondant aux objectifs urbanistiques, démographiques et environnementaux que la commune s'est fixés,
- d'un zonage adapté aux objectifs d'un développement urbain maîtrisé et respectueux de l'environnement communal. Il permet de prendre en compte la nouvelle organisation spatiale de la commune tout en préservant ses paysages, son caractère rural et ses enjeux en matière de préservation des espaces agricoles et naturels,
- d'un règlement adapté aux exigences communales,
- d'orientations d'aménagement et de programmation permettant une utilisation optimale du foncier dans les différents secteurs à urbaniser retenus tout en préservant l'identité rurale du village.

Le présent document expose de quelles manières ces objectifs ont été traités.



1. Identification des enjeux et réponses apportées

Les enjeux issus du diagnostic	Commentaires et méthodologie
Enjeux environnementaux : hiérarchisation des enjeux naturels	
Protéger les différents boisements présents sur le territoire de PLAILLY en relevant la grande diversité des ces entités et le rôle de réservoir écologique qu'elles ont à jouer.	Le plan de zonage permet le classement de ces espaces en zones naturelles à la constructibilité très limitée et fortement conditionnée Les principaux boisements de la commune bénéficient d'un classement au titre des espaces boisés classés.
Reconnaitre la valeur patrimoniale et écologique des éléments constitutifs de la trame verte et bleue particulièrement présents (en nombre et en occupation) et diversifiés sur le territoire de PLAILLY. Ils sont garants d'une continuité écologique des habitats naturels particulièrement bonne sur la commune.	Le plan de zonage permet le classement de la plupart de ces espaces en zones naturelles à la constructibilité très limitée et fortement conditionnée. Les principaux boisements de la commune bénéficient d'un classement au titre des espaces boisés classés. Les zones naturelles et agricoles au sein desquelles se déploient des éléments plus ponctuels constitutifs de la trame verte et bleue bénéficient d'une forte protection du fait d'une constructibilité limitée et conditionnée. Un recul de toute construction ou installation vis-à-vis des berges, des zones humides et des cours d'eau est requis dans les zones concernées. Les OAP des zones d'extension urbaine imposent la création d'éléments de trame verte et paysagère (bosquets, alignements végétalisés) pour développer le TVB.
Préserver la richesse écologique exceptionnelle présente sur le territoire de la commune.	Les zones Natura 2000 bénéficient d'un zonage spécifique avec une réglementation adaptée à l'enjeu de préservation de ces espaces. Les espaces classés en ZNIEFF sont classés en zone naturelle bénéficiant d'une forte protection du fait d'une constructibilité limitée et conditionnée. Les espaces de zones humides, mares et étangs liés à la rivière de la Thève bénéficient d'une forte protection du fait d'une constructibilité limitée et conditionnée.
Limitier l'imperméabilisation des sols autour des constructions, pour réduire le ruissellement des eaux de pluies.	L'article 13 du règlement encadre les obligations en matière de maintien de la perméabilité du sol au sein des principales zones urbanisées (Ua, Ub, Uh, et Up) et à urbaniser (1Aux).



Tenir compte des éléments constitutifs de la trame verte et bleue.	Les zones naturelles et agricoles au sein desquelles se déploient des éléments constitutifs de la trame verte et bleue bénéficient d'une forte protection du fait d'une constructibilité limitée et conditionnée.
Prendre en compte les risques naturels.	Les risques naturels susceptibles de toucher le village et ses abords sont présentés dans le diagnostic. Des dispositions réglementaires permettant de s'en prémunir sont difficiles à établir dans le cadre du PLU (conformément aux articles L. 151-8 et R 151-9 à R. 151-16 du code de l'urbanisme). Une recommandation sur la prise en compte de ces risques est reprise dans le chapitre des dispositions générales du règlement.
Enjeux environnementaux : hiérarchisation des enjeux agricoles	
Limitier l'impact du projet urbain sur les espaces agricoles et naturels.	La commune a fait le choix d'un développement urbain maîtrisé. Les zones d'extension AU prévues pour l'habitat, les activités ou les équipements représentent une superficie globale de 18,69 ha, sur des espaces agricoles pénétrant dans l'espace urbain, sur le site d'une ancienne pépinière en friche actuellement et sur des arrières de parcelles actuellement utilisés en jardin privés, n'engagent qu'une atteinte la plus limitée possible à l'espace de production agricole (<i>cf. partie spécifique sur les zones de développement et leurs impacts</i>).
Maintenir le caractère rural de la commune en passant par la reconnaissance de l'intérêt des espaces agricoles et des structurant économiques qui l'exploitent.	La commune a souhaité favoriser le renouvellement urbain par le comblement des potentialités intra-urbaines et ainsi limiter les extensions susceptibles de gêner l'activité agricole. Une partie des espaces agricoles qui ceinturent l'agglomération est classée en zones agricoles protégées qui bénéficient d'une forte protection du fait d'une constructibilité très limitée et conditionnée.
Gérer le développement des exploitations, en limitant le mitage de l'espace agricole et en regroupant si possible ces activités dans des sites peu impactant tant du point de vue humain qu'environnemental.	Une partie des espaces agricoles qui ceinturent l'agglomération est classée en zones agricoles protégées, qui bénéficient d'une forte protection supplémentaire du fait d'une constructibilité fortement limitée et conditionnée. Le reste de l'espace agricole permet un développement classique des exploitations.
Enjeux paysagers	
Créer ou maintenir des espaces de transition paysagère au niveau des franges urbaines et dans les futures extensions.	Les OAP imposent la création d'éléments boisés et d'alignements végétalisés pour compenser la réduction de la TVB dans les zones AU et pour créer des espaces de transition.



S'assurer de l'intégration architecturale des futures constructions, et notamment des collectifs, dans le paysage urbain de la PLAILLY.	La réglementation de zones urbaines et à urbaniser prévoit un ensemble de dispositions qui permet d'encadrer la volumétrie et l'implantation du bâti. Le règlement prévoit, sur un secteur urbain en entrée sud de l'agglomération paysagèrement sensible, une zone d'implantation du bâti identifiée. Une grande partie du centre de la commune est concernée par un périmètre autour du monument historique de l'église Saint-Martin, qui implique l'avis conforme des bâtiments de France pour tout nouveau projet de construction ou transformation de l'existant. Par ailleurs, rappelons que l'ensemble des zones bâties sont situées dans le périmètre du site classé de la commune et que l'avis des bâtiments de France est systématiquement demandé.
Préserver le caractère rural du village et préserver l'ambiance particulière de l'entité urbaine de la commune avec les espaces boisés, les parcs urbains et les éléments patrimoniaux et paysagers qui font son identité singulière.	Le règlement prévoit l'inscription d'espaces boisés classés au sein même de l'agglomération. Les parcs de grandes propriétés remarquables bénéficient d'un classement en zone spécifique Up qui favorise la protection de ces espaces. Une grande partie des murs d'enceintes des propriétés et autres murs remarquables de la commune, ainsi que d'autres éléments constitutifs du patrimoine bâti remarquable de la commune sont identifiés et protégés réglementairement au titre de l'article L.151-19. du code de l'urbanisme. Un certain nombre d'arbres, d'alignements d'arbres et de chemins ou autres éléments ponctuels du paysage à préserver sont identifiés et protégés réglementairement au titre de l'article L.151-19. du code de l'urbanisme. L'espace agricole ouvert environnant le village bénéficie pour partie d'une préservation spécifique en zone agricole protégée à la constructibilité particulièrement limitée.
Favoriser la préservation des espaces naturels.	Les éléments naturels qui présentent un intérêt écologique ou paysager particulier sont classés en zones N inconstructibles. Un recul de toute construction ou installation vis-à-vis des berges, des zones humides et des cours d'eau est requis dans les zones concernées.
Maintenir les grandes zones agricoles sur la commune afin de maintenir les espaces ouverts.	Une vaste zone agricole à la constructibilité limitée et conditionnée est retenue sur l'ensemble des espaces ouverts de la commune. Les espaces classés en zone agricole protégée qui ceinturent une partie de l'agglomération concernent aussi ces espaces agricoles ouverts et bénéficient d'une protection plus forte pour préserver le paysage et éviter tout conflit avec les zones d'habitat.



Préserver les boisements.	Les boisements ont été classés en zone naturelle disposant d'une réglementation très restrictive permettant leur préservation. Une grande partie de ces boisements relèvent d'Espaces boisés Classés.
Assurer l'insertion paysagère de la zone d'activités de la Dame Jeanne.	Les OAP prévoient un certain nombre de dispositifs au sein même de la zone d'activité comme dans ses abords pour favoriser l'insertion du projet dans le paysage et pour préserver et compenser de la réduction de la TVB dans certaines zones AU et pour créer des espaces de transition et/ou de reconnexion.

Les enjeux issus du diagnostic	Commentaires et méthodologie
Enjeux urbains et patrimoniaux	
Maitriser l'espace et l'étalement urbain sur le territoire en privilégiant des extensions raisonnées et en tenant compte du potentiel de renouvellement urbain présent sur la commune.	Le plan de zonage répond à cet enjeu en limitant le développement du village à des secteurs d'extension urbaine limités en surface et dont l'ouverture à l'urbanisation pourra être maitrisée, privilégiant ainsi le comblement des potentialités intra-urbaines.
Encourager la mixité des formes d'habitat (individuels, jumelés, locatifs...) pour engager une diversification progressive de l'offre de logements et répondre aux besoins des différents types de populations.	Les différentes formes d'habitat sont permises par le règlement au sein des zones urbaines et à urbaniser, et elles sont encouragées à travers les OAP.
Maintenir la bonne attractivité de la commune.	La diversité préconisée dans les formes d'habitat au sein des OAP pousse dans ce sens.
Favoriser la réhabilitation du parc immobilier ancien afin de valoriser la commune.	Le choix de limiter les zones d'extension urbaine en nombre et en surface permet d'inciter à la réhabilitation du parc immobilier ancien de la commune. Réglementairement, les obstacles ne sont pas importants dans les zones urbaines liées à l'habitat pour faciliter les réhabilitations de l'existant.
Permettre le déploiement de nouveaux équipements sur la commune pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population et maintenir le dynamisme communal.	Les équipements de loisirs existants sont classés en zone Ue avec une réglementation adaptée. Les équipements en projet (création d'ateliers municipaux, développement des équipements sportifs et de loisirs) bénéficient d'emplacements réservés permettant la maitrise foncière des sites identifiés pour leur réalisation et relèvent d'un classement avec une réglementation adaptée (Ue ou 1AUe).



Privilégier les déplacements doux (piétons, cyclistes).	Les OAP imposent la création de voies douce sous forme de cheminement piétonnier au sein des zones AU qui le permettent.
---	--

Les enjeux issus du diagnostic	Commentaires et méthodologie
Enjeux sociaux et économiques	
Maintenir et accueillir de jeunes foyers sur la commune pour conserver l'équilibre de la structure par âge de la population.	Les surfaces disponibles à la construction sur la commune devront permettre l'accueil d'une population nouvelle. Le règlement permet également la construction de différents types d'habitat favorisant la mixité.
Permettre le parcours résidentiel sur la commune pour satisfaire les besoins des habitants de PLAILLY aux différentes étapes de leur vie (selon leurs caractéristiques sociales et/ou leur âge).	Les différentes formes d'habitat sont permises par le règlement au sein des zone urbaines et à urbaniser, et elles sont encouragées à travers les OAP.
Conforter la zone d'activité du Pré de la Dame Jeanne.	Bien que quelque peu réduite en matière de développement spatiale potentiel par rapport au POS, il est prévu au PLU l'extension de la zone d'activités du Pré de la Dame Jeanne permettant un développement des entreprises et l'accueil de nouvelles selon un échelonnement entre une zone 1AUx et une 2AUx.
Conforter le parc de loisirs du Parc Astérix.	Bien que circonscrite aux limites existantes du parc, le PLU prévoit une réglementation en zone spécifique Uo permettant les évolutions nécessaires au maintien de cette activité phare sur la commune.
Encourager une dynamique économique de création d'entreprises sur la commune impulsée par l'installation de jeunes ménages porteurs de projets professionnels.	La réglementation est adaptée à l'installation de nouvelles activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines. L'ambition démographique affichée doit pouvoir contribuer à renforcer cet enjeu.
Permettre le développement des exploitations agricoles.	Une vaste zone agricole (A et Ap) autorisant le développement des activités liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole en dehors du village répond à ce besoin.



2. Justification des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

En matière de dynamique démographique

Conserver un dynamisme démographique en cohérence avec la place de la commune aux portes de l'île de France.

Les élus souhaitent conserver une certaine vitalité démographique observée depuis 1999. Toutefois, dans un contexte général de raréfaction des terres agricoles et naturelles, le scénario retenu permet une croissance axée sur une meilleure densification et sur une consommation moins importante que celle affichée dans le dernier document de planification afin de permettre une baisse de la vacance.

La commune enregistre une population au 1^{er} janvier 2016 de 1.717 habitants (données communales). Nous observons une augmentation constante et régulière de la population depuis 1999 avec un taux de variation annuel proche de 0,5%. Le taux de variation annuel de la population souhaité par les élus à un horizon de 15 ans reste identique pour **atteindre une population proche de 1.850 habitants.**

L'apport total de population attendu serait donc d'environ 135 habitants.

Afin d'accueillir cette population, il faut qu'il y ait un certain nombre de logement habité en plus. Pour cela, plusieurs leviers existent comme la réduction de la vacance, la réhabilitation de certains bâtiments permettant pour une surface donnée de passer de X logements à X+Y logements, la création de logement dans les dents creuses, la création de logement dans les zones d'extension.

Mais le besoin en logement n'est pas lié à la seule dynamique démographique, le desserrement des ménages doit également être regardé de près.

Pour estimer la cohérence entre un projet démographique communal et les surfaces urbanisables réellement inscrites, il convient de prendre en compte plusieurs phénomènes :

- le desserrement des ménages (qui fait que sur un laps de temps donné, à nombre de logement égal, la population d'une commune baisse inexorablement)
- le potentiel de renouvellement urbain (qui peut se traduire par la mobilisation des dents creuses, la rénovation/réhabilitation des logements anciens, la remise sur le marché des logements vacants ou secondaires),
- le potentiel de population que représentent les zones d'extension à destination d'habitat



Assurer l'équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé :

- **Le renouvellement urbain** : le PLU de PLAILLY favorise le renouvellement urbain en n'envisageant pas le développement d'une nouvelle population ou le desserrement de la population actuelle dans les seules zones de développement. Son règlement laisse de larges possibilités pour densifier les parties actuellement urbanisées du bourg et mobiliser cet espace. Ainsi le potentiel foncier intra-urbain et les opérations de rénovation sont tout autant privilégiés que le développement en tant que tel.
- **Un développement urbain maîtrisé** : le projet communal tend à limiter la consommation foncière en l'adaptant au mieux à son objectif démographique. La commune se fixe pour objectif d'accueillir 20 logements à l'hectare dans les zones de développement et 15 logements à l'hectare dans les zones urbaines (dents creuses) et d'augmenter le nombre de logements réalisés à l'hectare comparativement à ce qui a pu se faire sur les dernières opérations. C'est un objectif qui participe intégralement à la modération de consommation de l'espace puisque la densité récemment relevée dans les zones pavillonnaires récentes était de l'ordre de 10 à 12 logements à l'hectare.

Pour estimer la cohérence entre un projet démographique communal et les surfaces urbanisables réellement inscrites, il convient de prendre en compte plusieurs phénomènes :

- le desserrement des ménages (qui fait que sur un laps de temps donné, à nombre de logement égal, la population d'une commune baisse inexorablement)
- le potentiel de renouvellement urbain (qui peut se traduire par la mobilisation des dents creuses, la rénovation/réhabilitation des logements anciens, la remise sur le marché des logements vacants ou secondaires),
- le potentiel de population que représentent les zones d'extension à destination d'habitat

Le desserrement des ménages (extrait du diagnostic)

L'évolution récemment constatée sur la commune montre une diminution de la taille des ménages, phénomène observé à l'échelle nationale, qui s'explique par la tendance du desserrement des ménages (décohabitation, augmentation des foyers monoparentaux, tendance à la baisse du taux de la natalité, vieillissement de la population). En effet, la taille des ménages avoisinait 2,6 personnes en 1999, alors qu'elle est de 2.4 personnes en 2012.

Le desserrement des ménages étant structurel, on peut estimer que la taille moyenne des ménages pourrait atteindre 2,2 personnes par ménage d'ici 15 ans, à l'horizon 2030, selon le même rythme que celui observé sur la période 1999-2013. Ce qui correspond à une perte nette de 143 personnes sur les 683 résidences principales occupées recensées en 2013 sur la commune et au regard de la population recensée au même moment.

Calcul du desserrement des ménages :

Données :

- Nombre de résidences principales en 2013 : 683
- Population en 2013 : 1 645
- Taille des ménages en 2030 : 2,2



Calculs :

- Desserrement : $683 \times 2,2 = 1\,502$
- Personnes en moins : $1\,645 - 1\,502 = 143$
- Logements à construire : $143 / 2,2 = 65$

En considérant le même rythme de desserrement des ménages observés ces 15 dernières années sur la commune, il serait nécessaire de produire 65 logements pour accueillir les 143 personnes issues de ce desserrement et ainsi maintenir la population à son niveau de 2013.

Le renouvellement urbain (dents creuses, réhabilitation, logements vacants)

Le tableau ci-dessous analyse le potentiel de population apporté par comblement des dents creuses. Le taux de comblement a été estimé en fonction de l'étude sur les dents creuses réalisée en phase diagnostic. On estime le coefficient de rétention foncière de 50% pour 10-15 ans. Il ne s'agit que d'hypothèses, la densification pourra être plus rapide ou plus lente selon le niveau de rétention foncière qui s'appliquera réellement.

A noter que le potentiel de comblement des dents creuses au niveau des différents hameaux de la commune est à ce jour estimé nul au regard de la configuration des unités foncières, des capacités des réseaux et de la volonté de ne pas voir se densifier ces secteurs urbains isolés.

Potentiel de comblement des dents creuses	Surface (en ha)	Potentiel de comblement au regard de la rétention foncière d'ici 10-15 ans (en ha)	Nombre de logements à raison de 15 logements à l'ha	Potentiel de population (avec desserrement des ménages à 2,2 personnes d'ici 15 ans)
<i>Superficie immédiatement disponible (en ha)</i>	3,69	2,58	39	86

Selon les données de l'INSEE, il y avait 55 logements vacants dans la commune en 2013 (représentant un taux de vacance de 7,3%). On peut estimer que ce taux, qui se situe presque dans la norme et constitue la preuve d'un certain dynamisme dans la rotation nécessaire au renouvellement des ménages restera relativement stable et équivalent d'ici 15 ans. Néanmoins, la commune se fixe comme objectif de récupérer 15 logements en 15 ans soit 1 par an. De ce fait, la commune doit pouvoir s'orienter vers une vacance structurelle de l'ordre de 5% de son parc. La baisse de la vacance avec la remise sur le marché d'une quinzaine de logement permettrait d'accueillir 33 personnes sans consommer d'espace supplémentaire.

Une démarche spécifique de prospection dite « Etude BIMBY », acronyme de l'expression anglaise « Built in my Backyard », littéralement « construire dans mon jardin ou dans ma cour » a été réalisée avec l'appui du Parc Naturel Régional sur la commune. Cette dernière révèle une partie du potentiel de densification présent sur la



commune sur la base de constructions nouvelles à envisager sur des terrains déjà bâti (nouvelles constructions ou extension) pour la réalisation de nouveaux logements.

Une telle étude va au-delà de ce qui est estimé comme potentiel mobilisable en terme de renouvellement urbain et de densification au sein du PLU étant donné la mobilisation forte de chacun des terrains envisagée.

Néanmoins, cette étude a permis de révéler un potentiel important de capacités de densification au sein même de l'enveloppe urbaine existante de la commune. La Municipalité a ainsi pu prendre d'autant plus conscience de l'enjeu lié à une forte diminution des espaces à inscrire pour le développement de la commune par rapport au POS. La commune, désireuse de préserver les espaces naturels et agricoles sur son territoire s'appuie sur cette perspective de dynamique de densification pour limiter et organiser au mieux les extensions urbaines du PLU.

A noter que même si des projets ont pu être abordés dans le cadre de cette démarche dans plusieurs parties du territoire il n'en demeure pas moins que la commune ne souhaite pas une densification de cet ordre dans toutes les zones de la commune. Règlementairement la notion de BIMBY pourrait voir le jour dans les zones Ua et Ub2. En effet, il n'a pas été jugé opportun de permettre une densification dans les zones de lotissement (Ub1), les zones à la densité très faible comme la zone Uh (route de Vémars) ou Up (zone patrimoniale regroupant les grandes villas) au regard de la configuration des parcelles et de l'occupation des sols actuelle.

Ainsi, même si les zones Ua et Ub2 pourraient faciliter les projets liés à cette démarche, il n'est en revanche aucunement avéré que ces projets puissent voir le jour. Ils doivent permettre néanmoins de compléter l'offre spatiale du PLU dans une perspective de réduction des espaces à urbaniser facilitant ainsi le renouvellement urbain et la densification dans les parties actuellement urbanisées de la commune.

En terme de renouvellement urbain, plusieurs opérations de réhabilitation et remobilisation du bâti dans la commune ont d'ores et déjà été réalisées à PLAILLY.

Récemment, une importante bâtisse du centre bourg a fait l'objet d'un important programme de réhabilitation, de portage privé, avec extension, pour la création d'une maison d'accueil de personnes âgées avec unité de soin spécifiques aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer.

D'une capacité d'accueil de 88 places, cette structure illustre les évolutions notables susceptibles d'émerger dans une commune comme PLAILLY.

A court terme, l'ancienne ferme Raes achetée par la collectivité subira une requalification dans le but d'aménager des logements, de l'activité et du service au cœur de l'espace bâti.

Ainsi ce ne sont pas moins de 12 T2, 17 T3 et 2 T4 soit 31 logements qui verront le jour sur ce site accompagnés de 478 m² de surface commerciale et 325 m² de surface liée aux services.



Projet de réhabilitation de l'ancien site de la ferme Raes (source Mairie).

Dans le but d'accentuer cette démarche de requalification, la municipalité de PLAILLY souhaite s'inscrire dans une réflexion le plus en amont possible en ce qui concerne les sites identifiés comme étant susceptibles d'être concernés par un projet important de renouvellement urbain.

Un secteur localisé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante du village est particulièrement concerné.

Il s'agit du site d'activité actuellement occupé par une scierie et positionné à proximité immédiate de quartiers d'habitations, notamment celui des Hauts de Plailly, au nord de l'agglomération. Les terrains libres qui jouxtent ce site sont également concernés. Aucune certitude sur le devenir de cette activité n'est posée, c'est pourquoi il est nécessaire de se doter d'une capacité de maîtrise de ce secteur afin de pouvoir être acteur de l'évolution éventuelle d'un ensemble de terrains qui présentent des enjeux stratégiques forts en matière de restructuration urbaine (notamment du fait de sa localisation) et de potentiels d'accueil de nouvelle population.

Le PLU offre pour cela quelques outils de planification qui autorisent la réflexion préalable indispensable à un projet bénéfique pour l'ensemble de la collectivité.

Conscients du caractère tout à fait incertain de toute projection urbaine sur ce secteur malgré les discussions en cours, les élus de PLAILLY ont bâti un projet de PLU qui permet une adaptation aux évolutions engagées au sein de l'enveloppe urbaine existante. Adaptations permises notamment au travers d'une servitude de « blocage » mise en place sur le secteur de la Scierie (zone Ui et une partie de la zone Ub1), d'un dimensionnement des zones d'extension urbaine largement revu à la baisse, et d'une ouverture à l'urbanisation des zones d'extensions 2Aub maîtrisée et échelonnée sur le long terme.



Les extensions urbaines à destination d'habitat

Au sein des zones d'extension à vocation d'accueil d'habitat, une densité minimale est imposée à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Dans certaines zones déjà urbanisées, la mise en place d'un règlement adapté permet d'envisager les réhabilitations des logements existants et un comblement optimum des dernières dents creuses.

La commune retient 2,59 ha d'extension dédiée principalement à l'habitat, uniquement en 2AUb à long terme (une mixité urbaine est permise).

En partant sur une densité souhaitée de 20 logements minimum à l'hectare, les zones 2AUb représentent un potentiel de 52 logements minimum (soit environ entre 114 personnes, avec application du principe de desserrement des ménages à 2.2 personnes d'ici 15 ans).

Les potentiels de densification et de renouvellement constatés ou pressentis au sein de l'enveloppe urbaine existante permettent à la commune de ne pas immédiatement tabler sur la mobilisation de nouvelles extensions urbaines pour satisfaire à ses ambitions de développement démographique.

Au contraire, elle souhaite privilégier l'utilisation de ces potentiels, même si la maîtrise de cette dynamique ne lui appartient pas véritablement.

Le fort potentiel de renouvellement urbain avéré sur le site de la ferme Raes et estimé sur le site de l'actuelle scierie (zone Ui) et ses abords, pour lequel des interrogations pèsent quant au devenir à moyen terme de cette activité, implique pour la commune de mettre en place des outils de maîtrise de son développement urbain. Il s'agit pour la Municipalité d'être en mesure d'assumer pleinement les différents scénaris d'évolutions de son agglomération, notamment en matière de capacités d'accueil de ses équipements. Le classement en zone d'urbanisation à long terme des zones d'extension en est un. La mise en place d'une servitude « de blocage » sur les terrains occupés par l'actuelle scierie et les terrains libres environnant en est un autre.

Projections démographiques

En se rapportant aux précédents chapitres, l'apport total de population attendu par rapport à la population connue au 1^{er} janvier 2016 (1717 habitants) peut être estimé à :

- Comblement des dents creuses : + 39 logements pour + 86 habitants (à raison de 20 logements à l'ha).
 - Démarche NIMBY : + 0 habitant au regard de l'absence de projet réel.
 - Desserrement des ménages : -143 habitants à raison d'une taille des ménages attendue autour de 2,2 personnes.
 - Vacance ou remise sur le marché des logements secondaires : + 15 logements pour + 33 personnes à raison d'une taille des ménages proche de 2,2 personnes.
 - Réhabilitation ancienne ferme Raes : + 31 logements pour + 68 habitants à raison d'une taille des ménages proche de 2,2 personnes.
 - Zones 2AUb : + 52 logements pour + 114 habitants à raison d'une taille des ménages proche de 2,2 personnes.
- ➔ Soit 158 habitants supplémentaires pour un besoin estimé à 133 personnes au sein de l'objectif démographique fixé dans le PADD.



Au total, l'urbanisation au sein des zones U et 2AU du PLU destinées essentiellement à l'habitat doit permettre la construction de 122 logements auxquels il convient d'ajouter la remise sur le marché de 15 logements vacants.

Cela permettrait d'accueillir une population proche de 1875 habitants pour un objectif fixé à **environ 1850** habitants à horizon 2030.

Toutefois, l'objectif en termes de réduction de la vacance est relativement ambitieux et pourrait ne pas être atteint dans ces proportions tout comme le comblement des dents creuses attendu. Par ailleurs, le projet de la ferme Raes tourne autour de logements de petite taille et pourrait accueillir une taille des ménages encore plus basse que celle présentée dans les présentes justifications. Enfin, la densité affichée dans les dents creuses de l'ordre de 15 logements à l'ha pourrait être nettement inférieure dans les éventuels projets privés. Tout cela apporte quelques incertitudes et permet d'affirmer que le delta de 25 habitants entre le projet théorique et la volonté communale est une bonne chose et doit pouvoir permettre avec les éventuels projets BIMBY de compenser l'apport de population.

Gardons à l'esprit dans tous les cas que les zones de développement sont classées en 2AUb pour permettre également de contenir l'apport de population de manière mesurée et au fur et à mesure de l'intégration des nouveaux habitants et de l'adaptation des équipements. Les élus ne s'interdisent pas de ne pas ouvrir une ou plusieurs zones en fonction des différents projets à venir et de leur conséquence au niveau de l'apport en population.

Ainsi, la dynamique de renouvellement urbain et de densification au sein de l'enveloppe urbaine existante pourra être favorisée du fait de cette variable d'ajustement qui influe de façon plus ou moins directe sur la mobilisation des potentiels intra-urbains.

En matière de dynamique économique

Etant donné la situation spatiale d'une partie des activités de la commune, les enjeux à PLAILLY dans le domaine économique se situent dans un premier temps, dans la pérennisation des activités existantes. Il s'agit d'accompagner leur développement éventuel en autorisant leur évolution de manière adaptée selon leur nature et le contexte où elles se trouvent :

- Maintien d'une zone spécifique dédiée au parc de loisirs du Parc Astérix circonscrite à ses limites actuelles en raison de contraintes de préservation des milieux écologiques environnants. Ladite zone qui s'étend sur 105,90 ha prévoit un règlement spécifique permettant une évolution de l'activité sur le site existant identifié pour le parc de loisirs.
- Maintien de la zone d'activité du Pré de la Dame Jeanne de 15,93 ha avec une réglementation de la zone répondant aux spécificités des destinations attendues.
- Développement de la même ZA avec une zone 1Aux (3,08 ha) et une zone 2Aux (9,18 ha) prévues dans la continuité Sud et Nord.
- Maintien des activités présentement au sein du tissu villageois par l'autorisation d'une mixité des destinations autorisées en milieu urbain, dans la limite d'une compatibilité avec le caractère résidentiel des zones concernées.



Concernant les enjeux ayant traits au développement de capacités d'accueil pour des activités économique, la commune souhaite répondre à certains besoins tout en composant avec les enjeux de préservation des milieux naturels et agricoles présents. Ainsi, notamment, le développement de l'emprise du parc de loisirs du Parc Astérix n'est pas envisagé eu égard à la nature particulière des milieux naturels qui l'entourent (Zones Natura 2000 et ZNIEFF). A noter toutefois que les disponibilités internes à la zone sont encore suffisantes.

Cette orientation se déploie donc à 2 niveaux en rendant possible l'accueil de nouvelles activités en extension du parc d'activités de la zone du Pré de la Dame Jeanne. La déclinaison des zones d'extension dédiée à cette zone d'activités économiques en 2 niveaux d'échéance (court et plus long terme) permettra à l'intercommunalité (qui dispose de la compétence) et à la commune de gérer le rythme d'ouverture à l'urbanisation de ces dernières pour s'assurer une gestion économe du foncier.

Par ailleurs, le développement du tissu d'activités économiques sur PLAILLY est susceptible de se développer au sein même des zones urbaines ou à urbaniser dans une moindre mesure. Les élus ont ainsi souhaité mettre en place un règlement permettant une certaine mixité des fonctions en zones U et AU et autorisant certaines activités, à condition qu'elles puissent s'intégrer sans problème au voisinage immédiat. Les requalifications en cours ou à venir témoignent ou témoigneront de cette volonté notamment au niveau de l'ex ferme Raes.

Une partie de l'économie de la commune étant liée à l'agriculture et à l'exploitation forestière, la définition d'une importante zone agricole permettant le développement et les nouvelles implantations est apparue nécessaire au même titre qu'une importante zone naturelle. Par conséquent, les nouvelles constructions et installations à usage agricole ne sont pas autorisées en zones U et AU, en dehors de l'extension des exploitations existantes en zone Ua.

La constructibilité évoquée dans la zone A est néanmoins particulièrement conditionnée ce qui constitue également un élément de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain. La zone Ap permet également l'installation de projet mais en capacité plus limitée.

Concernant la zone naturelle N, elle bénéficie également d'un niveau de protection vis-à-vis de la consommation foncière qui se traduit par une constructibilité très limitée et encadrée strictement.

En matière d'infrastructures et d'équipements

La consommation foncière dévolue aux équipements nouveaux projetés sur la commune est limitée aux seuls besoins identifiés pour le développement des infrastructures sportives et de loisirs d'une part et pour la réalisation d'un nouvel atelier municipal d'autre part. L'enjeu est ici pour la commune de pouvoir renforcer ses infrastructures pour conforter son attractivité. Ainsi deux zones dédiées spécifiquement à l'accueil de nouveaux équipements pour la commune sont identifiées. La première au sein d'une zone Ue située au nord-ouest de l'agglomération et la seconde en extension est de la zone qui accueille déjà le complexe sportif à l'est de l'agglomération, en zone 1AUe sur le site de l'ancienne briqueterie qui sera alors réhabilité. Les surfaces concernées par ces extensions, respectivement de 0,22 ha et 3,82 ha, sont inscrites en emplacements réservés au PLU au bénéfice de la commune et constituent avec le complexe sportif classé en Ue les zones d'équipement de la commune. D'autres équipements existent sur le territoire et sont principalement situés en zone urbaine autre que Ue mais ces zones permettent la mixité des fonctions urbaines et le renforcement éventuel de ces équipements pourra y être envisagé sans problème réglementaire.



En conclusion

Les réponses apportées par les élus de PLAILLY vis-à-vis de cet enjeu majeur qu'est la lutte contre l'étalement urbain, et dont ils ont pris pleinement conscience, sont celles d'un **scénario de développement démographique cohérent**. Ce dernier est envisagé selon un rythme qui s'inscrit dans la continuité du rythme d'évolution passé et est couplé à un **développement urbain qui tient compte des potentiels de création ou de remobilisation de logements à l'intérieur du tissu urbain existant**. Par ailleurs, le projet retenu par la commune implique la **maîtrise du rythme de l'ouverture des zones à urbaniser** classées en 2AUb et encadre l'aménagement des extensions urbaines dédiées à l'habitat via des **objectifs de densité minimum à respecter**. **Une utilisation optimale du foncier est donc clairement visée et mise en avant au travers du PLU de PLAILLY.**

Pour rappel, les zones de développement à destination d'habitat encore non aménagées dans l'ancien document représentaient une surface proche de 24,6 ha (IINAh). Celles proposées dans le cadre du présent PLU permettant de répondre au besoin lié à l'objectif démographique représentent une surface inférieure à 2,5 ha (2AUb) soit une modération de la consommation de l'espace en absolu de plus de 22 ha au niveau de l'habitat.

Et à noter également que la surface de développement proposée pour l'extension de la zone d'activité est proche de 12 ha (1AUx + 2AUx) alors qu'elle était de 14 ha dans le POS. Une modération de 2 ha est réalisée entre les deux documents au niveau de l'activité.



3. Tableaux des surfaces

COMMUNE DE PLAILLY - TABLEAU DES SURFACES			
Secteurs	Surface en ha		% de la superficie du territoire
Ua	19,09	177,47	10,94%
UB1	28,32		
UB2	3,143		
Uh	3,38		
Up	5,14		
Ui	2,85		
Ue	3,26		
Ux	15,93		
Uo	96,36		
1AUe	3,84	3,84	1,15%
2AUb	2,59	2,59	
1AUx	3,08	12,26	
2AUx	9,18		
A	711,49	752,11	46,14%
Ap	35,89		
Ad	4,73		
N	264,18	681,17	41,76%
Nna	390		
Nd	14,88		
Nhn	2,69		
Nh	9,42		
TOTAL	1629,44	1629,44	100%



4. Bilan POS/PLU

NOTA : Le POS de la commune est resté en vigueur quasi tout au long de la procédure de transformation en PLU. L'enquête publique s'est déroulée du 22 février au 24 mars 2017 et le POS était encore en vigueur jusqu'au 27 mars 2017 (date de caducité des POS suite à la loi ALUR promulguée le 27 mars 2014). Ainsi le travail de comparaison du PLU avec les règles précédemment en vigueur a été réalisé sur la base du POS bien qu'au moment de l'approbation du PLU ces règles n'étaient plus opposables. En effet, la caducité des POS a instauré de fait le principe de la règle de la constructibilité limitée avec application du règlement national de l'urbanisme. Le bilan POS/PLU est malgré tout conservé.

Tableau des surfaces du POS

COMMUNE DE PLAILLY - TABLEAU DES SURFACES		
Secteurs	Surface en ha	
Ua	15,34	69,24
Uaa	3,8	
Uda	28,1	
Udd	2,8	
Udc	9,1	
Udd	4,6	
Ue	2,8	
Ul	2,7	
Nae	36	174,1
1Nah	0,7	
2Nah	26,2	
Nal	107,6	
1Nal	3,6	
Nc	779,5	794,5
Nca	15	591,6
Nd	588	
Ndl	3,6	
TOTAL	1629,44	

Zones urbaines

Les zones urbaines ont été complétées par les zones NA qui ont été aménagées, elles sont donc classiquement plus importantes dans le présent PLU que dans le POS. Nous observons à travers le PLU une différence de + 108,2 ha. La zone liée au Parc Astérix possède la même emprise que dans le POS.



Les zones de développement

Les zones de développements IINA ne sont pas reprises dans le présent PLU ou seuls 2,59 ha sont destinés à un développement de l'urbanisation. Cela représente une économie d'espace de 24,6 ha qui étaient encore potentiellement urbanisables à travers le POS (zone IINAh).

Au niveau de l'activité économique, 14 ha étaient encore urbanisables dans le cadre du POS, un redécoupage des contours de ces zones de développement amène les élus à proposer une surface de développement dans le cadre du PLU de 12,26 ha (1Aux + 2Aux) soit 1,74 ha en moins par rapport au POS.

En observant les deux tableaux des surfaces, ce n'est pas moins de 155,44 ha de différence entre les zones de développement. Dans ces 155,44 ha, une surface importante a été urbanisée et transformée en zones urbaines dans le PLU. La modération en absolu est tout de même de l'ordre de 26 ha (habitat + activité).

Les zones agricoles et naturelles

Elles sont plus nombreuses en matière d'affichage dans le cadre du PLU du fait du déclassement d'une partie importante des zones de développement. Ce ne sont pas moins de 26 ha principalement rendus aux zones agricoles autour du centre bourg et autour de la ZA Pré de la Dame Jeanne.

A noter que les zones extérieures au centre bourg (hors Parc Astérix et ZA Pré de la Dame Jeanne) accueillant des bâtiments d'habitation sont également classées en zone naturelle dans un secteur spécifique ce qui n'était pas toujours le cas dans le POS.

Nous observons à travers le PLU une différence de – 42,39 ha pour les zones agricoles et + 89,57 ha pour les zones naturelles. Cela est dû également à un changement méthodologique dans le classement des espaces.

Conclusion

Le total des surfaces des zones urbaines et à urbaniser est moins important dans le PLU actuel que dans le POS. Par conséquent, les zones naturelles et agricoles disposent d'une superficie plus importante (+26 ha).



5. Explication des choix retenus pour établir le PADD

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a pour fonction de présenter le projet politique communal pour les années à venir. Les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation, zonage, emplacements réservés et règlement) doivent être cohérentes avec lui.

Pour être en compatibilité à la fois avec la sphère juridique stricto sensu (le code de l'urbanisme) et à la fois avec la sphère législative (la loi Solidarité et Renouvellement urbain du 13 décembre 2000), le Plan Local d'Urbanisme doit, dans son PADD, intégrer des éléments des articles L101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme.

Article L101-1

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L101-2

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 ;



4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Les ambitions du projet d'aménagement et de développement durables

Conserver un dynamisme démographique en cohérence avec la place de la commune aux portes de l'île de France...

Les élus souhaitent conserver une certaine vitalité démographique observée depuis 1999. La commune enregistre une population au 1^{er} janvier 2016 de 1.717 habitants (données communales). Nous observons une augmentation constante et régulière de la population depuis 1999 avec un taux de variation annuel proche de 0,5%. Le taux de variation annuel de la population souhaité par les élus à un horizon de 15 ans reste identique pour **atteindre une population proche de 1.850 habitants.**

...tout en répondant aux exigences en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Aussi les élus se fixent les objectifs suivants :

- Permettre une diminution des espaces voués à l'artificialisation entre l'ancien document d'urbanisme (INA + IINA habitat et activité) et le nouveau (1AU et 2AU habitat et activité).
- Prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages observé ces dernières années en permettant une mixité encadrée dans les projets de développement (le projet table sur un ralentissement de la baisse de la taille des ménages ; tendance devant ralentir à terme avec l'arrivée de nouveaux jeunes ménages dans les zones d'extension → une taille des ménages proche de 2,2 est attendue d'ici 15 ans).
- Encourager la baisse de la vacance pour retrouver à terme une vacance structurelle de 5% (objectif de 15 logements vacants en moins d'ici 15 ans soit environ 1 de moins par an).
- Favoriser le renouvellement urbain en incitant règlementairement aux réhabilitations de l'existant.
- Freiner le développement linéaire au profit d'une densification intra urbaine reliée à l'existant.
- Permettre la construction de logement à l'arrière de certaines parcelles.



- Permettre le développement de la zone d'activité dans des proportions adaptées aux besoins de l'intercommunalité.

En vue de la réalisation de leur projet urbain, les élus ont fait le choix de modérer leur consommation d'espace de manière relative en augmentant la densité des logements dans les zones de développement et de manière absolue en réduisant la surface des zones envisagées pour l'urbanisation.

- Les ambitions démographiques de la commune évoquées précédemment d'atteindre une population de 1850 habitants d'ici 2030, visent à calibrer les possibilités de constructions en fonction des souhaits énumérés ci-avant.
- Ce scénario choisi répond aux enjeux de l'Etat qui demande :
 - Une optimisation de l'utilisation de l'espace.
 - De se fixer des objectifs chiffrés de consommation d'espace.

La synthèse de ces enjeux pourrait être traduite par la formule du « mieux consommer ».

Aussi, le projet de la commune s'attache à suivre les axes structurants suivants :

Envisager une urbanisation et une évolution démographique mesurées.

Le souhait des élus est de participer à la lutte contre l'étalement urbain et à la modération de la consommation de l'espace en priorisant la densification des parties actuellement urbanisées. Ils entendent favoriser le renouvellement urbain, notamment par la prise en compte des espaces mobilisables immédiatement. Le projet vise à renforcer la centralité de la commune et à limiter l'urbanisation en extension linéaire tout en prenant en compte la présence des risques naturels et technologiques présents sur le territoire pour déterminer les zones de développement et de densification (affleurement de nappe, retrait et gonflement d'argile, mouvement de terrain, cavités souterraine, polluants et sites industriels).

Offrir un cadre de vie de qualité aux habitants.

Du fait d'une importante circulation sur le territoire, la thématique des déplacements reste une des priorités dans les réflexions sur la localisation des zones de développement.

Le projet communal doit permettre l'accueil de toutes les tranches d'âges en favorisant une urbanisation au cœur ou à proximité immédiate du bourg où se concentrent les services et les commerces (reconversion potentielle de la scierie, réhabilitation de la ferme Raes, réhabilitation en cours rue de Paris). L'objectif concomitant est de pérenniser les équipements existants sur le territoire et de s'appuyer de la présence des réseaux d'énergie en capacité suffisante permettant une extension à moindre frais.

Les élus sont également attentifs à la problématique énergétique et à la réduction des gaz à effet de serre. En ce sens, ils souhaitent préserver et développer les cheminements doux ce qui permettra par ailleurs d'entretenir un espace vécu agréable pour les habitants. L'intégration des nouvelles constructions dans le paysage communal



permettra également un renforcement de cet espace tout en veillant à la prise en compte des risques naturels et technologiques présents sur le territoire.

Affirmer le caractère rural communal dans un environnement agréable.

Les élus souhaitent préserver un environnement naturel et bâti de qualité constituant un riche patrimoine. La sauvegarde des écosystèmes et des éléments paysagers participera à conserver voire à améliorer le cadre de vie général.

L'activité agricole est et doit rester une des composantes essentielles de la commune. A ce titre, les élus souhaitent participer à sa conservation en offrant un cadre règlementaire adapté et en limitant autant que possible la consommation des terres agricoles.

Développer l'activité économique du territoire.

L'activité économique en général doit également être prise en compte, c'est ainsi que le Parc Astérix et la zone d'activité doivent être renforcés.

Les possibilités d'extensions urbaines qui sont offertes par le Plan Local d'Urbanisme sont proposées dans un souci de développement cohérent avec le caractère à la fois agro naturel et touristique de la commune et dans le respect des zones protégées ou à protéger.

Ci-après les justifications présentent une analyse croisée de l'organisation du PADD et de sa cohérence avec les autres pièces composant le Plan Local d'Urbanisme.



Règlementation juridique	Réponses du PADD	
Articles du Code de l'urbanisme	Scénario d'évolution retenu et objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	Les orientations générales du PADD
Article L101-2 Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :		
1° L'équilibre entre : a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;	Participer à la lutte contre l'étalement urbain et à la modération de la consommation de l'espace en priorisant la densification des parties actuellement urbanisées.	
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;	Favoriser le renouvellement urbain, notamment par la prise en compte des espaces mobilisables immédiatement malgré la rétention foncière observée. Le projet vise à renforcer la centralité de la commune, à épaissir l'enveloppe urbaine en connexion avec l'existant et à limiter l'urbanisation en extension linéaire. Au sein des zones d'extension, la densité devra atteindre une moyenne minimum de 20	Faire le choix d'extensions urbaines mesurées (en nombre et en surfaces) afin de préserver les ressources foncières. Accompagner la reconversion éventuelle du secteur de la scierie en zone mixte « habitat / équipement ». Soutenir des projets de réhabilitation afin de créer des logements non consommateurs d'espaces. Favoriser les secteurs de développement renforçant la trame urbaine Favoriser la mixité urbaine et la densité dans les futurs projets de construction. Tenir compte de la capacité des réseaux d'énergie dans les projets d'aménagement.



Règlementation juridique	Réponses du PADD	
Articles du Code de l'urbanisme	Scénario d'évolution retenu et objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	Les orientations générales du PADD
c) Une 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 ;	logements par ha. Elle est nettement supérieure à celle observée dans les dernières opérations où elle a atteint entre 10 et 12 logements à l'ha. Les zones de développement à destination d'habitat encore non aménagées dans l'ancien document représentaient une surface proche de 24,6 ha (IINAh). Celles proposées dans le cadre du PLU permettant de répondre au besoin lié à l'objectif démographique devront représenter une surface bien inférieure, proche de 2,5 ha (1AUb et 2AUb) soit une modération de la consommation de l'espace en absolu de plus de 22 ha. Dans le domaine économique, la surface de développement pour l'extension de la zone d'activité est proche de 12 ha (1AUx + 2AUx) alors qu'elle était de 14 ha dans le POS. Soit une modération de 2 ha.	Permettre une densification de certaines extensions pavillonnaires. Modérer la consommation de l'espace en augmentant la densité dans les zones de développement. Favoriser la mixité urbaine et la densité dans les futurs projets de construction. Consommer les espaces agricoles les plus appropriés au contact des parties actuellement urbanisées tout en veillant à adapter cette consommation avec les besoins en matière d'habitat ou d'activité. Protéger les continuités écologiques. Préserver les réservoirs de biodiversité locaux formés par les boisements en les identifiant dans le zonage. Assurer la protection des secteurs concernés par les zones humides en les identifiant dans le zonage.
d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;		Maintenir le cadre de vie par des aménagements paysagers et architecturaux respectueux du paysage urbain ancien, tout en permettant le développement de formes bâties innovantes dans les secteurs d'extensions. Protéger les grandes propriétés au cœur du tissu urbain (limiter la consommation à l'intérieur de ces propriétés et conserver leurs boisements). Respecter et affirmer les caractéristiques architecturales présentes notamment dans le centre ancien à l'aide d'un règlement adapté.



Règlementation juridique	Réponses du PADD	
Articles du Code de l'urbanisme	Scénario d'évolution retenu et objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	Les orientations générales du PADD
e) Les besoins en matière de mobilité ;		Développer les liaisons douces pour favoriser les déplacements intra-urbains et les liaisons sécurisées vers les équipements publics. Développer les possibilités de stationnement collectif dans les zones de développement. Assurer une utilisation optimum des trottoirs. Faciliter la remise sur le marché des logements vacants proches des points de transport importants (arrêts de bus).
2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;		Maintenir le cadre de vie par des aménagements paysagers et architecturaux respectueux du paysage urbain ancien, tout en permettant le développement de formes bâties innovantes dans les secteurs d'extensions. Favoriser les secteurs de développement renforçant la trame urbaine. Respecter et affirmer les caractéristiques architecturales présentes notamment dans le centre ancien à l'aide d'un règlement adapté. Protéger les grandes propriétés au cœur du tissu urbain (limiter la consommation à l'intérieur de ces propriétés et conserver leurs boisements). Proscrire les voies en impasse importantes pour faciliter l'appropriation de l'espace public et fluidifier les déplacements. Conserver les formes urbaines présentes dans la commune. Préserver les ouvertures paysagères.



Règlementation juridique	Réponses du PADD	
Articles du Code de l'urbanisme	Scénario d'évolution retenu et objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	Les orientations générales du PADD
3° 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 ;		Favoriser la mixité urbaine et la densité dans les futurs projets de construction. Maintenir et développer les services et commerces existants sur la commune. Maintenir les emplois sur la commune en permettant le développement des activités en place. Permettre une éventuelle mixité des fonctions au sein des zones bâties en autorisant l'installation d'activités compatibles avec le voisinage des habitations (notamment l'artisanat local et le commerce). Favoriser le développement d'une agriculture durable et assurer le maintien de l'activité agricole avec un zonage et un règlement adapté. Permettre la création des équipements utiles pour la vie communale notamment en faveur des personnes âgées. Accompagner réglementairement les possibilités de développement du Parc Astérix. Organiser l'extension de la ZA « Pré de la Dame Jeanne » et encadrer réglementairement les autres secteurs spécifiques dans le village (commerces notamment). Permettre le développement de l'activité agricole en identifiant les sites et en permettant les nouvelles constructions à usage agricole. Développer les possibilités de stationnement collectif dans les zones de développement. Favoriser la montée en débit des communications électroniques dans la commune en imposant la création de fourreau dédié sous les voies nouvellement créées.
4° La sécurité et la salubrité publiques ;		Tenir compte de la capacité des réseaux d'énergie dans les projets d'aménagement.



Règlementation juridique	Réponses du PADD	
Articles du Code de l'urbanisme	Scénario d'évolution retenu et objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	Les orientations générales du PADD
5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;		Assurer la protection des secteurs concernés par les zones humides en les identifiant dans le zonage, Maintenir au sein des parcelles constructibles des espaces en pleine terre. Tenir compte de la présence des risques naturels et technologiques présents sur le territoire pour déterminer les zones de développement et de densification (affleurement de nappe, retrait et gonflement d'argile, mouvement de terrain, cavités souterraine, polluants et sites industriels).
6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;		Protéger les zones Natura 2000 présentes sur le territoire en les identifiant dans un zonage spécifique aux possibilités limitées. Assurer la protection des secteurs concernés par les zones humides. Protéger les continuités écologiques formées par les corridors. Préserver les réservoirs de biodiversité locaux formés par les boisements en les identifiant dans le zonage. Imposer des espaces verts dans les zones de développement et des plantations dans les projets privés. Préserver les cortèges majeurs des cours d'eau, pour assurer le bon fonctionnement écologique par un zonage naturel. Concilier urbanisation et protection de l'eau Préserver les ouvertures paysagères. Maintenir au sein des parcelles constructibles des espaces en pleine terre.



Règlementation juridique	Réponses du PADD	
Articles du Code de l'urbanisme	Scénario d'évolution retenu et objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	Les orientations générales du PADD
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.		Développer les liaisons douces pour favoriser les déplacements intra-urbains et les liaisons sécurisées vers les équipements publics. Favoriser une politique de gestion raisonnée des eaux pluviales et des énergies.



6. Articulation du PLU Vis-à-vis des documents supra communaux (plans et schémas)

Selon le code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

La prise en compte des zones de protection de l'environnement présentes sur le territoire

Le PLU de la commune de PLAILLY prend en compte l'existence de la ZNIEFF de type I : N° 220014325 « Bois de Morrière ». Le zonage et le règlement du PLU prévoient le maintien de la préservation de ces espaces dans le cadre d'une réglementation spécifique (zone Nna).

Le PLU de la commune de PLAILLY prend en compte l'existence des zones Natura 2000 présentes sur son territoire. Il intègre ainsi la Zone de Protection Spéciale du Massif des Trois Forêts et Bois du Roi retenue au titre de la directive Oiseaux, ainsi que la Zone Spéciale de Conservation du Massif forestier d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville retenue au titre de la directive Habitat. Le zonage et le règlement du PLU prévoient le maintien de la préservation de ces espaces dans le cadre d'une réglementation spécifique (zone Nna).

(Pour en savoir plus, veuillez vous référer à l'évaluation environnementale en fin de document.)

Justifications au regard des documents supra-communaux

- Le PLU de la commune de PLAILLY est compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021
- Le PLU de la commune de PLAILLY est compatible avec le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) de la région Picardie.



Principales orientations du SDAGE	PLU					Commentaire
	Rapport de présentation	PADD	Règlement	OAP	Zonage	
Instaurer globalement une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau	X	X	X	X		La commune a précisé dans son rapport de présentation l'existence du SDAGE et son application sur le territoire communal. Le PADD précise plusieurs orientations ciblées sur ce sujet. Les OAP encouragent à une gestion particulières des eaux pluviales dans le cadre des projets d'aménagement en zone AU. L'infiltration sur les parcelles d'accueil est préconisée.
La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides	X	X	X	X	X	Les zones humides sont inconstructibles. Les zones AU ne sont pas concernées par des zones inondables ou humides. Les OAP encouragent à une gestion particulières des eaux pluviales dans le cadre des projets d'aménagement en zone AU.
La lutte contre toute pollution			X			Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ; ainsi que les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain sont interdits en zone urbaine ou à urbaniser. Les constructions ou installations sont également interdites en zone naturelle ou agricole si elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels.
La valorisation de l'eau comme ressource économique						Aucun élément ne répond à cette orientation mais aucun élément n'est incompatible avec elle.
L'utilisation efficace, économe et durable de la ressource en eau		X	X	X		Les éléments constitutifs de la TVB sont protégés. Les zones humides sont préservées. L'infiltration sur les parcelles d'accueil est préconisée.



- Enfin le PLU de la commune de PLAILLY appartient au bassin du PGRI Seine – Normandie. Les dispositions du futur Scot devront être compatibles avec ce document de planification.

Principales orientations du PGRI	PLU					Commentaire
	Rapport de présentation	PADD	Règlement	OAP	Zonage	
Réduire la vulnérabilité des territoires Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque	X	X	X		X	La commune a précisé dans son rapport de présentation l'existence du PGRI. PLAILLY n'est pas concernée par un risque inondation identifié. Le PADD et le règlement renvoient à des notions de préservation de la perméabilité d'une partie des sols en zone urbaine. Le règlement des zones A et N du PLU permet la préservation des espaces à enjeux (zones humides).



7. Explication des choix retenus pour établir le règlement graphique et écrit

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L 101-3 du code de l'urbanisme.

Le zonage du PLU s'organise autour de quatre grands types de zones : les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

Le plan de règlement localise également :

- les emprises des emplacements réservés définis au bénéfice de la commune,
- la servitude d'attente qui concerne la zone Ui ainsi qu'une partie de la zone Ub1 attenante actuellement libre de construction.

Sont par ailleurs repérés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- Les chemins à préserver
- Les éléments ponctuels du paysage à préserver
- Le bâti remarquable à préserver
- Les arbres à préserver
- Les alignements d'arbres à préserver
- Les murs à préserver
- Les vergers à préserver.

Article L151-19 du code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article L151-23 du code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.



Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Les zones urbaines : zones U

Sont classés en zone U les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont divisées en plusieurs secteurs : Ua, Ub, Ue, Uh, Ui, Uo, Up, et Ux.

Le secteur de zone Ub est divisé en deux sous-secteurs : Ub1 et Ub2.

Cette délimitation permet de prendre en compte les spécificités de chaque secteur de la commune, en s'appuyant sur la typologie du bâti existant, ainsi que sur leur vocation. Les zones Ua, Ub1, Ub2, Uh ainsi que la zone Up sont majoritairement tournées vers de l'habitat tandis que les zones Ue, Ui, Uo et Ux relèvent de secteurs dédiés respectivement aux équipements et à l'activité.

Le secteur de zone Ua

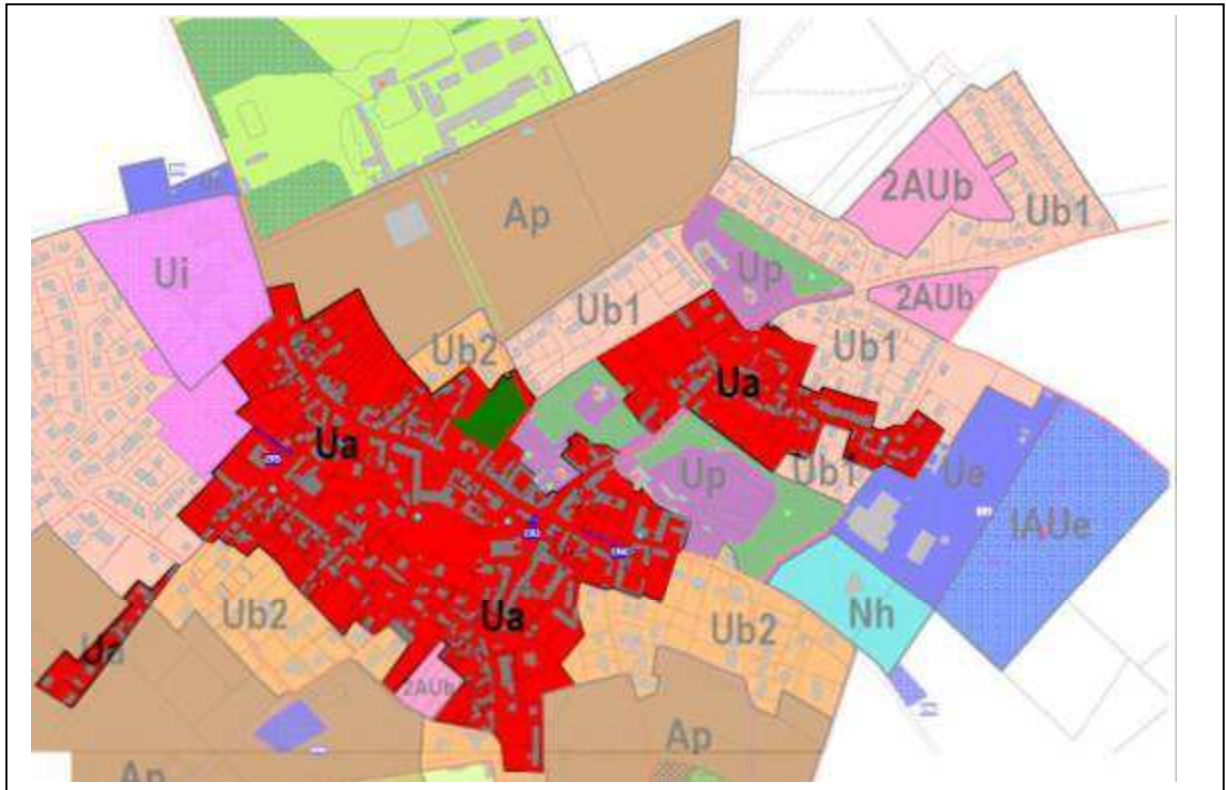
Limites, contours et contenu des secteurs de zone Ua

Ils correspondent au centre ancien de la commune et se caractérisent par une densité importante et une structure du bâti traditionnelle, avec implantation d'une grande partie des constructions le long des voies. Les fonctions y sont majoritairement destinées à l'habitation, même si on y retrouve quelques activités et équipements.

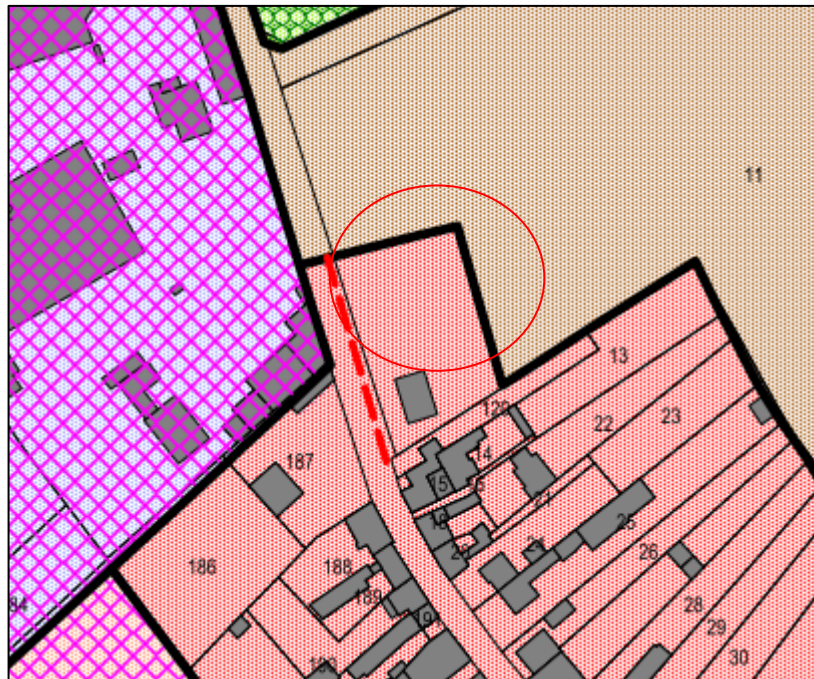
La délimitation de ces secteurs de zones s'appuie sur des caractéristiques bâties propres au centre historique du bourg que la commune souhaite conserver (aspect extérieur du bâti, implantations des constructions, hauteurs...). Cette zone Ua se décompose en trois secteurs. Les deux principaux sont entrecoupés par un espace de parcs urbains. Ces derniers s'organisent autour de la rue François Goyer, de la rue de Paris, de la rue Sainte Geneviève, rue du Pont Mancay et rue de la Libération notamment pour le secteur sud et de part et d'autre de la rue Dr Laporte et de la rue du Puits au loup pour le secteur nord.

Un troisième secteur de zone Ua correspond à l'alignement de constructions le long de la rue de Paris en entrée sud-ouest de l'agglomération. Là aussi, l'implantation spécifique de ces bâtisses le long de la voie détermine le caractère de ce secteur qui s'accorde avec la structure urbaine du centre ancien.

Un Espace Boisé Classé est intégré à cette zone urbaine Ua, correspondant à un parc situé à l'arrière de l'EHPAD.



Zone Ua présentée à l'enquête publique.



Modification post enquête publique



Le centre bourg de PLAILLY a récemment fait l'objet d'une étude approfondie permettant de faire ressortir un certain nombre d'enjeux, de points forts et de points faibles pour une réflexion sur les aménagements à y envisager. Menée en 2009 sur la commune de PLAILLY avec le soutien du Parc Naturel Régional Oise Pays de France, cette étude de principe d'aménagement du centre bourg avait pour finalité d'accompagner la réflexion sur une requalification du centre historique. Il s'agit pour la commune de conforter la vitalité et la position centrale de cette partie du bourg afin de maintenir le dynamisme de cet espace au cœur de la vie communale.

Une partie des éléments de réflexion et des recommandations issues de cette étude pouvant être traduits dans le PLU ont été repris dans les pièces réglementaires et dans les OAP.

Dispositions réglementaires du secteur de zone Ua

La zone UA est destinée à une urbanisation axée sur le développement par densification et la réhabilitation de l'habitat sans toutefois négliger les activités, notamment commerciales, compatibles avec un quartier d'habitation. Les constructions et installations susceptibles de générer des nuisances ou des risques incompatibles avec la destination d'habitat de la zone et son environnement y sont interdites en plus de toute une série de modes particuliers d'utilisation du sol.

La réglementation qui s'y applique fait référence aux formes urbaines du centre ancien de la commune disposant d'une occupation du sol assez dense. La mitoyenneté des façades est récurrente tout comme l'implantation sur limite d'emprise publique. Le règlement n'appelle ainsi pas de particularités majeures, il est basé sur l'existant.

Réglementairement, une liberté relative est octroyée afin de favoriser la densification et les projets de réhabilitation (prospects, hauteur, etc.), même si le maintien d'une certaine aération urbaine est souhaité et se traduit par une disposition qui limite la somme de l'emprise de toutes les constructions à 50% de la surface de l'unité foncière d'accueil à l'article 9.

En matière d'intégration paysagère et de prescriptions architecturales, le règlement prévoit à l'article 11 un faisceau de dispositions qui visent à assurer le respect d'une architecture locale et d'une certaine harmonie dans les constructions. Les volumes et ouvertures, les façades, les toitures ainsi que les clôtures sont encadrées par ces dispositions (hormis pour les éléments remarquables répertoriés), qui s'ajoutent à des prescriptions d'ordre plus générale sur l'aspect des constructions et installations en vue de leur insertion dans le paysage urbain local.

Toujours dans un souci d'intégration des constructions et de respect du paysage urbain environnant, le règlement du secteur de zone Ua prévoit, à l'article 15, qu'en matière de performances énergétiques et environnementales, la prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat. Il indique que chaque projet doit s'inspirer du guide d'information et de recommandations « intégrer les enjeux environnementaux au bâti » annexé au règlement.

Est précisé par ailleurs, à l'article 15, qu'une orientation des constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est peut être recommandée lorsque les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation.

Enfin en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, l'article 16 réglemente le fait que toute construction ait à « *prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à l'unité foncière accueillant le projet* ».

A noter qu'aucune berge et zone humide et aucun cours d'eau n'est présent dans ce secteur, ainsi aucune règle permettant leur sauvegarde n'est présente dans le règlement.



Les sous-secteurs de zone Ub1 et Ub2

Limites, contours et contenu des sous-secteurs de zone Ub1

Ils correspondent aux extensions plus récentes sous forme pavillonnaire en lotissement. Ils sont composés par des secteurs où l'urbanisation s'est réalisée sous formes d'aménagement groupé et organisé. Une destination d'habitat quasi exclusive caractérise ce type d'ensemble. Le tissu bâti y est plus diffus qu'au sein de la zone Ua. L'habitat typique retrouvé est la maison implantée avec un recul par rapport à la voirie et aux limites séparatives en milieu de parcelles, sur des unités foncières de dimension de plus petite taille (de 6 à 9 ares pour les parcelles centrales aux secteurs, un peu plus pour une partie de celles qui bordent les programmes).

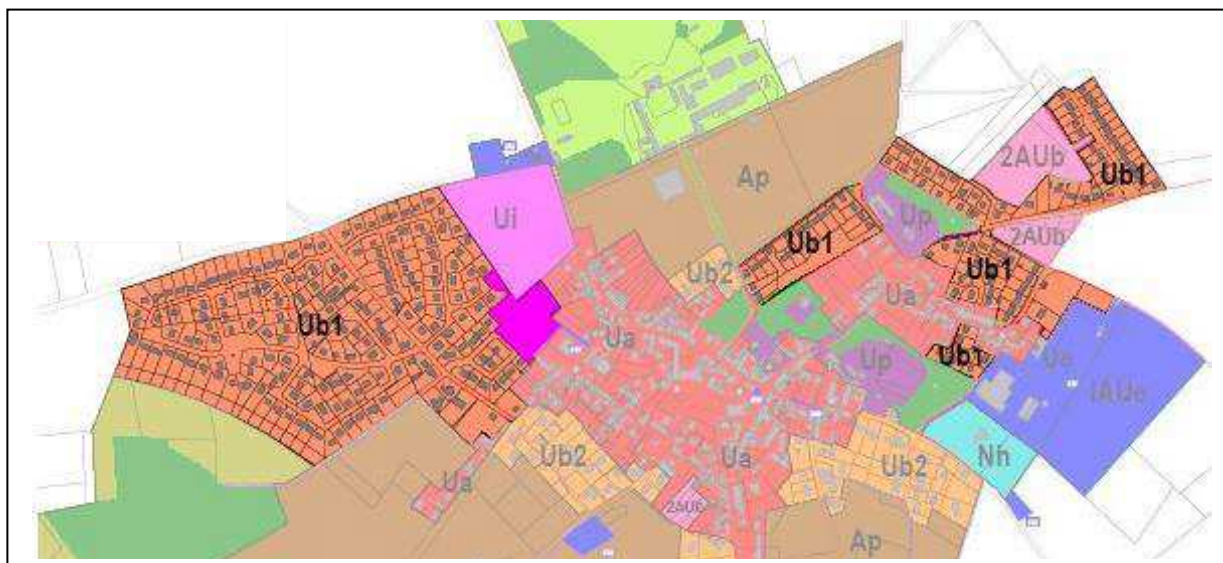
A noter qu'étant donné cette configuration d'aménagement, ces secteurs de zone Ub1 se caractérisent par une quasi absence de potentiels de densification par division de terrain (outre l'existence de quelques rares ensembles de terrains libres s'apparentant à de grandes dents creuses). Ainsi malgré l'importance de ces zones au regard des surfaces qu'elles représentent, leur potentiel de densification pour la création de nouveaux logements reste tout relatif, même si des extensions du bâti existant restent possibles.

Quatre sous-secteurs de zone Ub1 figurent au plan de zonage sur la base de ces critères.

- La principale étant la zone Ub1 localisée au nord-ouest de l'agglomération qui correspond au lotissement des Hauts de Plailly, vaste secteur d'extension urbaine à caractère très résidentiel.

Un secteur d'attente est défini sur une partie de cette zone Ub1 nord-est, au contact avec la zone Ui, entre le centre bourg et le lotissement des Hauts de Plailly. Il concerne des terrains à ce jour libres de constructions.

- Trois secteurs d'extension de dimensions plus restreintes sont localisés à l'est du village avec pour caractéristique une organisation des constructions strictement alignées en retrait par rapport à la voirie sur un parcellaire quasiment uniforme issu d'une programmation de l'aménagement de ces zones.



Zone Ub1 présentée à l'enquête publique. Aucune modification post-enquête publique.

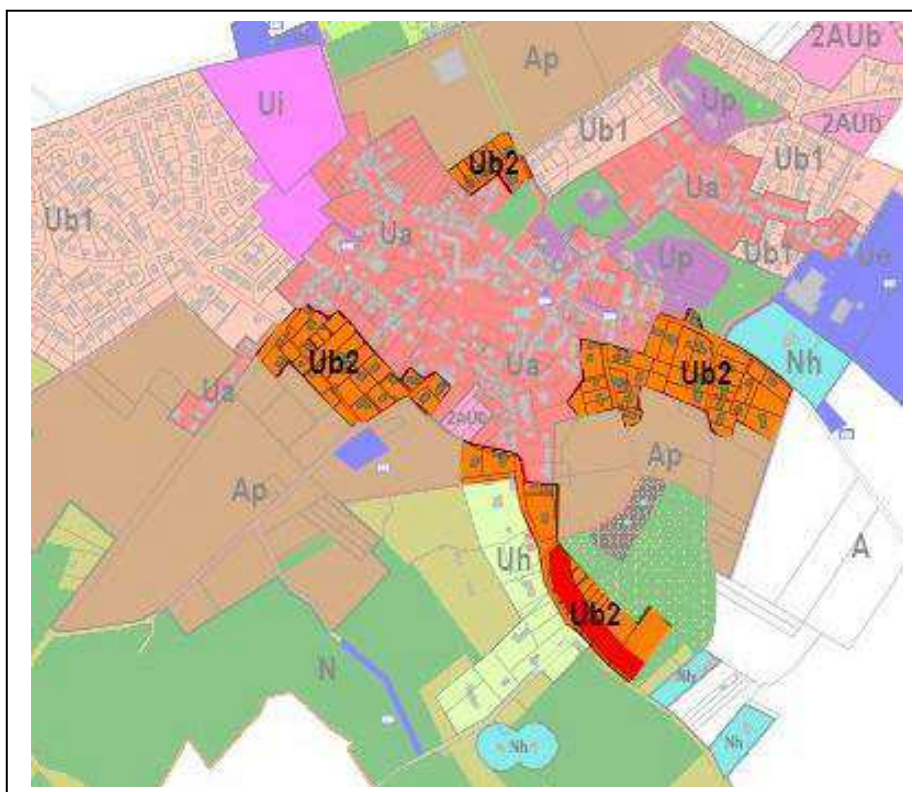
Limites, contours et contenu des sous-secteurs de zone Ub2

Ils correspondent aux extensions plus récentes sous forme pavillonnaire et sont composés de secteurs où l'urbanisation s'est réalisée au coup par coup le long des voies. Le tissu bâti y est plus diffus qu'au sein de la zone UA L'habitat typique retrouvé est la maison implantée avec un recul par rapport à la voirie et aux limites séparatives. On est cette fois dans un schéma d'organisation urbaine moins évident du fait de la réalisation opportune des constructions, et la place est laissée à quelques dents creuses qui permettront d'accueillir de nouvelles constructions.

Quatre secteurs de zone Ub2 figurent au plan de zonage sur la base de ces critères.

Sont concernées les extensions localisées dans le prolongement direct du centre du bourg.

L'une d'entre elle comporte un certain nombre de terrains libres de construction. Elle se situe en extension de l'agglomération au sud-est, le long de la Route de Vemars, côté nord-est de cette dernière uniquement. L'urbanisation directement possible de ces terrains desservis le long de la voie permet un tel classement en zone Ub2. Mais l'implantation des futures constructions n'est pas laissée tout à fait libre, ce, afin de s'assurer de la cohérence urbaine le long de la route de Vemars qui constitue l'entrée sud-est de l'agglomération. Aussi y est prévu une zone d'implantation des bâtiments qui permettra de respecter un certain alignement du bâti tout en évitant la possibilité d'aménager des constructions principales en second rideau.



Zone Ub2 présentée à l'enquête publique. Aucune modification post-enquête publique.

Dispositions réglementaires des sous-secteurs de zone Ub1 et Ub2

Ces secteurs sont à dominante d'habitat, mais ils doivent permettre l'accueil d'équipements, de certaines activités voire de commerces, etc. compatibles avec un quartier d'habitation. Les constructions et installations susceptibles de générer des nuisances ou des risques incompatibles avec la destination d'habitat de la zone et son environnement y sont interdites en plus de toute une série de modes particuliers d'utilisation du sol. Par ailleurs, l'usage artisanal est limité en surface mais reste néanmoins possible. L'idée est d'encourager les activités artisanales les plus importantes dans les secteurs voués à ce genre d'usage et non dans des secteurs résidentiels de type pavillonnaire.

La réglementation spécifique liée à la « servitude d'attente » en Zone Ub1 nord-ouest limite la constructibilité de cette zone dans le temps, en termes d'occupations et d'utilisations du sol autorisées et en termes et de surfaces. La disposition de l'article 2 en rappelle les conditions.

Comme le prévoit l'article L151-41-5° du Code de l'urbanisme, le règlement de la zone Ui y autorise à minima les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

« Dans les secteurs frappés de la servitude d'attente, la commune bloquera pour une durée de cinq ans au maximum, les constructions tant qu'un projet n'est pas suffisamment avancé. Cette interdiction de construire ne vise que les constructions d'une superficie supérieure à 10m². Cette servitude vise à permettre la réalisation de



projets complexes dans lesquels pourrait s'inscrire une restructuration importante ou l'insertion d'équipements publics. »

La réglementation qui s'applique en matière de forme urbaine, d'implantation et de volumétrie au sein de ces secteurs de zone Ub reprend essentiellement les caractéristiques du bâti existant qui occupe la zone, avec les différences d'implantation qui les caractérisent.

Une petite particularité réglementaire est présente au sein de l'article 3 Ub1 que nous ne retrouvons pas de fait au sein de la zone Ub2. Il s'agit de l'interdiction de tout nouvel accès depuis la rue du « Puits Josset » afin de préserver le paysage de ce lotissement. En effet, un risque pourrait exister de proposer un découpage parcellaire et d'envisager de nouvelles constructions principales notamment au sud de la voie, ce qui ne serait pas sans conséquence sur la circulation et la sécurité du site et sur le paysage urbain du quartier.

Les enjeux de densification urbaine au sein des secteurs Ub2 paraissent plus particulièrement au travers des dispositions réglementaires spécifiquement retenues pour ces secteurs urbanisés. Par rapport aux secteurs de zone Ub1 qui correspondent aux zones de lotissement, les secteurs de zone Ub2 font l'objet d'une réglementation quelque peu différente au niveau des articles 6 et 9 ; avec notamment :

- une implantation quelque peu plus permissive en Ub2 pour les annexes vis-à-vis des voies publiques et privées et des emprises publiques puisque ces dernières peuvent s'implanter jusqu'à leurs limites (au lieu de 5 mètres de distance à respecter en Ub1),
- un taux d'emprise au sol maximal sur l'unité foncière supérieur puisque limité à 30% (au lieu de 20% en Ub1).

On reste ici relativement éloigné des densités urbaines existantes et envisageables au cœur du centre historique (zone Ua) mais les possibilités de densification au sein de ces secteurs Ub2 restent avérées et relativement encouragées.

Est également inscrit au sein de ces zones Ub2, le principe d'une zone d'implantation des constructions principales déterminée au plan de zonage afin d'assurer une implantation respectueuse des caractéristiques d'implantation de la zone. Elle concerne la zone Ub2 au sud de PLAILLY, le long de la route de Vemars où elle se cale sur les implantations vis-à-vis de la voirie observées sur les constructions voisines comme déjà développé par ailleurs.

En matière de préservation des cortèges majeurs des cours d'eau, de leurs ripisylves et des zones humides en milieu urbanisé, l'article 6 impose le respect d'un retrait à 10 mètres des berges, des zones humides et des cours d'eau pour l'implantation des constructions et installations.

En matière d'intégration paysagère et de prescriptions architecturales, le règlement prévoit à l'article 11 un faisceau de dispositions qui visent à assurer le respect d'une architecture locale et d'une certaine harmonie dans les constructions. Les volumes et ouvertures, les façades, les toitures ainsi que les clôtures sont encadrées par ces dispositions (hormis pour les éléments remarquables répertoriés), qui s'ajoutent à des prescriptions d'ordre plus générale sur l'aspect des constructions et installations en vue de leur insertion dans le paysage urbain local.

Toujours dans un souci d'intégration des constructions et de respect du paysage urbain environnant, le règlement des secteurs de zone Ub prévoit, à l'article 15, qu'en matière de performances énergétiques et environnementales, la prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la



construction et son environnement immédiat. Il indique que chaque projet doit s'inspirer du guide d'information et de recommandations « intégrer les enjeux environnementaux au bâti » annexé au règlement.

Est précisé par ailleurs, à l'article 15, qu'une orientation des constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est est encouragée lorsque les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation.

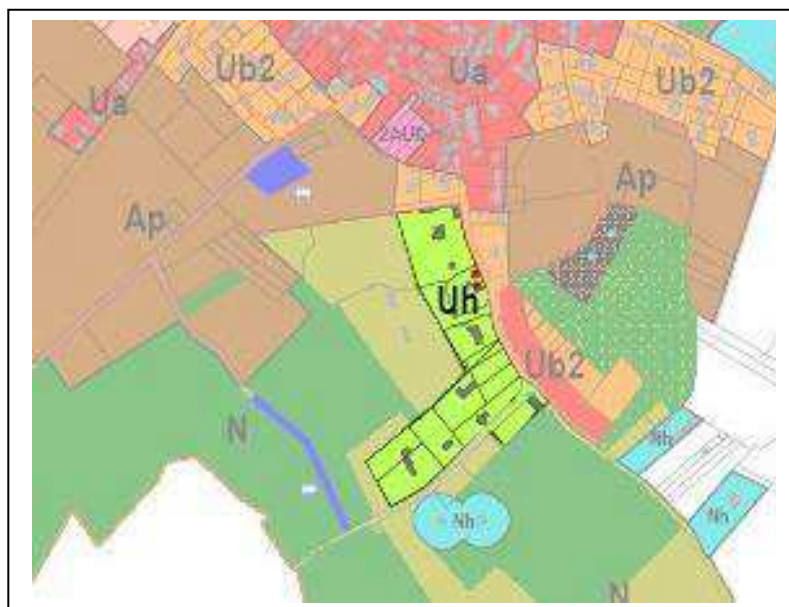
Enfin en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, l'article 16 réglemente le fait que toute construction ait à « prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à l'unité foncière accueillant le projet ».

Le secteur de zone Uh

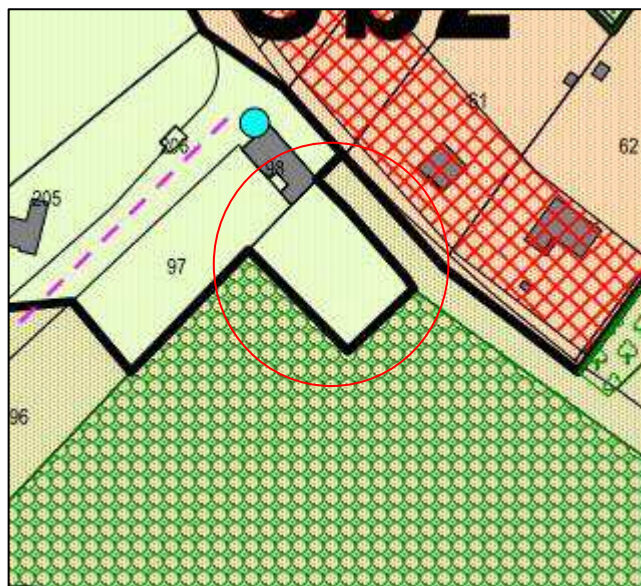
Limites, contours et contenu du secteur de zone Uh

Les secteurs de zone UH correspondent à des zones d'habitat peu denses, qui se caractérisent par un tissu bâti particulièrement diffus composé de constructions pavillonnaires au sein d'importantes unités foncières, avec des reculs par rapport à la voirie et par rapports aux limites séparatives. Les propriétés sont insérées et entremêlées avec la végétation du bois présent à l'arrière. Une densification de ce secteur ne serait pas propice au maintien du caractère quasi naturel de ce site d'habitat.

La délimitation de cette zone s'appuie sur des caractéristiques bâties propres aux implantations des constructions sur la partie sud de la route de Vémars et sur le chemin de l'Auget, que la commune souhaite conserver (aspect extérieur du bâti, implantations des constructions, hauteurs...).



Zone Uh présentée à l'enquête publique. Aucune modification post-enquête publique.



Modification post enquête publique

Dispositions réglementaires du secteur de zone Uh

Ces espaces sont à dominante d'habitat pavillonnaire sous forme d'un habitat très diffus où les constructions sont implantées sur de grandes unités foncières. Le secteur est nettement plus diffus que celui de la zone Ub.

Cette zone n'a pas vocation à faire l'objet d'un développement urbain trop conséquent et doit conserver son identité d'extension en faubourg très relâché en entrée du village dans un écrin de verdure. La densification n'y est donc pas nécessairement attendue et les règles d'urbanisme qui s'appliquent à cette zone convergent en ce sens.

Les articles 1 et 2 du règlement du PLU déterminent cette limitation à la constructibilité de la zone pour laquelle la fonction exclusivement résidentielle est retenue. La mixité des fonctions dans ce type de secteur n'est pas souhaitée comme elle peut l'être dans le reste du bourg.

En matière d'implantation, de prospect et de taux d'emprise au sol, le règlement s'applique à conserver le modèle d'organisation urbaine qui caractérise ce secteur singulier de la commune. La densification de cet ensemble Uh n'est pas recherchée et la combinaison des articles 6, 7, 8, 9 et 13 encadre ce principe. Ainsi la somme de l'emprise de toutes les constructions est limitée à 15% de la surface de l'unité foncière d'accueil tandis que 80% de la surface de cette dernière doit rester en pleine terre (hors stationnement et circulation). La superficie des annexes à l'habitation est limitée à 30 m² de surface de plancher alors que chaque construction principale doit respecter une distance de 20 mètres sur la même unité foncière.

En matière de préservation des cortèges majeurs des cours d'eau, de leurs ripisylves et des zones humides en milieu urbanisé, l'article 6 impose le respect d'un retrait à 10 mètres des berges, des zones humides et des cours d'eau pour l'implantation des constructions et installations.

En matière d'intégration paysagère et de prescriptions architecturales, le règlement prévoit à l'article 11 un faisceau de dispositions qui visent à assurer le respect d'une architecture locale et d'une certaine harmonie dans les constructions, sans toutefois exclure les possibilités d'introduire des éléments d'architecture moderne, notamment ceux qui permettent une réduction des consommations énergétiques, à condition de s'intégrer à l'environnement immédiat.



Toujours dans un souci d'intégration des constructions et de respect du paysage urbain environnant, le règlement du secteur de zone Uh prévoit, à l'article 15, qu'en matière de performances énergétiques et environnementales, la prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat. Il indique que chaque projet doit s'inspirer du guide d'information et de recommandations « intégrer les enjeux environnementaux au bâti » annexé au règlement.

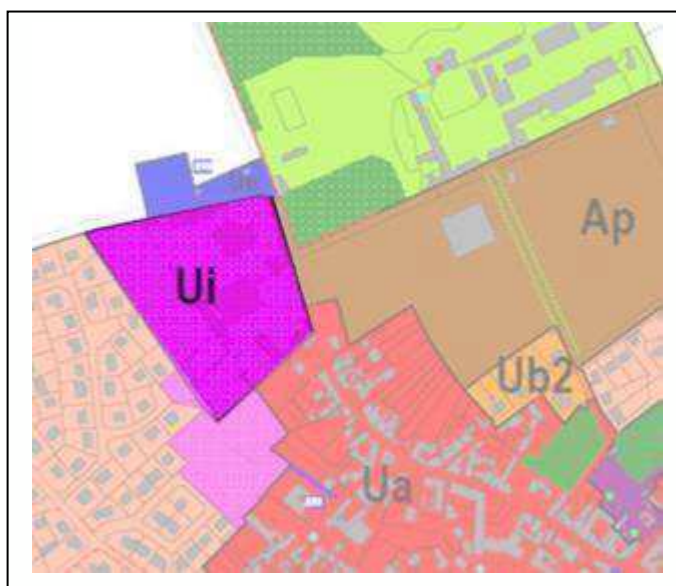
Enfin en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, l'article 16 régit le fait que toute construction ait à « prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à l'unité foncière accueillant le projet ».

Le secteur de zone Ui

Limites, contours et contenu du secteur de zone Ui

Le secteur de zone Ui correspond à un secteur proche des habitations occupé par de l'activité au nord-ouest de l'agglomération. Il s'agit du secteur de l'actuelle scierie pour lequel une reconversion pourrait être envisagée. Une réflexion sur les différentes possibilités d'aménagement pouvant être envisagées sur ce secteur a été menée dans le cadre d'une étude spécifique menée courant de l'année 2016. Néanmoins à ce jour, la scierie reste en fonctionnement et l'arrêt de cette activité n'est pas défini. La poursuite de cette activité doit donc rester possible.

L'ensemble du secteur est concerné par une servitude d'attente au titre de l'article L151-41 -5° du code de l'urbanisme afin de permettre à la commune de mener une réflexion aboutie sur le devenir de cette zone selon les opportunités qui pourront se présenter (voir chapitre suivant concernant la « servitude d'attente »)



Zone UI présentée à l'enquête publique. Aucune modification post-enquête publique.



Dispositions réglementaires du secteur de zone Ui

Au travers des OUS interdites à l'article 1, le règlement pose le principe de la prise en compte du caractère résidentiel des zones avoisinantes et implique qu'une destination d'habitat pour les constructions au sein de la zone Ui n'est pas exclue (les constructions à destination d'habitat n'étant pas interdites).

Comme dans le reste des zones urbaines à destination d'habitat, les constructions et installations susceptibles de générer des nuisances ou des risques incompatibles avec la destination d'habitat de la zone et son environnement y sont interdites en plus de toute une série de modes particuliers d'utilisation du sol.

Cependant, la réglementation spécifique liée à la « servitude d'attente » limite la constructibilité de cette zone dans le temps, en termes d'occupations et d'utilisations du sol autorisées et en termes et de surfaces. La disposition de l'article 2 en rappelle les conditions.

Comme le prévoit l'article L151-41-5° du Code de l'urbanisme, le règlement de la zone Ui y autorise à minima les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

« Dans les secteurs frappés de la servitude d'attente, la commune bloquera pour une durée de cinq ans au maximum, les constructions tant qu'un projet n'est pas suffisamment avancé. Cette interdiction de construire ne vise que les constructions d'une superficie supérieure à 10m². Cette servitude vise à permettre la réalisation de projets complexes dans lesquels pourrait s'inscrire une restructuration importante ou l'insertion d'équipements publics.

*Toutefois, sont autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions **à condition** que ces constructions soient existantes. »*

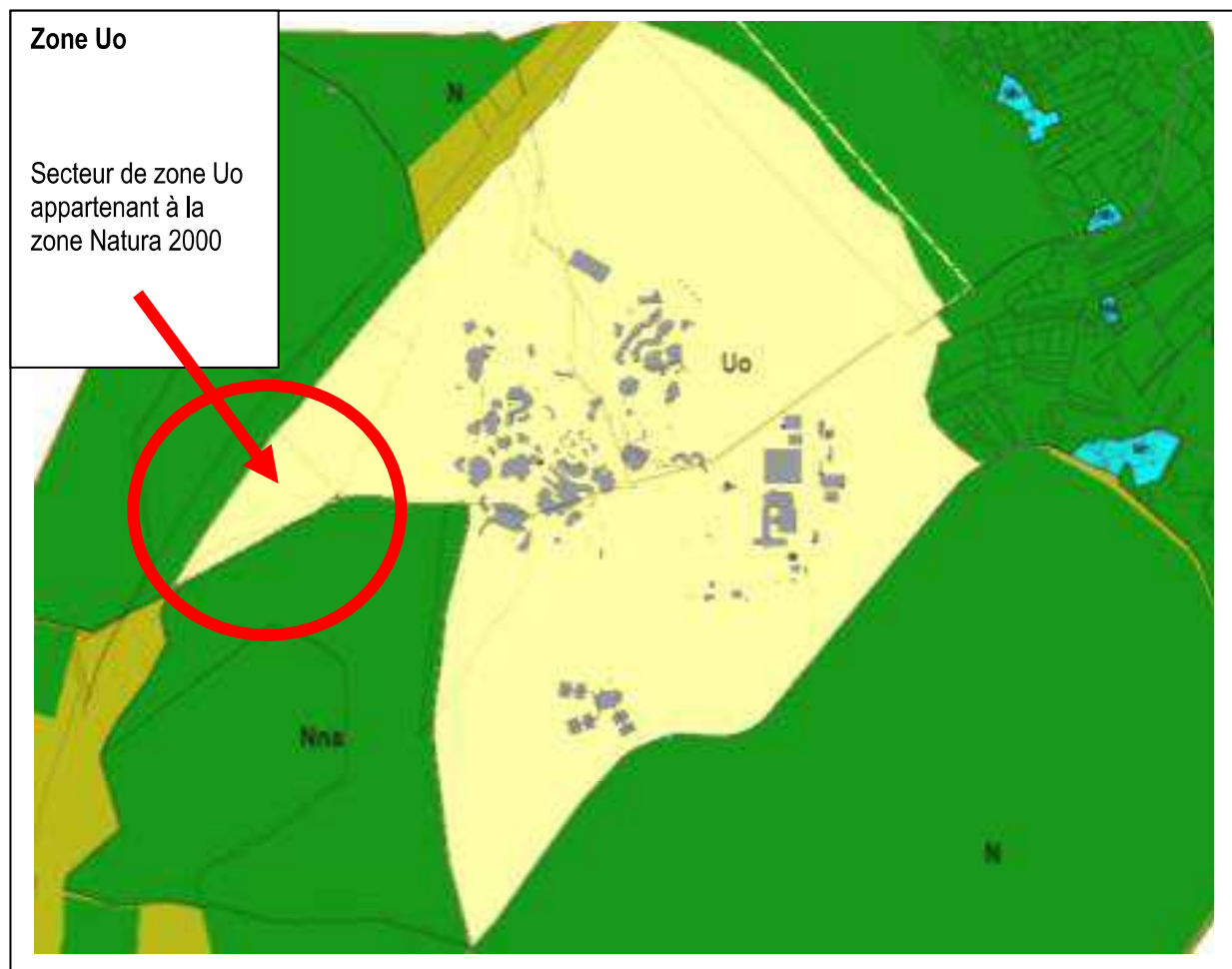
Les articles suivants encadrent les quelques constructions finalement autorisées et les aménagements liés dans le cadre de cette « mise en attente » en matière de prospect, d'emprise au sol et de hauteur ou encore en matière de stationnement, de performances énergétiques et environnementales, d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, etc.

Le secteur de zone Uo

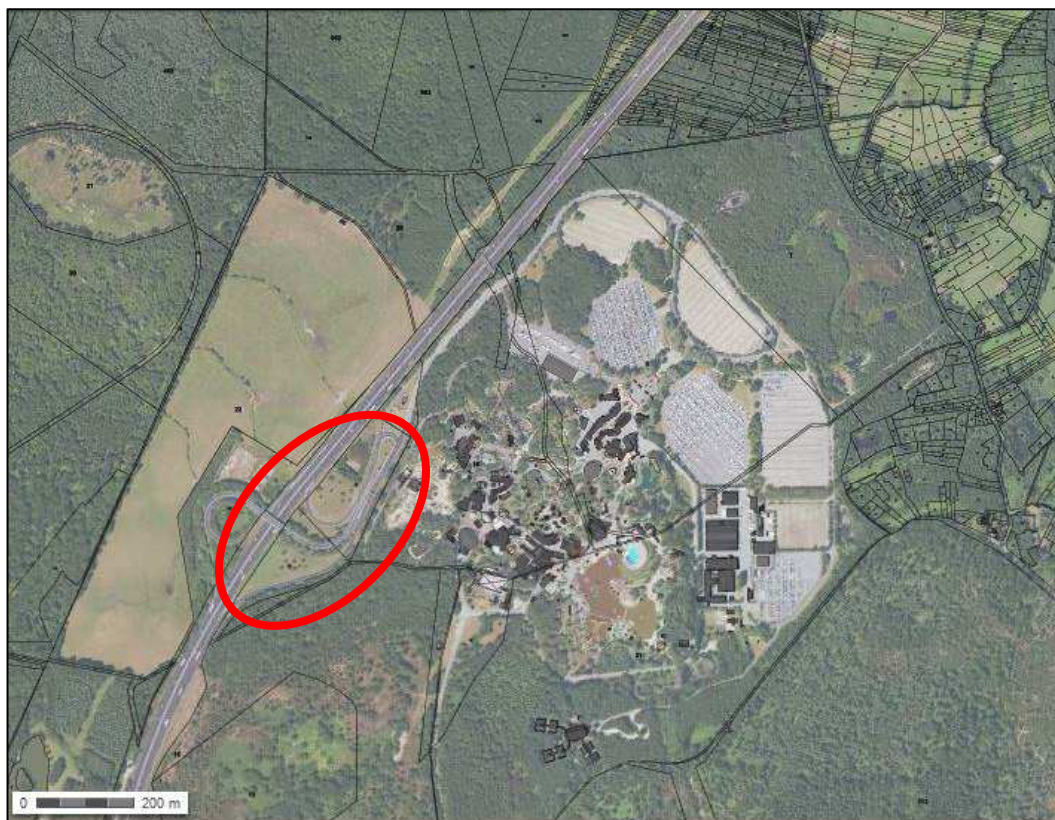
Limites, contours et contenu du secteur de zone Uo

Le secteur de zone Uo correspond au parc de loisirs « Parc Astérix » localisé au nord du ban de PLAILLY. Les limites de cette zone sont conservées par rapport au POS. Le site est relativement circonscrit à l'emprise existante du parc dans la mesure où ce dernier est bordé d'un secteur du territoire concerné par un environnement dont la richesse et l'intérêt pour la biodiversité sont reconnus (Zone Natura 2000 et ZNIEFF). La zone Uo est à ce titre partiellement concernée par une zone Natura 2000. Il s'agit de la zone du Massif forestier d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville définie au titre de la Directive Habitat localisée en pointe sud-ouest du secteur de zone Uo. A noter toutefois que l'emprise de cet espace est concernée par l'échangeur autoroutier permettant d'accéder au Parc.

La définition de cette zone urbaine spécifique vise à permettre d'accompagner réglementairement les possibilités de développement du Parc Astérix qui doit pouvoir se maintenir et évoluer.



Zone Uo présentée à l'enquête publique. Aucune modification post-enquête publique.



Emprise du Parc Astérix (source : www.geoportail.gouv.fr) et secteur du parc concerné par la zone Natura 2000 et concomitamment par l'emprise de l'échangeur autoroutier

Dispositions réglementaires du secteur de zone Uo

Les dispositions réglementaires prises pour cette zone sont spécifiques à la nature des activités du parc d'attractions qui s'y déroulent.

De manière générale, les contraintes réglementaires sont posées avec parcimonie afin de ne pas entraver une activité pour lesquelles des spécificités d'ordres très variées ne pourraient pas toutes être prises en compte. Pour rappel, la réglementation de cette zone a pour but d'accompagner les évolutions du Parc Astérix et se doit d'être adaptée à des projets potentiellement singuliers, ce afin de conserver le dynamisme du parc. Ainsi, par exemple, la réglementation concernant la hauteur des constructions est tout à fait exceptionnelle (*Les constructions ne peuvent dépasser la NGF (Nivellement Général de France) 115 hors tout*).

Aussi, outre la disposition réglementaire qui autorise spécifiquement les habitations nécessaires aux besoins de fonctionnement ou de gardiennage du parc, la disposition réglementaire qui conditionne les constructions et installations autorisées sur la zone au fait d'être « **en lien avec l'activité du Parc Astérix** » encadre et réglemente quasiment à elle seule ce qui peut être autorisé dans la zone.

Néanmoins, des dispositions fortes sont prises en ce qui concerne les enjeux environnementaux conférés à cette zone Uo et à son environnement, notamment dans le secteur qui relève de la zone Natura 2000. Aussi des dispositions réglementaires spécifiques pour ce secteur de zone Natura 2000 sont retenues en matière



d'occupations et d'utilisations du sol autorisées et selon des conditions particulières propres, notamment la compatibilité avec le document d'objectif de la zone Natura 2000.

Les enjeux d'intégration paysagère restent une préoccupation constante, comme sur l'ensemble du territoire de la commune. Si des dispositions spécifiques ne peuvent être prises au risque de ne pas être adaptées, le principe général d'une nécessaire intégration est rappelé.

En matière de préservation des cortèges majeurs des cours d'eau, de leurs ripisylves et des zones humides en milieu urbanisé, l'article 6 impose le respect d'un retrait à 10 mètres des berges, des zones humides et des cours d'eau pour l'implantation des constructions et installations.

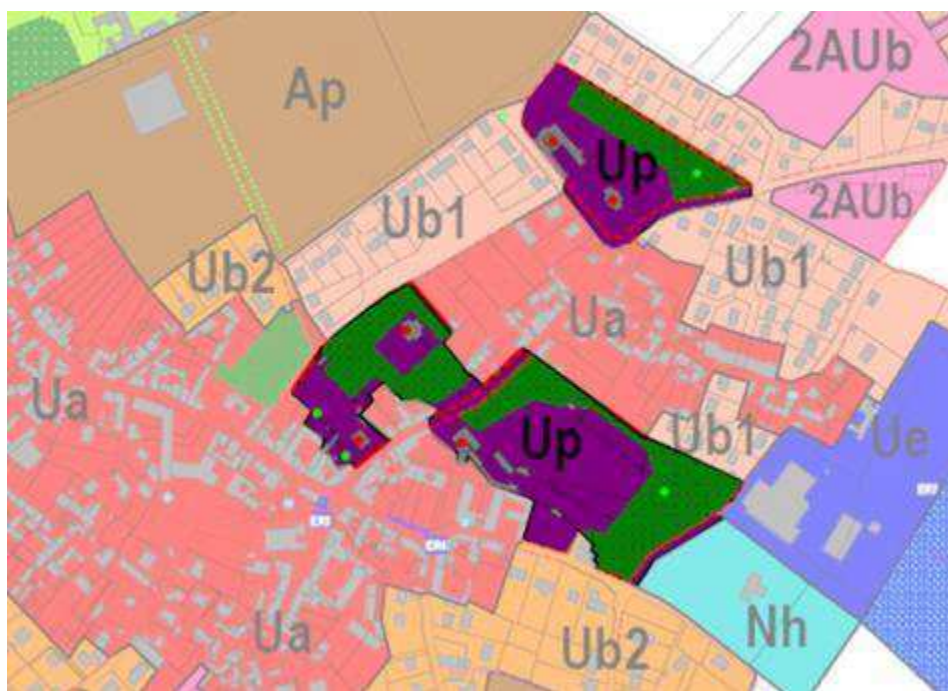
Le secteur de zone Up

Limites, contours et contenu des secteurs de zone Up

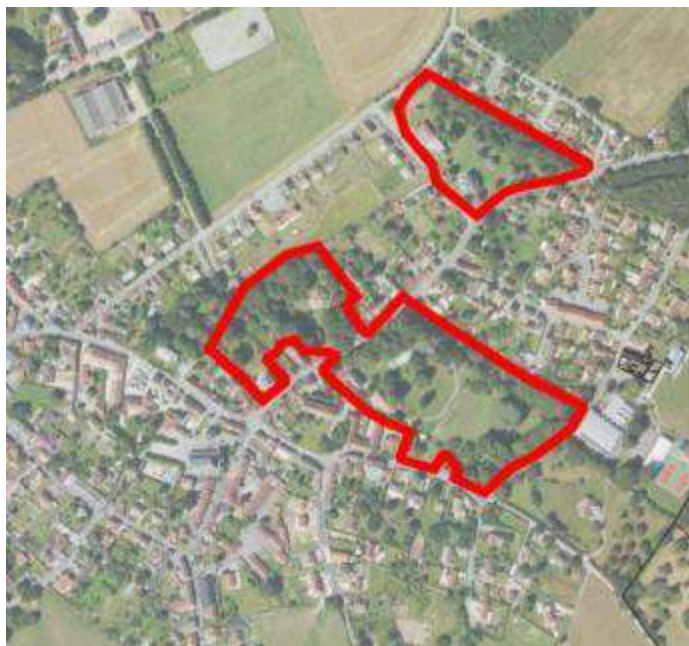
Les secteurs de zone UP correspondent à des secteurs de zone urbaine protégée.

2 secteurs de zones sont ainsi retenus au sein de l'agglomération de PLAILLY, plus particulièrement aux abords des secteurs anciens du village. L'occupation actuelle du sol se caractérise par l'existence de grands parcs arborés issus de grandes propriétés. Ces parcs sont pour ce fait concernés par un classement de leurs parties boisées au titre des Espaces Boisés Classés.

La détermination de ces secteurs vise à la protection des grandes propriétés au cœur du tissu urbain en limitant la consommation du foncier à l'intérieur de ces entités et en conservant leurs boisements. La préservation de ces ensembles naturels en milieu urbain qui constituent des éléments forts de l'identité et du patrimoine de la commune est souhaitée pour le caractère historique et rural qu'ils confèrent au village de PLAILLY.



Zone Up présentée à l'enquête publique. Aucune modification post-enquête publique.



Les zones Up du PLU
Parcs et boisements

Source : géoportail

Ces parcs sont par ailleurs caractérisés par la présence de murs d'enceintes, d'éléments de bâti ou d'arbres remarquables qui font l'objet d'un repérage et d'une préservation particulière au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions réglementaires du secteur de zone Up

Ces secteurs concernent des espaces occupés par des propriétés remarquables que la commune souhaite préserver d'une urbanisation trop conséquente afin de ne pas dénaturer l'aspect de ces ensembles. Comme dans le reste des zones urbaines, les constructions et installations susceptibles de générer des nuisances ou des risques incompatibles avec la destination d'habitat de la zone et son environnement y sont interdites en plus de toute une série de modes particuliers d'utilisation du sol.

Les occupations et utilisations du sol autorisée dans ces secteurs sont plus limitées que dans le reste des zones urbaines, puisqu'en plus des constructions et installations à destination d'industrie ou à destination agricole et/ou forestière interdites (ou autorisées sous conditions) en zone Ua ; y sont également interdites les constructions et installations à destination d'entrepôt et d'artisanat.

La préservation du caractère aéré de ces grandes propriétés se traduit réglementairement au travers des dispositions de :

- l'article 8 sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : une distance de 30 mètres minimum est à observer entre deux constructions principales.
- l'article 9 sur l'emprise au sol qui est limitée pour toutes les constructions à 10% de la surface de l'unité foncière d'accueil avec une limitation spécifique de la surface de plancher de chaque annexe à 20 m²
- l'article 13 sur les espaces libres et plantations qui impose le maintien de 80% de la surface de l'unité foncière d'accueil en pleine terre (hors stationnement et circulation).



La combinaison de ces dispositions assure le maintien d'une ambiance urbaine très relâchée, laissant toute sa place aux espaces de parcs liés à ces grandes propriétés, par ailleurs concernés partiellement par un classement en Espaces Boisés Classés.

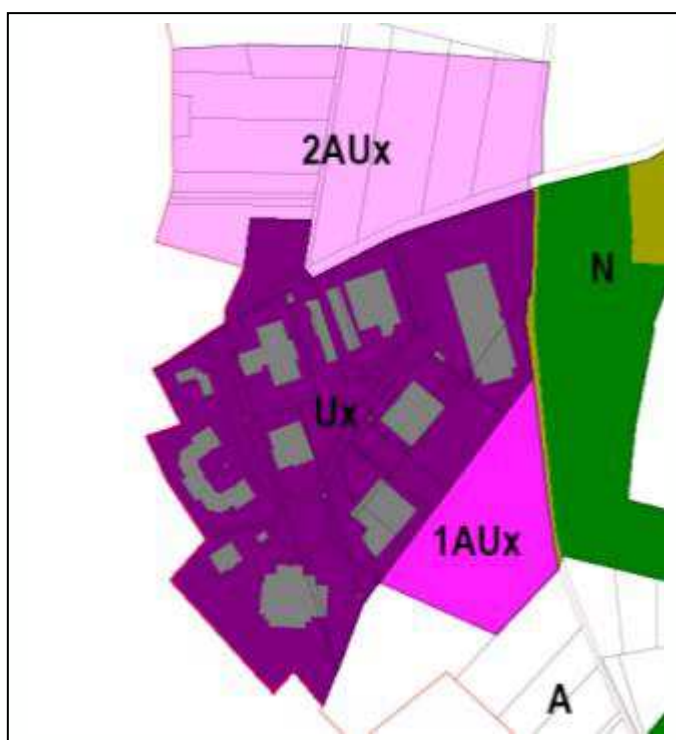
En matière de préservation des cortèges majeurs des cours d'eau, de leurs ripisylves et des zones humides en milieu urbanisé, l'article 6 impose le respect d'un retrait à 10 mètres des berges, des zones humides et des cours d'eau pour l'implantation des constructions et installations.

Les autres dispositions du règlement des secteurs de zone Up sont similaires au reste de la zone urbaine du centre bourg au sein de laquelle ils se situent.

Le secteur de zone Ux

Limites, contours et contenu du secteur de zone Ux

Le secteur de zone UX correspond à la Zone d'Activités du Pré de la Dame Jeanne. La détermination de cette zone s'appuie sur des caractéristiques bâties propres aux bâtiments d'activités, notamment industrielles, qui occupent actuellement la zone et que la commune souhaite conserver (volumétrie et implantations des constructions). Le zonage de la zone Ux reprend sensiblement les contours de la zone telle qu'elle existe à ce jour dans la mesure où il reprend des limites identiques à celles du POS à l'exception de l'intégration de la déchetterie au Nord de la voie D922.



Zone Ux présentée à l'enquête publique. Aucune modification post-enquête publique.



Dispositions réglementaires du secteur de zone Ux

Le règlement de la zone UX interdit les constructions et installations ayant des destinations autres que celles liées à des activités économiques (les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les résidences mobiles d'habitat, les résidences mobiles de loisirs, etc.), ainsi que les constructions et installations à destination agricole et/ou forestière qui sont destinées à s'implanter en zone agricole ou forestière du PLU. Il s'agit ici d'encadrer la destination de cette zone pour l'accueil d'activités économiques uniquement.

Le règlement interdit par ailleurs les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec l'environnement de la zone afin de préserver les activités existantes et futures de nuisances qui remettent en cause leur installation au sein de cette zone du Pré de la Dame Jeanne.

En matière d'habitat, seuls les logements nécessaires aux besoins de fonctionnement ou de gardiennage et intégrés au volume principal de la construction d'activité projetée sont autorisés. A l'article 9, ces logements sont par ailleurs limités en termes de surface de plancher à 100 m² par bâtiment. Il s'agit encore une fois de respecter le caractère de la zone dédiée aux activités économique sur ce site.

Les articles 1 et 2 du règlement déterminent les possibilités de constructions au sein de la zone Ux. Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou soumises à des conditions particulières sont à défaut autorisées.

En matière d'aménagement, une réglementation adaptée aux besoins spécifiques des circulations au sein d'une zone économique s'impose par des dispositions particulières à l'article 3. Une largeur de voirie de 8.80 mètres minimum est à prévoir pour les voies nouvelles.

Les articles 6 et 7 imposent le respect de prospect conséquent (10 mètres) adapté aux types de constructions attendues dans la zone et à leurs gabarits. Si une utilisation optimale du foncier est par ailleurs recherchée au sein de cette zone d'activités, il n'en reste pas moins nécessaire de prévoir certaines distances entre les constructions et installations, pour des raisons de sécurité d'une part, et afin de préserver les ouvertures paysagères et séquencer les volumes bâtis importants qui caractérisent la zone.

Des espaces libres de constructions et de stationnement doivent pouvoir être maintenus pour jouer leur rôle d'infiltration des eaux de pluies et permettre des plantations, y compris à haute tige pour favoriser l'intégration paysagère des ensembles bâtis.

La limitation d'emprise au sol fixée à 80 % de l'unité foncière à l'article 9 œuvre également en ce sens, ainsi que les dispositions prises à l'article 13 qui réglemente les espaces libres et plantations.

En termes de volumétrie, une limitation de hauteur des constructions et installations est fixée à 12 mètres pour permettre une fonctionnalité des constructions à caractère d'activités, notamment industrielle.

Des dispositions à l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions et installations sont prises pour encadrer l'aspect des constructions et favoriser une certaine harmonie sur le site (choix des teintes, unités d'aspects avec les bâtiments voisins, etc.). Le principe d'une intégration à l'environnement immédiat des constructions et installations est posé au travers du faisceau de dispositions réglementaires de cet article 11.



Les zones à urbaniser

Comme indiqué à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme : « les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

Les zones AU sont divisibles en 2 catégories :

- **1AU : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.**
- **2AU : secteur destiné à une urbanisation à plus long terme.**

Les zones à urbaniser à court terme: zones 1AUe et 1AUx

En ce qui concerne les zones à urbaniser du PLU, l'article R.151-20 du code de l'urbanisme précise :
« Lorsque les voies ouvertes au public 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 cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. »

Ces zones sont ici classées en zones 1AU.

Les zones AU du PLU de PLAILLY sont actuellement des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les réseaux sont en capacité suffisante au droit de la zone (voirie, eau, électricité...).

Les zones 1AU regroupent 2 types de zones :

- La zone 1AUe : secteur de développement axé sur les équipements,
- La zone 1AUx : secteur de développement à court terme de la Zone d'Activités.

La zone 1AUe

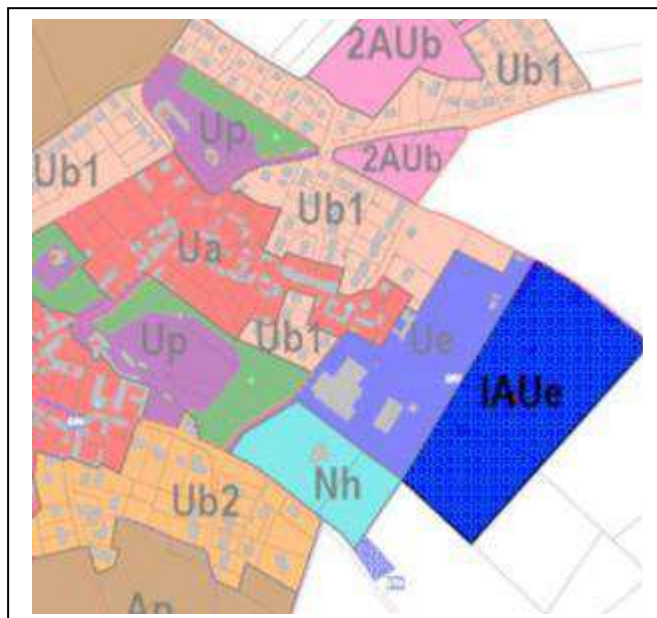
Limites, contours et contenu de la zone 1AUe

Elle correspond à un secteur de développement axé sur les équipements localisé en continuité Est de la zone du complexe sportif existante à l'Est de la commune.

Cette zone est destinée au déploiement des équipements de la commune, notamment en matière de structures de sports et de loisirs pour la population. L'ensemble de cette zone est pour cela concernée par un vaste emplacement réservé au bénéfice de la commune, qui permettra à cette dernière d'acquérir la maîtrise du foncier sur le site de l'ancienne briqueterie.



L'occupation actuelle des terrains concernés relève en grande partie de jeunes boisements du fait de l'abandon de l'ancienne activité. Les opérations de défrichement portant sur ces massifs d'une surface supérieure à un hectare seront susceptibles d'être soumises à autorisation en application de l'article L.342_1 du Code forestier.



Zone 1AUe présentée à l'enquête publique. Aucune modification post-enquête publique.

Dispositions réglementaires de la zone 1AUe

Les dispositions de la zone concernant les occupations et utilisations du sol autorisées limitent la constructibilité de cette dernière aux seuls équipements d'intérêt collectif souhaités. Sont également autorisées sous conditions les constructions et installations à destination d'habitation nécessaires aux besoins de fonctionnement ou de gardiennage. Dans tous les cas l'instauration d'un emplacement réservé sur la totalité de la surface permet d'éviter tout détournement et la maîtrise du développement ne peut alors échapper à la collectivité.

Les autres dispositions réglementaires accordent une certaine liberté d'action dans la programmation des équipements à réaliser. Ainsi en matière de prospects et de volumétrie, les règles restent plus souples que dans le reste de l'agglomération pour permettre une adaptation des constructions et installations à prévoir.

La zone 1AUx

Limites, contours et contenu de la zone 1AUx

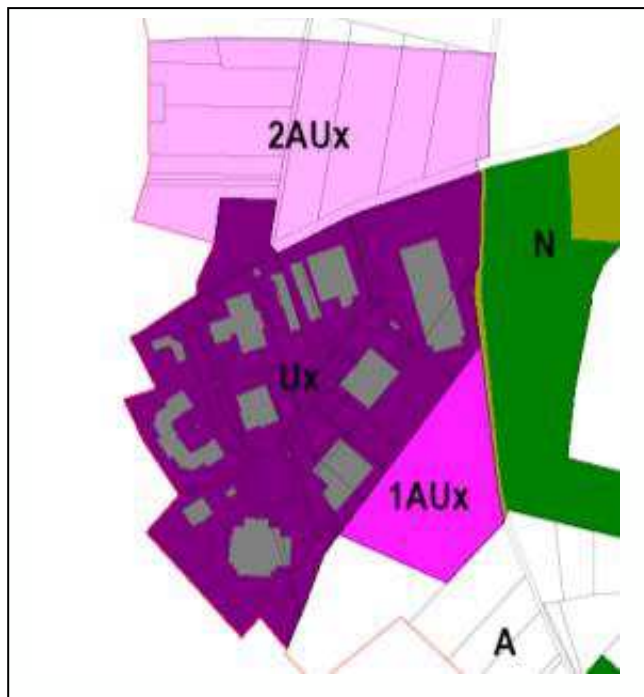
Elle correspond à un secteur de développement de la Zone d'Activités existante du Pré de la Dame Jeanne à l'ouest de PLAILLY. Ce secteur est inscrit au sud-est de la zone existante dans sa continuité.



Cette zone d'une superficie de 3,07 ha permettra le développement à court terme de cette ZA au sein de laquelle les disponibilités foncières restantes sont très faibles, si ce n'est pour l'extension des entreprises déjà en place.

L'occupation actuelle des terrains concernés relève en grande de terres cultivées et valorisées pour l'exploitation agricole.

Le développement de cette zone a fait l'objet d'une étude approfondie menée en 2014 par le Parc Naturel Régional Oise Pays de France en vue d'établir des « recommandations paysagères des aménagements des sites d'extension de la zone d'activités du Pré de la Dame Jeanne à Plailly ».



Zone 1AUx présentée à l'enquête publique. Aucune modification post-enquête publique.

Les résultats de cette étude ont permis de mettre en avant les sensibilités paysagères du site et les différents enjeux écologiques afin de retenir un scénario d'extension de cette zone le plus pertinent possible.

Plusieurs hypothèses de développement ont été confrontées pour aboutir à un scénario de développement acceptable.

Cette étude conclue de la nécessité de scinder le développement en 2 parties, avec une répartition phasée au nord et au sud de la zone existante, plutôt que de ne retenir qu'une orientation d'extension côté plaine comme le prévoit le POS ou côté vallon comme cela a pu être envisagé. La superficie de l'extension totale initialement prévue pour répondre aux attentes identifiées sur ce site (environ 15 ha) est également revue à la baisse (proche de 12 ha).

Le PLU de PLAILLY retient les résultats de cette étude en termes de zonage 1AUx et 2AUx et en termes de recommandations pour une insertion paysagère réussie du futur site. L'étude comprend également une réflexion sur les aspects réglementaires à prévoir. Ces recommandations sont tant que faire se peut traduites soit dans le règlement, soit au travers des OAP.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU et le règlement de la zone AU définissent les conditions d'aménagement de cette zone.

Dispositions réglementaires de la zone 1AUx

Elles s'inscrivent dans la continuité du règlement de la zone Ux.



Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU complètent le règlement de la zone. Elles assurent une gestion économe et qualitative des surfaces ouvertes à l'urbanisation en encadrant les opérations d'aménagement à prévoir (accessibilité et desserte interne, qualité environnementale et paysagère), en reprenant les éléments de l'étude du PNR sur les recommandations paysagères des aménagements des sites d'extension de la ZA.

La nécessité de prévoir une zone 1AUx au PLU est justifiée par ailleurs de manière complémentaire avec la zone 2AUx.

Les zones à urbaniser à plus long terme : zones 2AUb et 2AUx

En ce qui concerne les zones à urbaniser du PLU, l'article R.151-20 du code de l'urbanisme précise :

« Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Ces zones ont ici classées en zones 2AU.

Les zones 2AU du PLU correspondent donc à des secteurs de développement urbain destinés à une urbanisation à plus long terme, une fois l'ouverture à l'urbanisation de ces dernières étant autorisées par un niveau d'équipements (voiries et réseaux) adapté au droit de la zone.

Le classement en zone 2AU permet également à la commune d'échelonner l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de développements retenus. Il s'agit pour elle de pouvoir mieux maîtriser son rythme de développement et de favoriser une gestion plus économe du foncier.

En effet, la maîtrise du rythme d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU par la municipalité permet, selon le cas, soit d'orienter le dynamisme de mobilisation des capacités de densification et de renouvellement urbain au sein des zones déjà urbanisées, soit de palier à l'absence de possibilités de projets dans ces zones. Les zones 2AU du PLU de PLAILLY représentent donc un outil de planification précieux pour la collectivité qui souhaite vivement privilégier la mobilisation de son potentiel de développement à l'intérieur du tissu urbain existant..

Les zones 2AU regroupent 2 types de zones :

- Les zones 2AUb : secteurs de développement à plus long terme pour de l'habitat essentiellement.
- La zone 2AUx : secteur de développement à plus long terme de la Zone d'Activités

La zone 2AUb

Limites, contours et contenu des zones 2AUb

A PLAILLY, il n'a été retenu au PLU que trois zones d'extension de l'urbanisation de tailles tout à fait mesurées. Au total, ces zones d'extension 2AUb représentent 2,59 ha. Elles sont réparties en extensions :

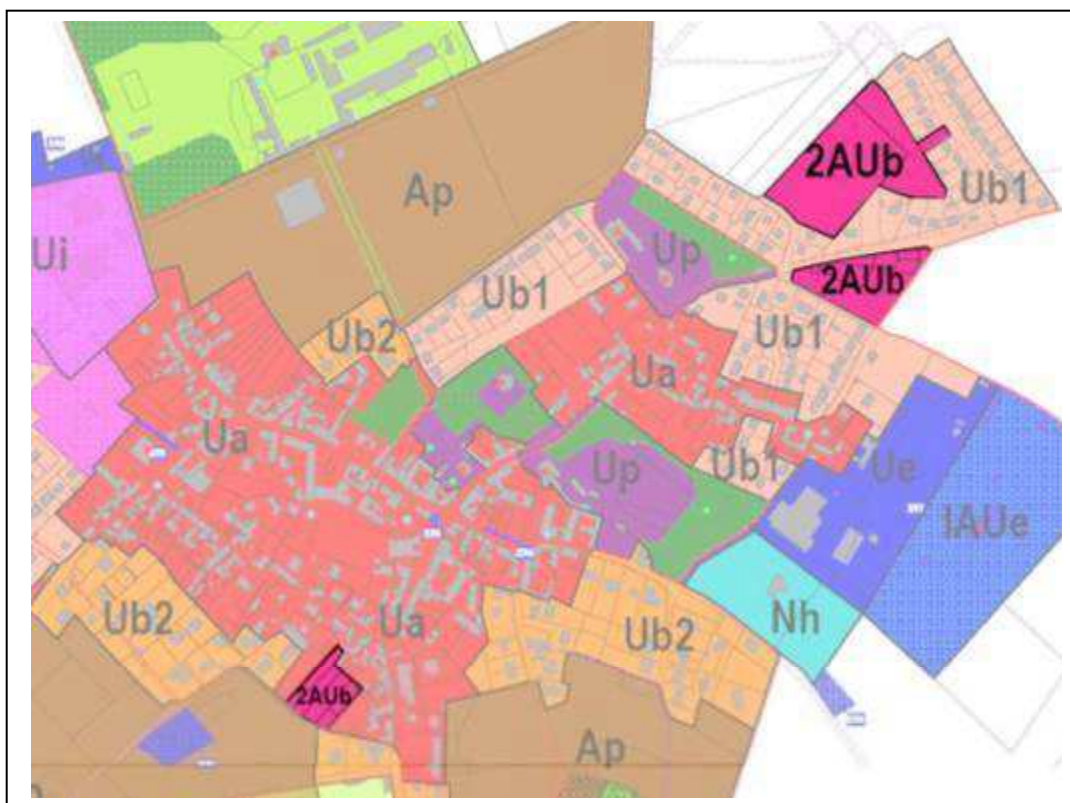


- au nord de l'agglomération, dans la continuité des lotissements de la route de Mortefontaine pour 2 secteurs de 1,58 ha et 0,67 ha de part et d'autres de la voie. Ces secteurs sont actuellement occupés par de jeunes boisements et des surfaces cultivées. L'urbanisation de ces secteurs sera l'occasion pour la commune de renforcer la trame urbaine en entrée nord-est du village.
- au sud de PLAILLY pour un petit secteur d'une superficie de 0,34 ha qui s'inscrit en continuité du centre ancien entre la rue Verte et la rue de la Libération. Ce dernier s'apparente d'ailleurs plus à une importante dent creuse qu'à une zone d'extension urbaine à proprement parlé étant donné son caractère d'îlot actuel, occupés par des jardins. La limite sud de cette zone est naturellement déterminée par le chemin actuel qui dessert ces jardins et qui marque une transition avec l'espace agricole de grandes cultures.

Ces trois secteurs de zone 2AUb sont destinés à l'accueil de nouvelles constructions. Ils seront amenés à recevoir au moins 52 nouveaux logements à raison d'une densité moyenne de 20 logements à l'hectare minimum.

Le dimensionnement de ces zones 2AUb est fixé en cohérence avec le projet démographique de la commune et les capacités intra-urbaines estimées pour les 15 prochaines années.

La présence des réseaux ou d'accès en capacités insuffisantes implique le classement en zone d'urbanisation différée à long terme. Cette condition à l'urbanisation de la zone permet à la commune de PLAILLY de gérer le calendrier pour l'ouverture de ces extensions, ce qui lui laisse la possibilité d'adapter le rythme d'urbanisation de ces espaces pour le mettre en corrélation avec ce qui pourra se passer au sein de l'enveloppe urbaine existante en matière de dynamique de densification et de renouvellement urbain.



Zone 2AUb présentée à l'enquête publique. Aucune modification post-enquête publique.



Dispositions réglementaires de la zone 2AUb

La zone 2AUb est destinée à une urbanisation axée sur le développement de l'habitat sans toutefois interdire certaines activités compatibles avec un quartier d'habitation.

La réglementation limite la constructibilité de cette zone en termes d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans l'attente d'une ouverture à l'urbanisation de ces secteurs par voie de modification du document d'urbanisme. Règlementairement la zone est bloquée et une transformation en 1AU sera nécessaire.

En attendant, seules sont autorisées les interventions sur les équipements publics et/ou d'intérêt collectif à la double condition qu'ils soient liés à la création ou au renforcement de la voirie ou des réseaux divers et qu'ils soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Par ailleurs, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU définissent les conditions d'aménagement de ces zones :

Elles prévoient un certain nombre de dispositions complémentaires à celles fixées dans le règlement de la zone. Elles assurent une gestion économe et qualitative des surfaces ouvertes à l'urbanisation en encadrant les opérations d'aménagement à prévoir (densité et diversité des formes bâties, accessibilité et desserte interne, qualité environnementale et paysagère). Un rapport de compatibilité avec ces orientations est exigé.

Un dispositif de règles et d'orientations au sein des OAP se conjugue en faveur de la qualité environnementale et paysagère de l'aménagement de cette zone à travers, entre autres :

- La création d'une transition paysagère discontinue en limite avec la zone agricole.
- La création de franges boisées au contact des zones bâties existantes.
- Le traitement particulier d'une zone à enjeux paysagers forts devant être traitée de manière qualitative afin d'insérer les bâtiments et minimiser leur impact depuis la route de Mortefontaine.
- Le traitement des espaces libres et plantations.
- La recherche d'une qualité environnementale et d'un confort thermique des logements (économies, gestion des eaux pluviales).

La zone 2AUx

Limites, contours et contenu des zones 2AUx

Ce secteur correspond à la zone de développement à long terme programmée en complément de la zone d'activité du Pré de la Dame Jeanne et de son extension à court moyen terme en zone 1AUx. Elle constitue donc une phase ultérieure pour le renforcement de ce pôle d'activités sur le territoire.

Elle s'inscrit dans la continuité de l'aménagement des zones UX au nord de la route D922. Elle représente une possibilité de développement des capacités d'accueil pour les entreprises désireuses de s'implanter sur la commune tout en permettant à la municipalité de mesurer le rythme d'extension de cette zone d'activités par une ouverture à l'urbanisation maîtrisée. Il s'agit pour la commune de s'assurer d'une utilisation optimale du foncier ainsi consommé en pourvoyant de façon parcimonieuse aux besoins des entreprises qui souhaitent s'installer à PLAILLY.



L'occupation actuelle des terrains concernés relève en grande de terres cultivées et valorisées pour l'exploitation agricole.

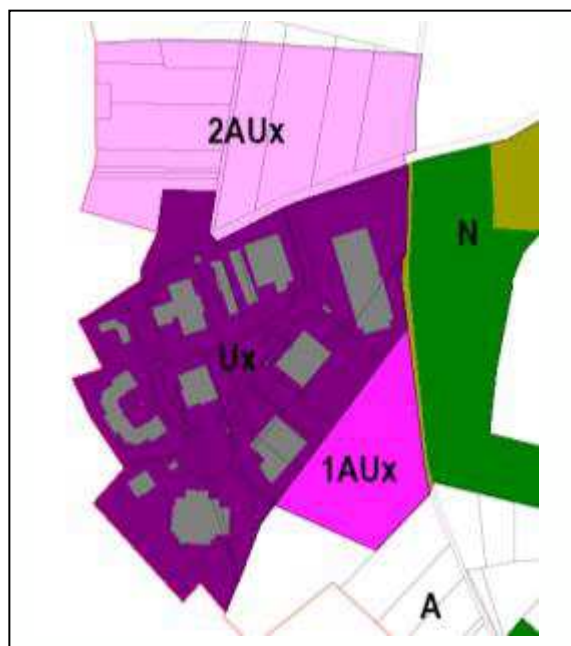
Les résultats de l'étude de effectuée par le Parc Naturel Régional Oise Pays de France en vue d'établir des « recommandations paysagères des aménagements des sites d'extension de la zone d'activités du Pré de la Dame Jeanne à Plailly » sont pris en compte (voir encadré justifications zone 1AUx).

Dispositions réglementaires des zones 2AUx

Réglementairement la zone est bloquée et une transformation en 1AUx sera nécessaire. La réglementation sera alors identique à la celle du secteur de zone 1AUx.

La réglementation limite la constructibilité de cette zone en termes d'occupations et d'utilisations du sol autorisées aux seuls équipements publics et/ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient liés à la création ou au renforcement de la voirie ou des réseaux divers.

Le reste des dispositions réglementaires ne sont pas renseignés mais les orientations d'aménagement et de programmation du PLU et le règlement de la zone AUB définissent les conditions d'aménagement de ces zones.



Zone 2AUx présentée à l'enquête publique. Aucune modification post-enquête publique.

Ces OAP prévoient un certain nombre de dispositions complémentaires à celles fixées dans le règlement de la zone. Elles assurent une gestion économe et qualitative des surfaces ouvertes à l'urbanisation en encadrant les opérations d'aménagement à prévoir (accessibilité et desserte interne, qualité environnementale et paysagère), en reprenant les éléments de l'étude du PNR sur les recommandations paysagères des aménagements des sites d'extension de la ZA.

Un rapport de compatibilité avec ces orientations est exigé.

La nécessité de prévoir une zone 2AUx au PLU est justifiée par ailleurs de manière complémentaire avec la zone 1AUx.



La zone agricole : zone A

La zone agricole est destinée au développement de l'activité agricole de la commune. Elle a pour finalité la conservation du potentiel du sol sur le plan de la production agricole et est tournée vers des possibilités d'aménagement pour des activités liées.

L'article R 151-22 du code de l'urbanisme dispose: « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Les zones A regroupent 3 types de zones et secteurs :

- La zone A : zone agricole
- Le secteur de zone Ad : secteur bâti du domaine de Bertrand Fosse
- Le secteur de zone Ap : zone agricole protégée à la constructibilité plus encadrée que la zone A

Il n'y a pas eu lieu de repérer au sein de l'espace agricole sur PLAILLY de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) où seraient autorisées par exception et sous conditions certaines constructions au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

Il n'y a pas non plus eu lieu de désigner, au sein de cet espace agricole des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les conditions prévues à l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.

La zone A

Limites, contours et contenu de la zone A

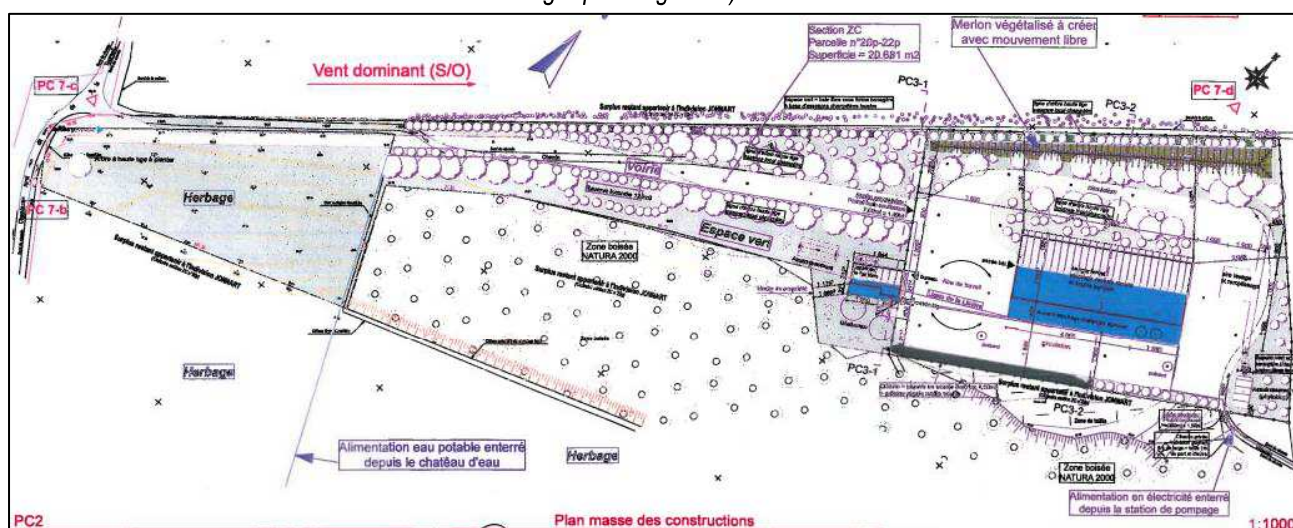
La zone agricole A du PLU de PLAILLY représente le plus grand ensemble du zonage de la commune avec le secteur forestier. Elle recouvre en effet une grande partie du ban communal en intégrant la majeure partie des espaces ayant vocation à être maintenus en espaces cultivés ou qui présentent un potentiel agronomique (le reste de ces espaces agricoles étant concernés par les zones agricoles Ap du présent PLU).

Elle intègre donc les espaces agricoles des clairières de la commune ainsi que les sites existants des 4 exploitations agricoles installées sur la commune au sein de cet espace agricole.

De récentes installations agricoles ont d'ailleurs été réalisées à l'intérieur de l'agglomération. Elles ne figurent pas sur le plan de zonage du PLU, le fond de plan n'ayant pu être mis à jour au moment de l'approbation du PLU.



Secteur d'implantation des nouveaux bâtiments agricoles dans la zone A à l'est de PLAILLY (source : www.geoportail.gouv.fr)



Extrait du projet de bâtiment et d'aménagement du site (source : mairie)

Quelques petits bâtiments isolés ou constructions ne correspondant ni à des constructions liées à l'activité d'une exploitation agricole, ni à des habitations, préexistent dans la zone. Ces constructions ne bénéficient pas de possibilité de développement quelconque, en application de l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme.

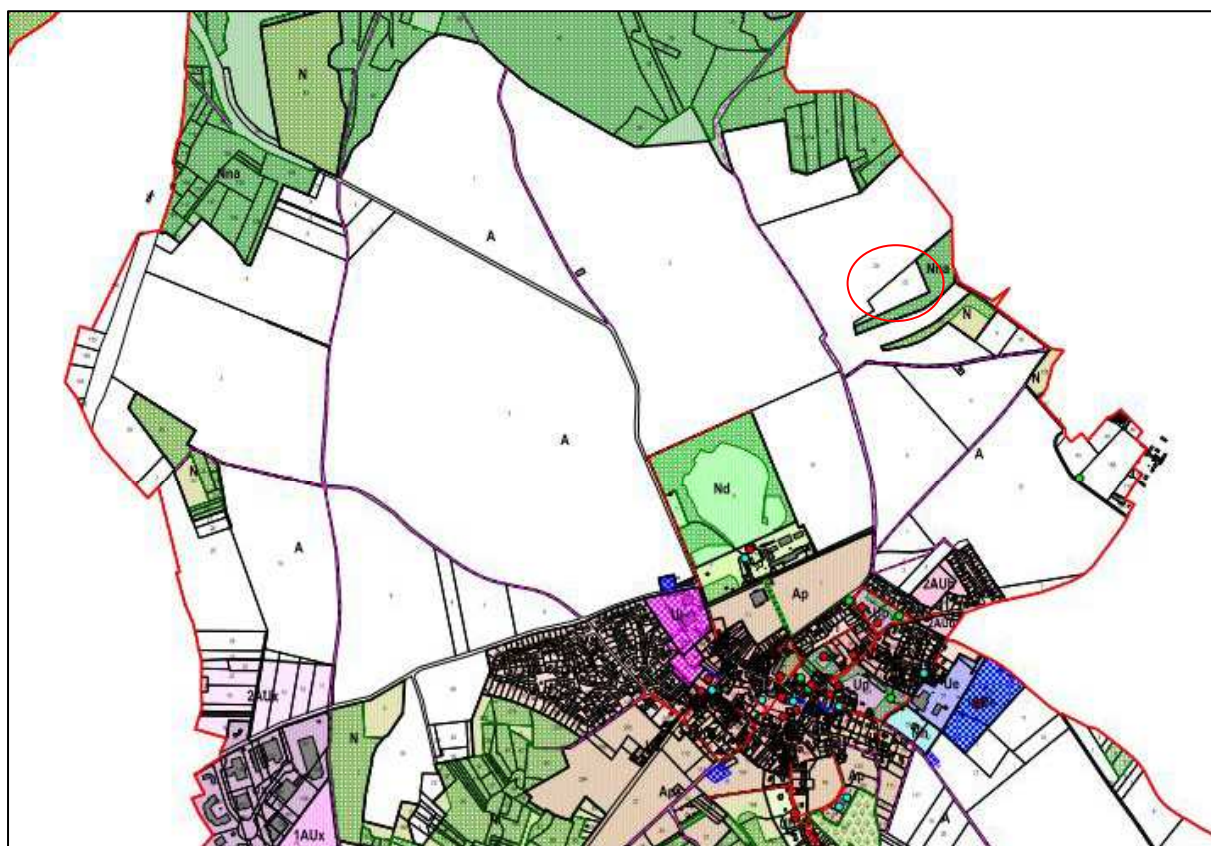
Au sein de cette zone A, quelques éléments remarquables du paysage sont identifiés (chemins à préserver, murs, éléments ponctuels, etc.) ; ainsi que deux Espaces Boisés Classés qui concernent de petits bosquets isolés à protéger.



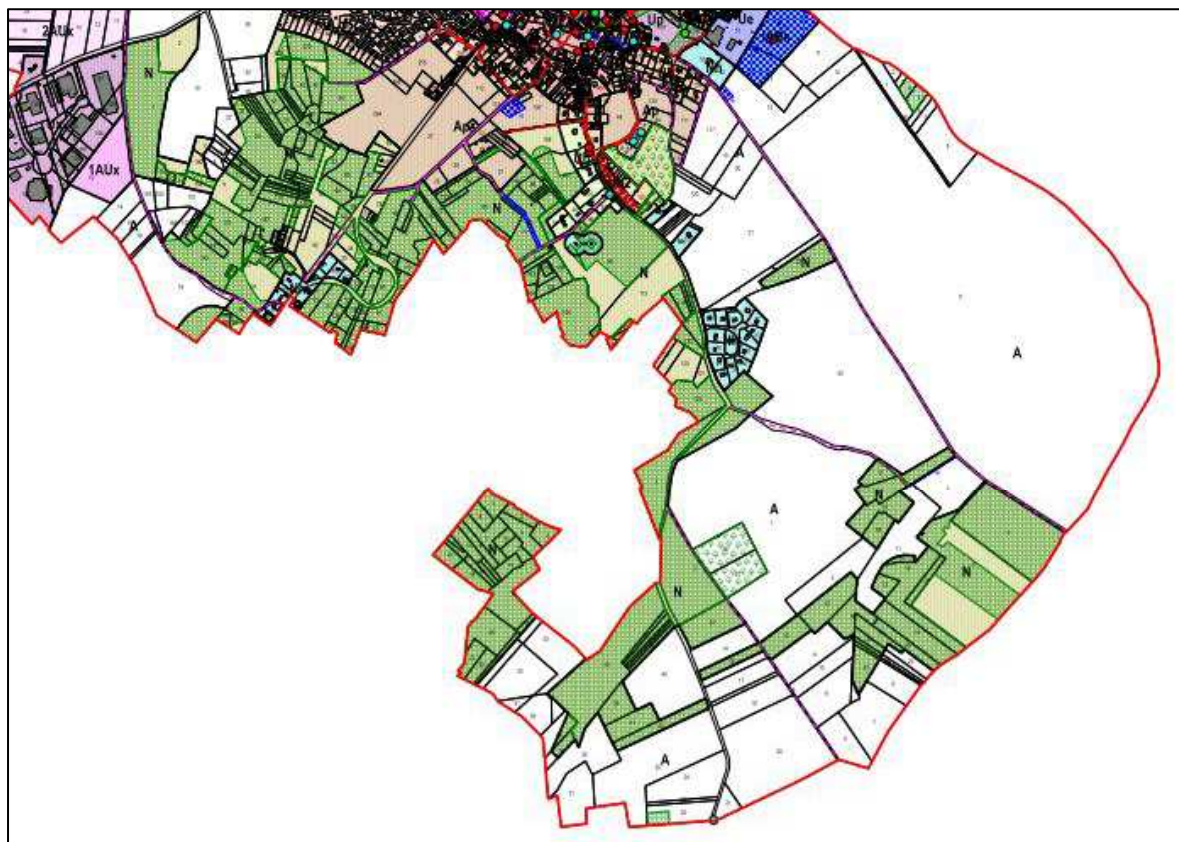
Dispositions réglementaires de la zone A

Au regard du caractère agricole de la zone et en application des articles R 151-23 et L 151-11 du code de l'urbanisme, la nature des constructions autorisées au sein de cette zone A par le règlement du PLU est limitée aux besoins des exploitations agricoles et, sous conditions particulières, à certains équipements collectifs ou liés à un service public et travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles.

Le règlement spécifie pour les logements de fonction ou de gardiennage nécessaires à l'activité agricole un certain nombre de conditions.



Zone A au Nord du village légèrement modifiée après enquête publique (en blanc).



Zone A au Sud du village (en blanc). Aucune modification post-enquête publique.

A noter que le règlement de la zone agricole n'autorise pas l'extension, l'adaptation ou à la réfection des constructions à usage d'habitation existantes, ni la construction d'annexes de ces bâtiments d'habitation. Ces constructions font l'objet d'un zonage spécifique en secteur de zone Nh.

Les autres constructions isolées en dehors du village en zone agricole n'ont donc pas vocation à pouvoir être développées ni en nombre ni en taille.

Les articles 1 et 2 du règlement du PLU déterminent cette limitation à la constructibilité de la zone qui reste ainsi préservée.

Les reculs à observer vis-à-vis des emprises publiques et des limites parcellaires sont importants, respectivement 10 et 8 mètres, comme dans le reste de la zone agricole, afin de préserver le caractère fonctionnel des abords des constructions autorisées.

Les articles 6 et 7 précisent par ailleurs le respect d'un recul de 20 mètres pour les constructions et installations vis-à-vis des berges, des zones humides et des cours d'eau. Cette disposition de préservation des cortèges majeurs des cours d'eau, de leurs ripisylves et des zones humides s'ajoute au caractère quasiment inconstructible des espaces concernés.



La combinaison des dispositions des articles 10 et 11 et 13 sur les hauteurs de construction, l'aspect extérieur et les plantations permet d'encadrer les éventuels futurs projets au bénéfice d'une intégration paysagère des constructions autorisées afin de préserver le caractère agricole et naturel de la zone.

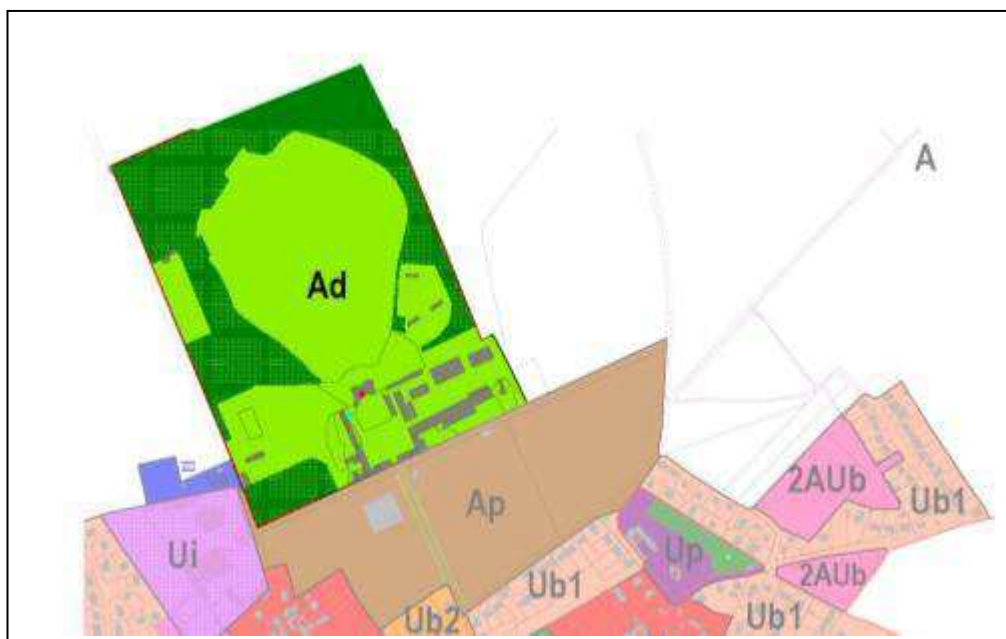
Le secteur de zone Ad

Limites, contours et contenu du secteur de zone Ad

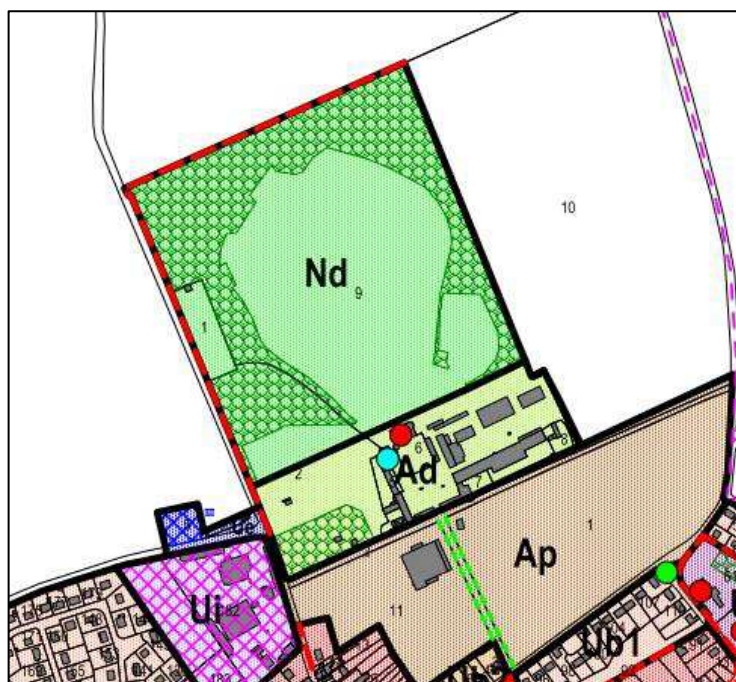
Le secteur de zone Ad correspond au secteur bâti du château de Bertrand Fosse (ou Ferme de Bertrand Fosse), situé au nord du village de PLAILLY. Les limites de la zone sont calquées sur la présence des bâtiments.

Le caractère agricole de ce site est retenu. Une activité agricole avec notamment élevage et entraînement d'équidés est conduite sur le site qui conserve son identité agricole séculaire.

Le caractère historique de cet ensemble et les enjeux patrimoniaux qui s'y rattachent nécessitent de retenir des dispositions réglementaires adaptées aux spécificités du site. La préservation de l'identité du domaine de Bertrand Fosse est une condition posée pour toute évolution du bâti et des installations sur ce site.



Zone Ad présentée à l'enquête publique.



Zone Ad modifiée suite à l'enquête publique.

Dispositions réglementaires de la zone Ad

Outre la condition supplémentaire de préservation de l'identité du domaine de Bertrand Fosse qui s'ajoute à toute autorisation d'urbanisme, les occupations et utilisations du sol admises dans ce secteur de zone Ad sont propres à ce qui peut être autorisées dans une zone agricole d'un PLU.

A la différence de la réglementation posée pour le reste de la zone A du PLU de PLAILLY, le règlement ne précise pas de conditions particulières à la construction de logement de fonction ou de gardiennage. En revanche, il précise les conditions particulières d'extensions, d'adaptations et de réfections des constructions existantes à destination d'habitat qui sont autorisées en application de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme.

Les articles 1 et 2 du règlement du PLU déterminent cette limitation à la constructibilité de la zone qui reste ainsi préservée.

Les reculs à observer vis-à-vis des emprises publiques et des limites parcellaires sont importants, respectivement 10 et 8 mètres, comme dans le reste de la zone agricole, afin de préserver le caractère fonctionnel des abords des constructions autorisées.

Les articles 6 et 7 précisent par ailleurs le respect d'un recul de 20 mètres pour les constructions et installations vis-à-vis des berges, des zones humides et des cours d'eau. Cette disposition de préservation des cortèges majeurs des cours d'eau, de leurs ripisylves et des zones humides s'ajoute au caractère quasiment inconstructible des espaces concernés.

Ici encore, la combinaison des dispositions des articles 10 et 11 et 13 sur les hauteurs de construction, l'aspect extérieur et les plantations permet d'encadrer les éventuels futurs projets au bénéfice d'une intégration paysagère des constructions autorisées afin de préserver le caractère agricole et naturel de la zone.



Une disposition à l'article 11 rappelle le principe de la nécessaire préservation du domaine de Bertrand Fosse qui doit rester une priorité dans tous les projets au sein du secteur de zone.

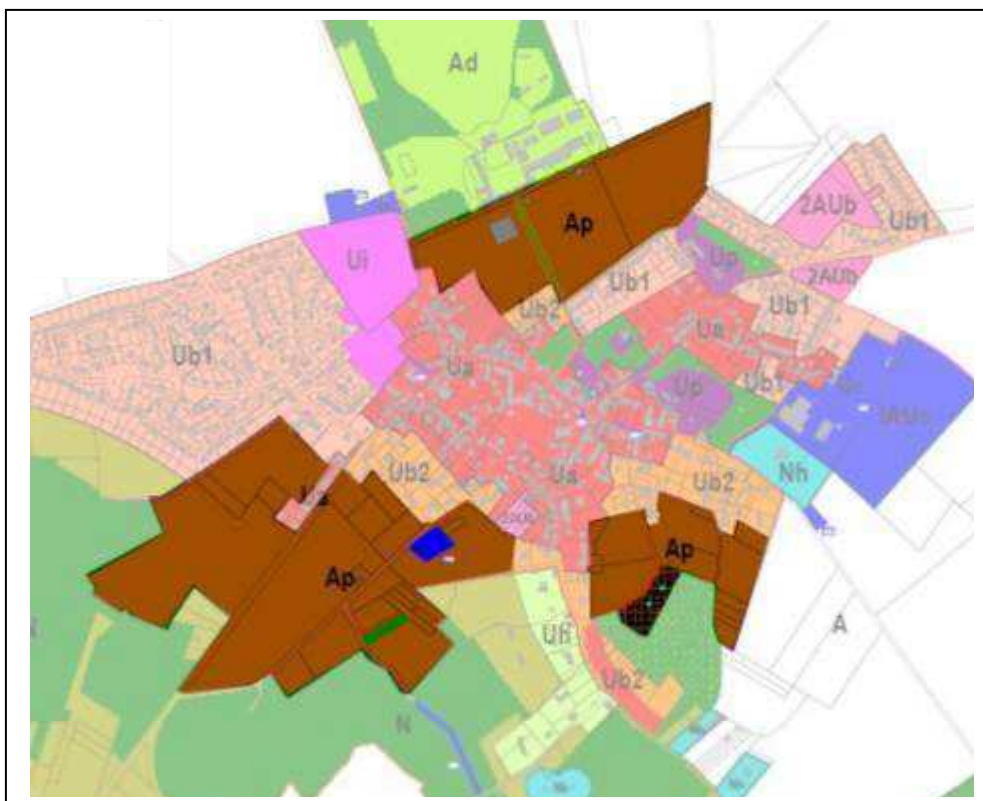
Le secteur de zone Ap

Limites, contours et contenu du secteur de zone Ap

Le secteur de zone Ap correspond aux espaces de zone agricole protégée. Il concerne trois espaces localisés aux abords immédiats du village en ceinture sud et au nord. Ces surfaces constituent des espaces ouverts de grandes cultures en transition entre le milieu urbain et les espaces boisés au sud, ou le domaine arboré du château de Bertrand Fosse. Elles permettent des perspectives paysagères sur l'un et l'autre de ces éléments et inscrivent le village dans l'ambiance rurale qui le caractérise et que la municipalité souhaite préserver conformément aux dispositions du PADD (cf. synthèse cartographique du PADD notamment).

Le cimetière de la commune est intégré dans cette zone AP. Il est décalé par rapport à la zone urbanisée et ne peut être intégré à une zone U. Le règlement permet le développement du cimetière au sein de l'article 2. Sa présence dans le secteur Ap n'est pas antinomique avec la définition d'une zone agricole.

Cette zone est constructible mais de manière plus encadrée que dans la zone A pour une préservation des surfaces ouvertes concernées.





Dispositions réglementaires de la zone Ap

Globalement sont autorisées les constructions et installations **à condition** :

- d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole,
- d'être implantées à une distance de 200 mètres des limites des zones urbaines repérées sur le plan de zonage par la lettre U et des zones à urbaniser repérées sur le plan de zonage par les lettres AU,
- de préserver les cônes de vues identifiés au PADD.

La volonté de ne pas impacter les cônes de vues et les zones déjà urbanisées transparait clairement sans toutefois empêcher l'installation de bâtiments. Ils seront néanmoins limités à 50m² d'emprise au sol à travers l'article 9 et à 5 mètres hors tout à travers l'article 10. Les logements de fonction y sont strictement interdits.

Sont également autorisées sous conditions les installations et constructions liées à certains équipements collectifs ou liés à un service public ainsi que les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles. Les bâtiments déjà présents pourront s'étendre de manière mesurée (30% de la surface d'origine).

Les articles 6 et 7 précisent le respect d'un recul de 20 mètres pour les quelques constructions et installations autorisées vis-à-vis des berges, des zones humides et des cours d'eau et 30 mètres des autres emprises publiques (voies de circulation principalement). Ces dispositions de préservation des cortèges majeurs des cours d'eau, de leurs ripisylves et des zones humides et de préservation des vues à proximité des voies s'ajoutent aux restrictions de la zone en matière de constructibilité.

Les zones naturelles : zones N

L'article R 151-24 du code de l'urbanisme dispose :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.»*

La zone naturelle du PLU de PLAILLY est divisée en trois catégories :

- La zone N : zone boisée
- Le secteur de zone Nh : Zone d'habitat isolé
- Le secteur de zone Nna : Zone Natura 2000

La constructibilité au sein de ces zones est limitée en raison du caractère naturel de ces espaces qui sont à préserver.



Il n'y a pas eu lieu de repérer au sein de l'espace naturel sur PLAILLY de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) où seraient autorisées par exception et sous conditions certaines constructions au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

Il n'y a pas non plus eu lieu de désigner au sein de cet espace naturel des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les conditions prévues à l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.

La zone N

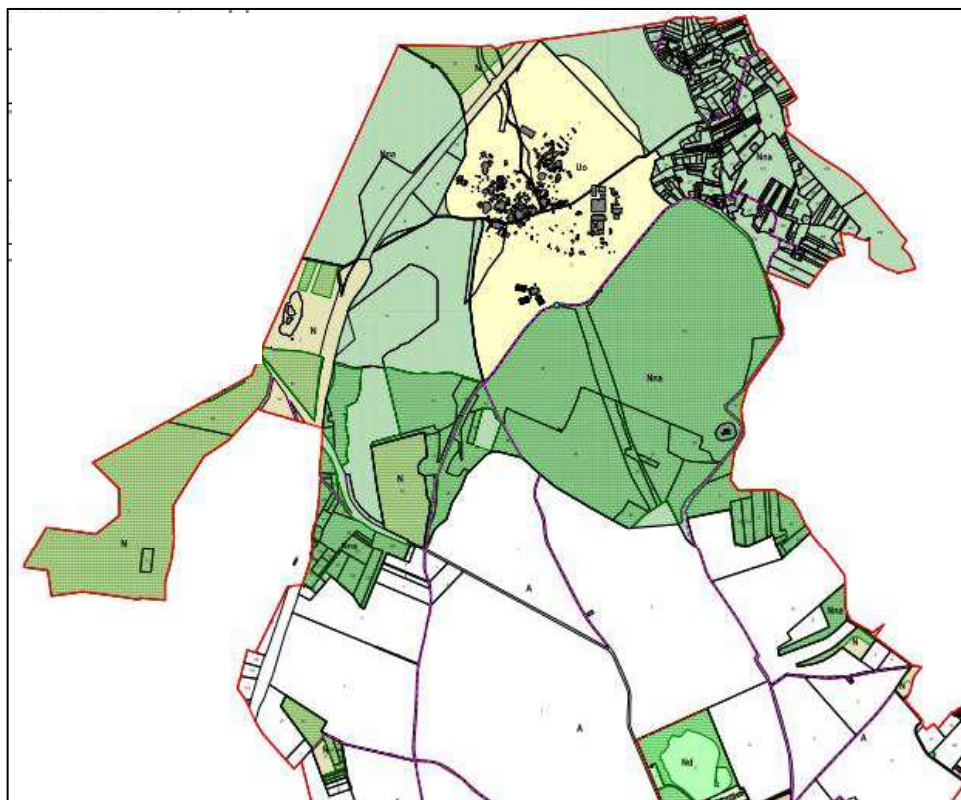
Limites, contours et contenu de la zone N

La zone N correspond aux zones boisées de la commune. Il s'agit de secteurs naturels et paysagers à protéger dont le caractère environnemental et forestier permet une occupation du sol mesurée, dans le cadre d'une réglementation très limitée. En l'occurrence, ces espaces naturels disposent d'une constructibilité axée sur les exploitations forestières.

Au nord, la zone N recouvre la ZNIEFF du Bois de Morrière.

Une grande partie des espaces classés en zone N du PLU est par ailleurs concernée par des Espaces boisés Classés pour leur préservation.

Les espaces boisés de la zone Natura 2000 bénéficient d'un zonage et d'une réglementation encore particulière en zone Nna.



Les zones N et Nna au Nord du village en dégradé de vert (modifiées après enquête publique).



La zone N figure en vert clair sur le plan de zonage. Cependant, elle apparaît ici en grande partie en vert foncé en raison du classement au titre des EBC.

Dispositions réglementaires de la zone N

Au regard du caractère forestier de la zone et en application des articles R 151-23 et L 151-11 du code de l'urbanisme, la nature des constructions autorisées au sein de cette zone N par le règlement du PLU est limitée aux seuls besoins de l'exploitation forestière et, sous conditions particulières, à certains équipements collectifs.

Le règlement précise notamment le fait que soient également autorisés les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources forestières, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.

Les articles 1 et 2 du règlement du PLU déterminent cette limitation à la constructibilité de la zone qui reste ainsi préservée.

Les articles 6 et 7 précisent le respect d'un recul de 20 mètres pour les constructions et installations vis-à-vis des berges, des zones humides et des cours d'eau. Cette disposition de préservation des cortèges majeurs des cours d'eau, de leurs ripisylves et des zones humides s'ajoute au caractère quasiment inconstructible des espaces concernés.

L'article 10 limite la hauteur de constructions à 10 mètres et l'article 11 précise des dispositions en faveur de l'intégration paysagère des projets (les bâtiments d'exploitation doivent présenter une unité pour former un ensemble cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions et l'implantation des bâtiments forestiers isolés doit être effectuée de manière à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel).

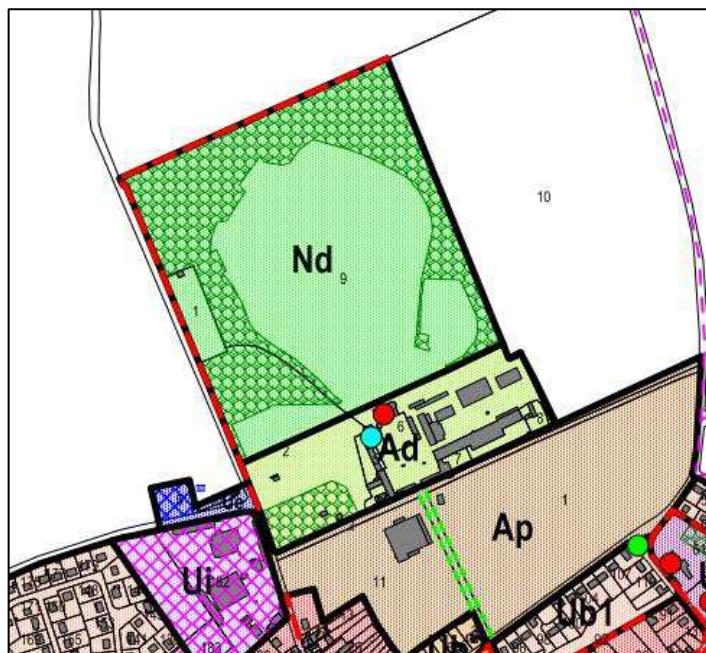
Le secteur de zone Nd

Limites, contours et contenu du secteurs de zone Nd

Le secteur de zone Nd correspond aux espaces du domaine de Bertrand Fosse non classés en Ad (vu précédemment). La zone est occupée par un parc arboré, dont une partie relève d'un Espace Boisé Classé et par les constructions du château et de ses nombreuses annexes.

Dispositions réglementaires de la zone Nd

Seuls les quelques bâtiments présents de petite taille peuvent évoluer de manière très limitée dans le respect de l'identité du domaine.



Zone Nd créé suite à l'enquête publique.

Le secteur de zone Nh

Le secteur de zone Nh dispose d'un sous-secteur Nhn correspondant aux habitations isolées situées dans les zones NATURA 2000.

Limites, contours et contenu des secteurs de zone Nh

Les secteurs de zone Nh correspondent aux zones d'habitat isolé de la commune. Ces zones permettent d'identifier des sites existants d'habitat isolé mais ces derniers n'ont pas vocation à se développer ou à faire l'objet d'une densification.

Ces secteurs de zone Nh relèvent de zones naturelles où est autorisé un développement mesuré des habitations existantes au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme. Ces secteurs sont donc limités en surface aux seules unités foncières concernées et le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone est assuré dans la mesure où les constructions autorisées le sont sur des espaces d'ores et déjà investis par des jardins.

On les retrouve de manière relativement éparse autour des constructions d'habitations isolées de la commune ainsi que sur les différents hameaux que compte cette dernière (le Hameau de Plailly au sud-est, Beaupré au sud-ouest et Neufmoulin au nord du ban).



Beaupré au sud-est et le Hameau de Plailly au sud-ouest.

Dispositions réglementaires de la zone Nh

Sont uniquement autorisées sous conditions en secteur de zone Nh :

Les extensions, adaptations transformations et réfections à destination d'habitat, ainsi que les constructions annexes à destination d'habitat et les installations **à condition** qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et qu'elles soient situées sur la même unité foncière que la construction principale dont elles dépendent.

Ces dispositions sont prises en conformité avec l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.

Les articles 1 et 2 du règlement du PLU déterminent cette limitation à la constructibilité de la zone qui reste ainsi préservée.

Pour le secteur Nhn, les mêmes possibilités sont permises à condition que les projets ne compromettent pas la qualité paysagère du site et qu'ils soient compatibles avec le document d'objectif de la zone NATURA 2000.

Les articles 6 et 7 précisent le respect d'un recul de 20 mètres pour les constructions et installations vis-à-vis des berges, des zones humides et des cours d'eau. Cette disposition de préservation des cortèges majeurs des cours d'eau, de leurs ripisylves et des zones humides s'ajoute au caractère quasiment inconstructible des espaces concernés.

Le règlement précise par ailleurs les conditions de hauteur et d'emprise de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. La combinaison des articles 9 et 10 du règlement du secteur de zone Nh permet de limiter les capacités de construction autorisées.

Ainsi une limitation de surface de plancher par annexe est fixée à 20 m² avec une emprise totale ne dépassant pas 30% de la surface de la parcelle d'accueil pour la somme des constructions ; et la hauteur des constructions



reste limitées à 4 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 5 et 10 mètres au faitage selon qu'il s'agisse d'annexes ou de constructions principales.

Le secteur de zone Nna

Limites, contours et contenu du secteur de zone Nna

Les contours des secteurs de zone Nna correspondent aux zones inventoriées Natura 2000 du nord du territoire. Ils reprennent les contours de la ZSC Massif forestier d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville et de la ZPS du Massif des Trois Forêts et Bois du Roi. Ces espaces bénéficient d'une réglementation particulière au sein du PLU afin de s'assurer d'une continuité réglementaire dans la préservation de ces milieux inscrits en zone Natura 2000.

Seuls 4 secteurs de zone Nhn, de tailles limitées aux unités foncières concernées, sont intégrées dans cet espace de zones Natura 2000 afin de permettre quelques évolutions pour ces habitations isolées. L'illustration graphique est présentée avec la zone N vu précédemment.

Dispositions réglementaires de la zone Nna

La constructibilité des secteurs Nna y est fortement limitée afin de préserver ces espaces à forte valeur écologique.

Seules sont autorisées sous conditions les installations et constructions liées à certains équipements collectifs ou liés à un service public ainsi que les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources forestières compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone et les travaux et aménagements nécessaires à l'entretien du secteur à condition d'être compatibles avec le document d'objectif de la zone NATURA 2000.

Les articles 1 et 2 du règlement du PLU déterminent cette limitation à la constructibilité de la zone qui reste ainsi particulièrement préservée.

Les articles 6 et 7 précisent le respect d'un recul de 20 mètres pour les constructions et installations vis-à-vis des berges, des zones humides et des cours d'eau. Cette disposition de préservation des cortèges majeurs des cours d'eau, de leurs ripisylves et des zones humides s'ajoute au caractère quasiment inconstructible des espaces concernés.

Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones du PLU

Disposition générale

L'ensemble du territoire de la commune de PLAILLY est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France au titre du caractère protégé de site inscrit auquel appartient la commune. Les ABF veillent au respect de l'insertion architecturale des opérations de constructions ou de modification sur l'existant. Cette situation implique



qu'une attention particulière est portée sur la qualité architecturale du bâti, au-delà de ce que les aspects réglementaires du PLU peuvent prévoir.

Le contrôle effectué par l'ABF au moment des autorisations d'urbanisme viendra donc s'ajouter aux dispositions du règlement prises en faveur du respect du caractère architectural des zones, de l'intégration paysagère et de la préservation du cadre de vie sur la commune.

Prise en compte des risques

La commune est concernée par plusieurs risques naturels ou technologiques, des prescriptions spéciales ou des recommandations pourraient être indiquées aux porteurs de projets pour pallier aux risques présentés.

Aide à la compréhension du règlement

Un schéma synthétique et un lexique permettent de mieux appréhender les règles imposées dans chacune des zones.

Normes de stationnement

Dans l'ensemble des zones U et AU, les normes de stationnement retenues dans le règlement répondent au besoin de gérer l'espace public dédié à la circulation automobile en évitant une occupation gênante de la voirie

Les éléments remarquables du paysage (L.151-19 du code de l'urbanisme)

Extrait du code de l'urbanisme (article L151-19) :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

La municipalité a choisi de protéger un certain nombre d'éléments bâtis ou naturels de la commune qui participent à l'identité rurale de la commune et à sa valeur patrimoniale. La reconnaissance et la préservation de ces éléments ponctuels ou linéaires assurent le maintien d'une certaine qualité paysagère qui fait l'attractivité du village et de son environnement, reconnus pour la qualité de son cadre de vie.



Ainsi sont repérés au plan de zonage, en plus des Espaces Boisés Classés maintenus par rapport au POS précédent les éléments de caractère patrimonial ou paysager :

- Les chemins à préserver.
- Les éléments ponctuels du paysage à préserver.
- Le bâti remarquable à préserver.
- Les arbres à préserver.
- Les alignements d'arbres à préserver.
- Les murs à préserver.
- Les vergers à préserver.

Préservations

- Chemin à préserver
- Element ponctuel du paysage à préserver
- Bâti remarquable à préserver
- Arbre à préserver
- Alignement d'arbre à préserver
- Mur à préserver
- Verger à préserver

Les murs d'enceintes des grandes propriétés ou qui bordent de grands parcs agricoles (parcs de pâtures) sont ainsi identifiés en nombre sur la commune, à l'intérieur du village et sur ses abords (notamment en zones Ap, Ad et Nd).

Les arbres à préserver et autres éléments ponctuels du paysage, et évidemment le bâti remarquable à préserver se concentrent tout naturellement dans le centre historique de la commune où la richesse patrimoniale est la plus présente.



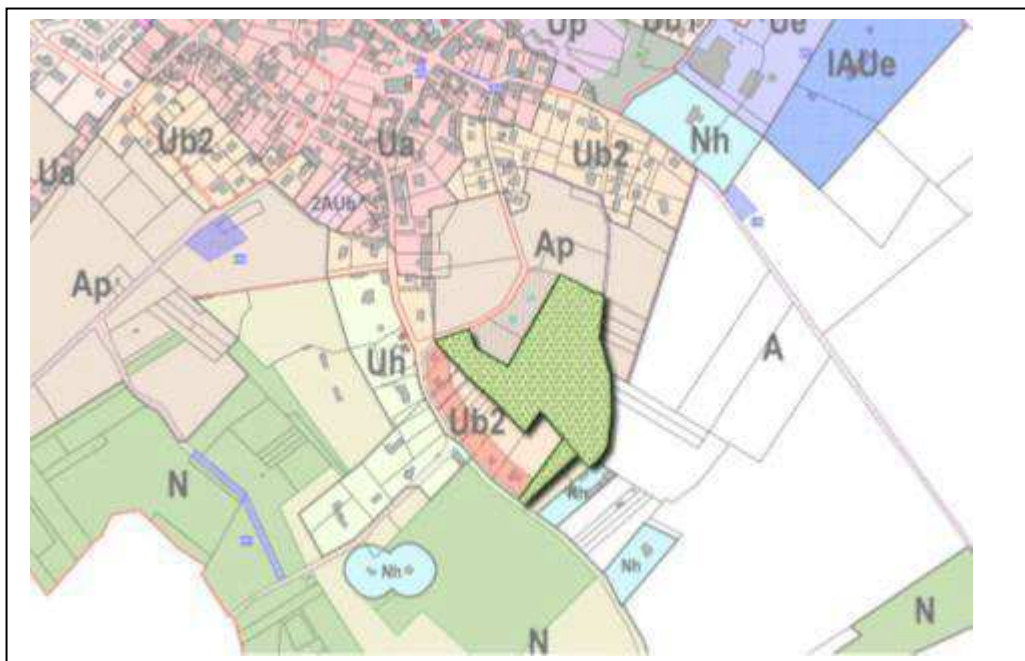
Extrait de zonage présenté à l'enquête publique.

Enfin des chemins et réseaux de chemins présentant un intérêt paysager et patrimonial fort sont également repérés au plan de zonage en vue de leur préservation. Ces éléments ont été relevés sur la quasi-totalité du territoire, plus particulièrement au sein des espaces agricoles et naturels de la commune.

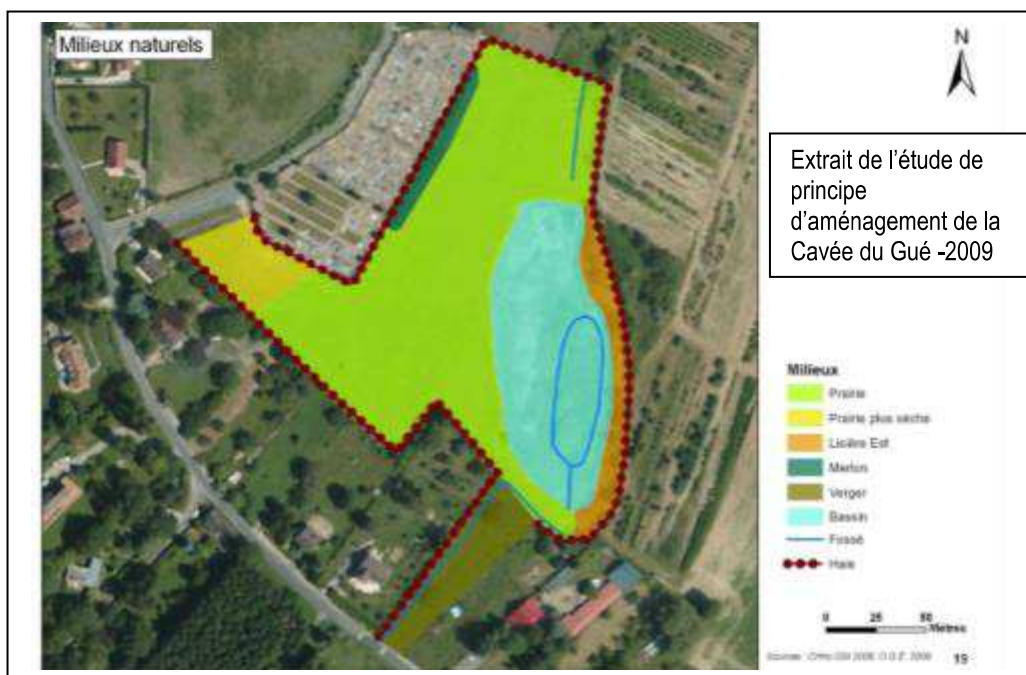
Deux ensembles de tailles plus importantes sont également à relever et concerne des secteurs de vergers.

Le premier est intégré à une zone AP. Il est localisé au sud de PLAILLY, en continuité du cimetière, au nord de la route de Vemars et de son chapelet éparse de maisons individuelles. Sa localisation le place ainsi au pied de la butte de Montmélian à l'articulation du village, des coteaux boisés et des espaces agricoles.

Ce secteur correspond à une parcelle communale d'une superficie d'environ 3 ha.



Extrait de zonage présenté à l'enquête publique.

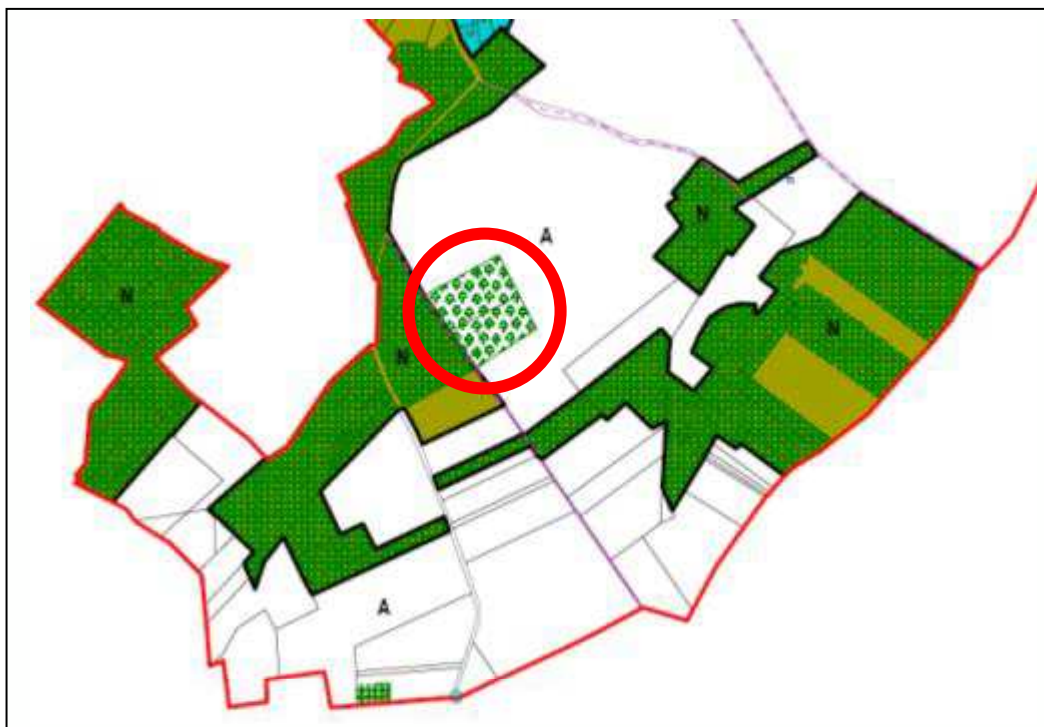


Il s'agit d'un site particulièrement riche et sensible d'un point de vue paysager et environnemental appelé « La cavée du Gué ». Le site communal a fait l'objet d'une étude diagnostic et d'un relevé d'enjeux courant de l'année



2009. Cet espace se décompose en plusieurs entités (prairies, bassin, verger) qui révèlent un intérêt floristique et faunistique fort.

Le second secteur de vergers à préserver est situé au sud du ban au sein de l'espace agricole. Cet espace présente également un intérêt floristique et faunistique particulier identifié comme étant à protéger.



Extrait de zonage présenté à l'enquête publique.

Afin de garantir cette protection, le règlement rappelle dans ses dispositions générales à l'article 6 :

« Les chemins repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ne sont ouverts qu'aux déplacements non motorisés à l'exception des ayants droits.

Les éléments remarquables repérés doivent être préservés. :

- Concernant les « éléments ponctuels », ces derniers peuvent uniquement être restaurés.
- Concernant le « bâti remarquable », les façades, les éléments de façade et la toiture doivent être préservées. Il est toutefois possible de les restaurer. En cas de démolition, seule la reconstruction à l'identique est autorisée. Pour toute modification ou extension du bâti, il convient de se référer à la fiche « villas » annexée au présent règlement.
- Concernant les « murs », la destruction ou le ravalement ne correspondant pas à l'architecture locale sont proscrits. Une ouverture par unité foncière et par rue est autorisée. Seule la reconstruction à l'identique est autorisée en cas de destruction ou d'écroulement.



- Concernant les « vergers », pour des raisons de biodiversité et de paysage, il convient d'entretenir ces derniers. Le remplacement des arbres, uniquement pour des raisons phytosanitaires avérées est possible. La proportion de remplacement est de 1 pour 1.
- Concernant les « alignements d'arbres », pour des raisons de biodiversité et de paysage, il convient d'entretenir ces derniers. Le remplacement des arbres, uniquement pour des raisons phytosanitaires avérées est possible. La proportion de remplacement est de 1 pour 1. »

Par ailleurs, ces dispositions sont rappelées à l'article 11 sur l'aspect extérieur des zones Ua, Ub, Uh, Uo, A, Ad, Ap et N pour chacun des types d'éléments remarquables concernés.

A l'article 13 sur les espaces libres et plantations des zones Ub, Up, A une disposition rappelant les moyens de préservation des arbres remarquables est rappelée. Pour les zones A et N un rappel spécifique concernant les vergers est également indiqué. Les alignements d'arbres sont concernés en zone Ap.

Le développement de la ZA, une volonté nécessaire à une échelle intercommunale.

Monsieur le Vice-Président de l'intercommunalité, Bruno Battistini, précise la nécessité de prévoir le développement de la ZA dans le PLU de la commune de PLAILLY. Dans un courrier adressé à la commune daté du 7 avril 2017, il écrit :

« L'étude de la CCI Oise de septembre 2016 démontre que le foncier disponible pour l'activité économique sur les 11 communes représente globalement à peine 3,7 ha en petites parcelles disséminées entre toutes les autres communes et les 12 ha de PLAILLY seraient la seule possibilité d'implanter des PME en phase de croissance.

Une entreprise employant 60 salariés dans le secteur de la plasturgie exportant 80% de sa production a exprimé le souhait de s'implanter sur la parcelle de 4ha. Son installation sur le site lui permettra de créer rapidement une première dizaine d'emplois supplémentaires sur un marché en progression.

Dans l'hypothèse d'une décision favorable à l'extension de la zone d'activité, cette entreprise occuperait dès le départ la totalité de la zone 1AUx et cette arrivée prochaine nécessiterait la viabilisation prochaine de la parcelle 2AUx dès 2018. En effet la communauté de communes engage sur l'année 2017 une étude d'attractivité du territoire qui devrait déboucher sur une politique active d'accompagnement des entreprises souhaitant s'installer ou s'agrandir sur le territoire pour améliorer le trop faible taux d'emplois locaux comparé au nombre d'actifs résidents sur notre territoire. »

Le document de présentation de l'étude de la CCI évoquée par Monsieur le Vice-Président est annexé utilement au PLU. L'étude complète est disponible en mairie.



8. La servitude d'attente

La « servitude d'attente » concerne la zone Ui correspondant à un secteur proche des habitations et occupé par de l'activité, ainsi qu'à une partie de la zone Ub1 attenante, actuellement libre de construction.

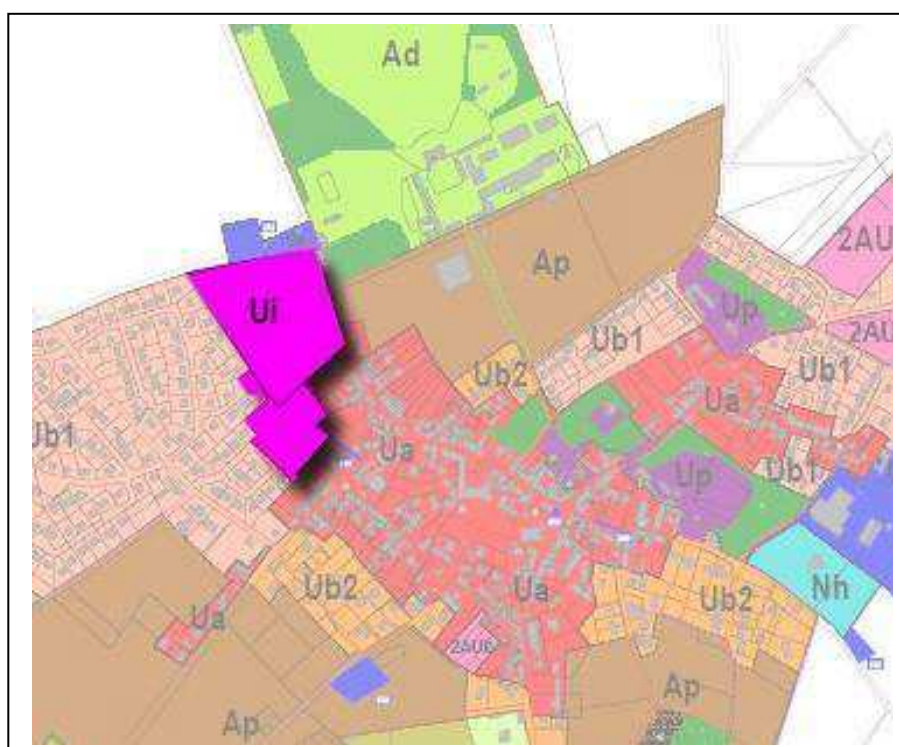
La « servitude d'attente » mise en place par le PLU de PLAILLY sur ces espaces relève d'une procédure de mise en attente, pour une durée maximale de 5 ans, d'un secteur de zone urbaine ou à urbaniser faisant l'objet d'une réflexion sur un projet d'aménagement.

L'article L151-41 du Code de l'urbanisme dispose en effet :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

[..]

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »



Extrait de zonage présenté à l'enquête publique.



L'ensemble du secteur Ui et une partie de la zone Ub1 attenant est concerné par cette « servitude d'attente » au titre de l'article L 151-41 -5° du code de l'urbanisme afin de permettre à la commune de mener une réflexion aboutie sur le devenir ce secteur (actuellement occupé par l'activité de la scierie et par d'importantes dents creuses en culture agricole) selon les opportunités qui pourront se présenter.

Une réflexion a été menée dans le cadre d'une étude spécifique sur ce secteur pour permettre d'évaluer au mieux les différents potentiels de ces espaces susceptibles d'être visés par à une reconversion.

« En cours d'élaboration de son PLU, couplé d'une réflexion BIMBY et des projets de cœur de bourg en cours, la municipalité se pose la question du devenir d'une scierie en entrée de village mais en continuité directe avec le tissu urbain existant et qui constitue une «dente creuse» importante. »

Face à des projets éventuels présentés par des aménageurs, les élus souhaitent s'appuyer sur une pré-programmation construite, réfléchie et partagée sur du long terme.

La commune de Plailly a sollicité l'assistance et le conseil du CAUE pour réfléchir au devenir et à la reconversion possible de cette zone Ui et de la zone UB1 contigüe en restant ouvert sur toutes les possibilités.

Au travers de ce projet, l'équipe municipale a listé des idées et leurs besoins pouvant trouver une place dans ce quartier potentiel comme de l'habitat diversifié, de l'activité tertiaire, besoin d'un nouveau centre pour les services techniques ou pourquoi pas une aire de stationnement pour du covoiturage. »

Extrait de l'étude sur la requalification urbaine de la zone Ui – CAUE de l'Oise

En effet, les potentialités d'évolution de ce secteur d'activités d'une superficie de 2,85 ha et des terrains libres de constructions attenants (sur une superficie supplémentaire de 0,98 ha) sont nombreuses. La reconversion éventuelle d'un tel secteur, au contact direct des espaces urbanisés à vocation d'habitat (centre ancien et quartier des Hauts de Plailly) et du château de Bertrand Fosse, mérite que la commune puisse « maîtriser », au moins en partie, ce qui pourrait s'y faire, tant dans la nature des projets que dans leur échelonnement dans le temps.

Selon les projets qui pourront y être réalisés, particulièrement en matière de création de nouveaux logements, la mobilisation ou non de tout ou partie des zones d'extension en zone 2AUb constituera, le cas échéant, une variable d'ajustement nécessaire pour la commune, qui doit par ailleurs s'assurer de disposer des capacités d'accueil de nouvelles populations suffisantes en terme d'équipements notamment.



9. Les emplacements réservés

La notion d'emplacements réservés au sens du Code de l'urbanisme est circonscrite par la destination, légalement prédéterminée, à donner aux biens visés.

Ainsi l'article L151-41 du code de l'urbanisme dispose : « Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. »

Sur les plans de zonage de la commune figurent neuf emplacements réservés qui entrent tous dans la définition fixée par le code de l'urbanisme.

Emplacement réservé	Surface (M²)	Destination	Bénéficiaire
1	1913	Liaison CR34 / CR 36	Commune
2	2688	Création d'un bassin d'orage	Commune
3	87	Aménagement de la place de l'église	Commune
4	116	Création de parkings	Commune
5	221	Création d'un cheminement piétonnier	Commune
6	1039	Création d'un bassin d'orage	Commune
7	38240	Aménagement d'équipements collectifs	Commune
8	2152	Création d'ateliers municipaux	Commune
9	549	Liaison CR31 / CR 32	Commune



Emplacement réservé n°1

Liaison CR34 / CR36

Cet emplacement réservé est localisé en limite sud d'un bosquet au sud-est du Hameau de Plailly, au sud du ban. La commune souhaite ici permettre une liaison entre deux chemins ruraux et ainsi améliorer la circulation des promeneurs sur son territoire, notamment en assurant de nouveaux bouclages.

Emplacement réservé n°2

Création d'un bassin d'orage

La commune répond ici aux enjeux ayant trait à la protection des biens et des personnes ainsi qu'à une meilleure gestion des eaux pluviales. Elle souhaite ainsi l'aménagement d'un nouveau bassin d'orage en limite sud-ouest de l'agglomération en zone agricole Ap qui permettra une rétention des eaux de pluies en cas d'épisodes pluvieux important afin de soulager les réseaux d'évacuation de ces eaux d'orage et d'écrêter la phase de traitement de ces dernières.

Emplacement réservé n°3

Aménagement de la place de l'église

La commune répond ici aux enjeux ayant trait à la préservation et à l'amélioration du cadre de vie des habitants, à l'accessibilité au plus grand nombre aux espaces de vie et de centralité du village.

L'aménagement de la place de l'église est envisagée dans le cadre d'une réflexion plus globale sur le centre bourg, en vue de conforter sa vitalité et sa position au cœur de la vie communale. Une étude de principe d'aménagement du centre bourg, menée en 2009 sur la commune de PLAILLY avec le soutien du Parc Naturel Régional Oise Pays de France a permis de faire ressortir un certain nombre d'enjeux en ce qui concerne l'aménagement de cet espace central. Afin de pouvoir s'impliquer dans des projets de conservation et/ou d'évolution des éléments structurant de son centre urbain, la commune de PLAILLY souhaite acquérir une maîtrise foncière préalable sur la Place de l'église.

Emplacement réservé n°4

Création de parking

La commune répond ici aux enjeux ayant trait à la préservation et à l'amélioration du cadre de vie des habitants, à l'accessibilité au plus grand nombre aux espaces de vie et de centralité du village et au renforcement du tissu commercial du centre bourg.

Emplacement réservé n°5

Création d'un cheminement piétonnier

La commune répond ici aux enjeux ayant trait à la préservation et à l'amélioration du cadre de vie des habitants, à l'accessibilité au plus grand nombre aux espaces de vie et de centralité du village et à la réduction des émissions carbone.



Cet emplacement réservé traduit l'orientation de développer les liaisons douces pour favoriser les déplacements intra-urbains et les liaisons sécurisées vers les équipements publics.

Emplacement réservé n°6

Création d'un bassin d'orage

La commune répond ici aux enjeux ayant trait à la protection des biens et des personnes ainsi qu'à une meilleure gestion des eaux pluviales.

Elle souhaite ainsi l'aménagement d'un nouveau bassin d'orage en limite ouest de l'agglomération en zone agricole A qui permettra une rétention des eaux de pluies en cas d'épisodes pluvieux important afin de soulager les réseaux d'évacuation de ces eaux d'orage et d'écarter la phase de traitement de ces dernières.

Emplacement réservé n°7

Aménagement d'équipements collectifs

La commune répond ici aux enjeux ayant trait au déploiement de nouveaux équipements sur la commune pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population et maintenir le dynamisme communal et au maintien de la bonne attractivité de la commune.

Cet emplacement réservé traduit l'orientation prise en faveur de la création d'équipements utiles pour la vie communale. Il recouvre l'ensemble de la zone IAUE inscrite au PLU à l'est de l'agglomération et concerne des terrains situés dans la continuité de la zone d'équipements de loisirs et de sports existante.

Une maîtrise foncière de ces terrains par la commune est nécessaire pour envisager l'aménagement d'une telle zone d'intérêt collectif.

Emplacement réservé n°8

Création d'ateliers municipaux

La commune répond ici aux enjeux ayant trait au déploiement de nouveaux équipements sur la commune pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population et maintenir le dynamisme communal.

Emplacement réservé n°9

Liaison CR31 / CR32

Cet emplacement réservé est localisé au sud-est du territoire. La commune souhaite ici permettre une liaison entre deux chemins ruraux et ainsi améliorer les circulations des promeneurs sur son territoire, notamment en assurant de nouveaux bouclages.



10. Les Espaces Boisés Classés

Ainsi l'article L113-1 du Code de l'urbanisme dispose :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

A sa suite, l'article L113-2 du Code de l'urbanisme dispose :

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
[...] »

Les Espaces Boisés Classés localisés au nord du territoire communal appartiennent au bois de Morrière. Ils correspondent en très grande partie aux espaces de boisements de la zone naturelle N. Les grands ensembles de boisements au nord du ban sont par ailleurs concernés par le classement en ZNIEFF au regard de leur intérêt écologique certain.

Il s'agit de classements repris du document d'urbanisme précédent qui sont maintenus étant donné l'intérêt de la préservation des boisements sur lesquels ils s'inscrivent.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) aux abords de l'agglomération de Plailly, comme en son sein, sont relativement nombreux. Il s'agit de classements repris du document d'urbanisme précédent qui sont maintenus étant donné l'intérêt de la préservation des boisements sur lesquels ils s'inscrivent.

Au sud du village, c'est toute une ceinture de surfaces boisées (rattachées au bois de la butte de Montmélian ou plus ou moins connectées) qui est concernée, en zone naturelle N, par cette ambiance boisée qui fait la qualité des paysages de la commune et qui participe à la qualité environnementale de la trame verte présente sur le territoire en tant que réservoir de biodiversité locale et corridor écologique. L'enjeu de préservation de ces espaces est fort et l'outil de l'EBC adapté.

Un petit ensemble boisé isolé classé en EBC est également retenu en zone agricole A à l'est du village.



Photo aérienne illustrant la situation des espaces boisés en ceinture sud du village et au sud du territoire de la commune.

Source : géoportail

A l'intérieur du village, il s'agit de surfaces de boisements plus ponctuels retenues pour la plupart en zone urbanisée Up, zone urbaine protégée, ainsi qu'en zone urbanisée Ua au centre ancien du village. Ces EBC correspondent à des parties de parcs de grandes propriétés privées. Il s'agit ici de préserver plus particulièrement l'ambiance boisée qui règne dans certains secteurs de l'agglomération et qui font son particularisme.

Une partie du parc du château de Bertrand Fosse est également concernée. Ces EBC sont classés en zone agricole Ad ou naturelle Nd. Là aussi, c'est la valeur patrimoniale de cet ensemble qui est remarquable et qui justifie cette préservation, sans oublier un intérêt écologique certain.

Les Espaces Boisés Classés localisés au sud du territoire communal sont également repris du document précédent. Ils correspondent à des ensembles plus ou moins isolés de dimensions moyennes qui permettent une certaine continuité en pas japonais entre les réservoirs de biodiversité du bois de la butte de Montbélian et le bois de Saint Laurent à OTHIS. Les enjeux environnementaux et paysagers de préservation de ces espaces sont forts et l'outil de l'EBC adapté.

La très grande majorité des espaces concernés est classée en zone naturelle N du PLU, à l'exception d'un petit ensemble boisé isolé situé à l'extrémité sud du ban qui lui est classé en zone agricole A et d'une partie classée en Ad au sein du domaine de Bertrand Fosse.



11. Exposé et justifications des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation

Les sites faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont regardés comme stratégiques au regard du développement proposé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

Ils correspondent aux secteurs retenus pour le développement de l'urbanisation sur PLAILLY et sont au nombre de 5 qui correspondent aux sites d'extensions urbaines AU.

Ainsi sont concernés :

- Les trois zones 2AUb inscrites dans le PLU pour l'accueil de projets d'aménagement à destination de l'habitat principalement :
 - Le « Clos du Boran ». La surface de cette zone 2AUb est de 1,578 hectare.
 - La « Route de Mortefontaine ». La surface de cette zone 2AUb est de 0,667 hectare.
 - Le « Pont Mancay ». La surface de cette zone 2AUb est de 0,342 hectare.
- Les zones 1AUx et 2AUx inscrites dans le PLU pour le développement de la zone d'activités du Pré de la Dame Jeanne et la zone 1AUe pour le développement des équipements :
 - L'extension sud-est 1AUx : la surface de cette zone est de 3,08 hectares.
 - L'extension nord 2AUx : la surface de cette zone est de 9,18 hectares.
 - L'extension de la zone d'équipement 1AUe : la surface de cette zone est de 3,84 hectares.

Les OAP mises en place pour ces zones d'extensions urbaines, que ce soit pour l'habitat ou pour le développement de la zone d'activités et de la zone d'équipement, répondent à plusieurs besoins et enjeux liés au développement durable perçus sur la commune et identifiés parmi les orientations données au PLU :

- Optimiser l'aménagement des zones d'extension urbaine, notamment en termes de densité, de qualité du cadre de vie et, au sein des zones d'habitat, de typologie de l'habitat. Il s'agit de répondre à l'enjeu de la diminution du rythme de consommation des espaces agricoles et naturels et d'encadrer une gestion économe de l'espace en vue de la réduction des impacts sur les espaces naturels et agricoles.
- Préciser la trame de déplacements pour tous les modes.
- Organiser l'insertion des aménagements dans un contexte environnemental et paysager de qualité.



A partir de ces besoins et enjeux, plusieurs principes généraux structurent les OAP définies pour chacune des zones AU. Ces principes relèvent de :

- La densité et la diversité des formes bâties.
- L'accessibilité et la desserte interne.
- La qualité environnementale et paysagère.

Ainsi, au-delà des seules dispositions du règlement du PLU, les OAP permettent de poser les grands principes d'aménagements à respecter. Ces OAP prescrivent des objectifs et recommandent des moyens pour l'atteinte de ces derniers. Elles doivent être suivies dans un rapport de compatibilité.

En matière de densité et de diversité des formes bâties

Pour le village de PLAILLY pour lequel les zones d'extension urbaine à destination d'habitat ont été définies au regard de perspectives sur le long terme, de telles orientations représentent un outil efficace de maîtrise du développement de la commune. Elles permettent d'apporter des solutions pertinentes aux besoins d'évolutions identifiés en cohérence avec la volonté des élus.

Ainsi les OAP de la zone 2AUb encadrent d'ores et déjà les conditions d'aménagement de ces secteurs en extension et apportent des garanties sur la gestion économe du foncier pour une utilisation optimale des terrains ayant vocation à être urbanisés : « La densité brute moyenne visée des opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 20 logements à l'hectare ». Cependant, dans le souci de conserver la qualité du cadre urbain de PLAILLY, les OAP rappellent le principe d'un aménagement des zones à urbaniser devant être réalisé dans le respect des formes urbaines existantes. Il convient d'assurer des transitions harmonieuses entre l'existant et les nouvelles opérations afin de ne pas dénaturer le paysage urbain. Ce principe est à appliquer tant dans la conception de l'aménagement des zones d'habitat que dans celle des extensions de la zone d'activités.

La question de la diversité des formes d'habitat est aussi abordée sous forme d'encouragement au recours à des formes d'habitat individuel ou collectif mais également à des formes d'habitat intermédiaire. L'enjeu est ici de favoriser la poursuite de la diversification du parc de logements sur PLAILLY pour disposer d'une offre de logements variée et adaptée aux conditions de vie de sa population. Ainsi une répartition entre les tailles de logement au sein de chaque opération d'ensemble est sollicitée par le biais d'une typologie de logement variée.

Toujours avec le souci de conserver un cadre de vie de qualité et dans le respect des formes urbaines traditionnelles sur la commune, les OAP limitent le nombre de logements par cellule de collectif. Il convient de déterminer des gabarits de bâtiments qui s'inscrivent dans la continuité architecturale de l'existant.

Enfin les OAP mettent en avant des principes d'aménagements durables parfois évidents mais délicats à transcrire dans le règlement du PLU. Il s'agit d'imposer le fait qu'une attention particulière soit portée lors de la conception et la réalisation des logements à l'optimisation des apports solaires ; à la préservation des nuisances sonores ; à la préservation de l'intimité des résidents ou encore au rapport à l'espace public. Le confort des résidents et la mise en œuvre d'un développement durable sont en jeu.

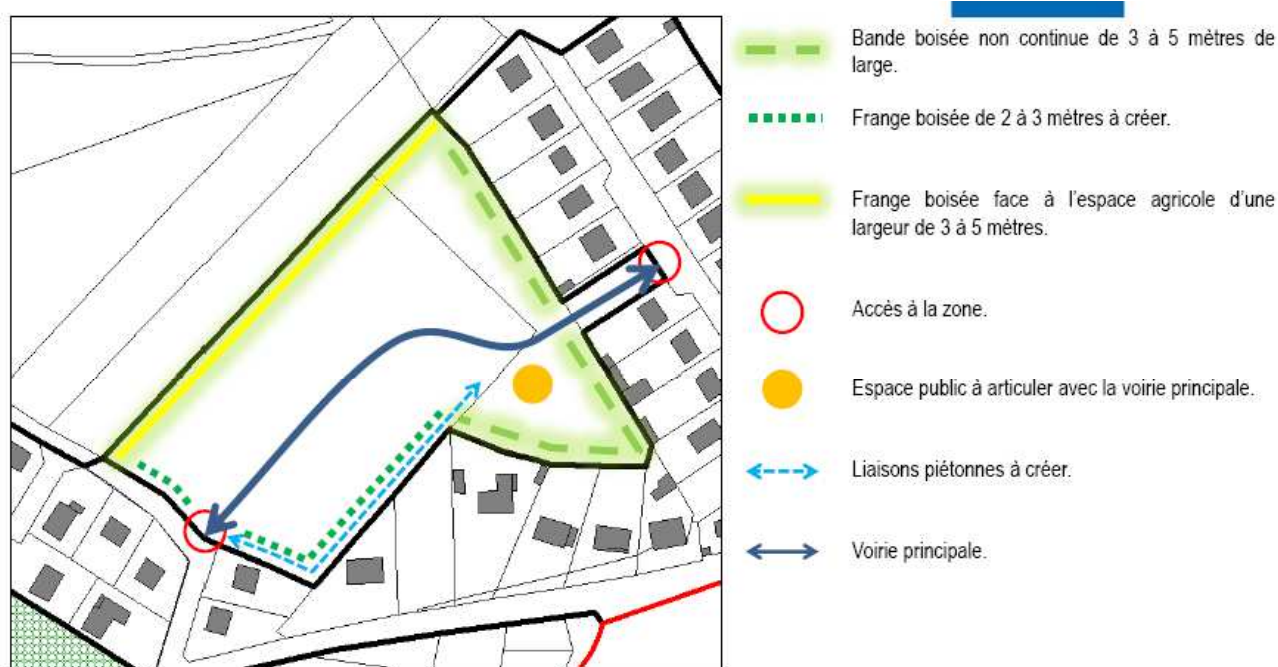


En matière d'accessibilité et de desserte interne

Des principes d'aménagement concernant l'accès et la desserte interne des nouvelles zones sont définis et rappelés par le biais des OAP des zones AU. Ces principes sont posés tant pour l'aménagement des zones d'habitat que pour le développement de la zone d'activité qui, lui aussi, se doit de répondre aux enjeux d'une accessibilité et d'une desserte accomplie (hiérarchisation des voies ouvertes à la circulation automobile, intégration des cheminements doux, accessibilité aux équipements, services et transports en commun, stationnement adapté et en suffisance et enfin accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite).

OAP 1 : zone 2AUb « Clos de Boran »

Le principe de voirie défini pour la desserte principale de cette zone pose le cadre de l'organisation de cette dernière en retenant un schéma de bouclage entre la rue des vergers au nord-est et la rue Prunele au sud-ouest. Il s'agit ici d'assurer la cohésion urbaine du projet en participant à son intégration au reste de l'unité urbaine. Cette desserte principale est secondée par un cheminement piétonnier qui borde la limite sud-est de la zone et assure ainsi une transition vis-à-vis des zones d'habitat existantes. La création d'un espace public à articuler avec cette voirie principale est enfin attendue pour structurer ce nouvel ensemble urbain.



Extrait des OAP définies sur la zone 2AUb de la « Clos de Boran » : accessibilité, desserte interne, et qualité paysagère y sont abordées

OAP 2 : zone 2AUb « Route de Mortefontaine »

Etant donné sa configuration et la desserte environnante, l'organisation qui s'impose à cette zone de petite dimension (0,67 ha) est celle d'une desserte par voie interne, en impasse pour la circulation automobile. Un accès obligatoire est ainsi défini rue de l'Orme Brûlé. Néanmoins, un bouclage piétonnier se doit d'être défini



pour relier le chemin existant au sud, le tout devant s'articuler autour d'une place de retournement aux caractéristiques adaptées.



- Les boisements existants devront être réaménagés le long de la route de Mortefontaine sur une largeur de 3 à 5 mètres.
- Frange boisée de 2 à 3 mètres à créer.
- Zone à enjeux paysagers forts devant être traitée de manière qualitative de manière à insérer les bâtiments et à minimiser leur impact depuis la route de Mortefontaine (cf. image illustrée ci-après). Les places de stationnement sur l'espace commun devront privilégier une implantation dans cette zone.
- Accès obligatoire depuis la rue de l'Orme Brûlé.
- Une place de retournement aux caractéristiques adaptées est à aménager au bout de la voie.
- Voie interne à la zone.
- Connexion piétonne au chemin existant.
- Prise de vue de l'illustration numérique suivante.

Extrait des OAP définies sur la zone 2AUb de la « route de Mortefontaine » : accessibilité, desserte interne, et qualité paysagère y sont abordées

OAP 3 : zone 2AUb « Pont Mancay »

Ici aussi, la configuration et la desserte environnante de cette zone d'extension de petite dimension (moins de 0,35 ha), impliquent l'organisation d'une desserte par voie interne, en impasse, avec place de retournement aux caractéristiques adaptées, depuis un accès sud.



- Frange boisée face à l'espace agricole d'une largeur de 3 à 5 mètres.
- Accès obligatoire.
- Une place de retournement aux caractéristiques adaptées est à aménager au bout de la voie.
- Voie interne à la zone.



Extrait des OAP définies sur la zone 2AUb du « Pont Mancay » : accessibilité, desserte interne, et qualité paysagère y sont abordées

OAP 4 et 5 : zone 1Aux et 2Aux « ZA du Pré de la Dame Jeanne »

La voirie au sein des extensions de la zone d'activité est organisée de manière à permettre une optimisation de l'utilisation de l'espace tout en répondant aux exigences de desserte d'une telle zone.

En matière de qualité environnementale et paysagère

Des principes généraux en faveur de la préservation, voire d'une restauration de la biodiversité et de la qualité paysagère des sites sont établis ou rappelés par les OAP. La préoccupation de la commune pour la qualité paysagère et environnementale du village est traduite ici. Aussi, des aménagements paysagers seront à prévoir sur les sites d'extension. Certains espaces particulièrement sensibles ou points particuliers à traiter paysagèrement sont développés par secteur au sein des OAP avec des orientations propres à mettre en œuvre.

La zone 2AUb de la route de Mortefontaine est notamment visée : un objectif recherché d'un point de vue de l'insertion paysagère à l'entrée de la zone de la route de Mortefontaine en entrée d'agglomération est fixé par le biais d'une illustration qui présente l'impact de la zone.

Afin de limiter l'impact du projet sur la ceinture verte existante aux abords du village, ou bien dans la perspective de renforcer, voire de créer, des espaces de transitions entre espaces urbanisés et espaces ouverts agricoles, des franges boisées sont, selon les besoins, à créer, réaménager et entretenir à l'occasion de l'aménagement des zones 2AUb sur des largeurs définies. Ces zones sont en effet localisées en limite de l'enveloppe urbaine existante.

La création de ces bandes boisées est également sollicitée au contact des zones urbanisées existantes afin de favoriser l'intégration de ces nouveaux ensembles urbains et préserver l'intégrité des fonds voisins.

Par ailleurs, des orientations en faveur d'une prise en compte des enjeux de développement durable (orientations du bâti, gestion des eaux pluviales, principes des plantations, imperméabilisation des sols, etc.) sont retenues pour assurer une intégration des projets à leur milieu et une qualité de vie des habitants sur le long terme, dans le respect de l'environnement.

Enfin un principe général est posé en ce qui concerne la gestion des déchets et des points d'apports volontaires en zone d'habitat. Ici encore, les orientations d'aménagements viennent compléter le règlement du PLU par des dispositions permettant de préciser des attentes spécifiques dans l'aménagement des zones de projet.

En ce qui concerne les zones d'extension de la zone d'activités du Pré de la Dame Jeanne, un dispositif de règles et d'orientations se conjugue en faveur de la qualité environnementale et paysagère de l'aménagement de cette zone ainsi que de ses alentours, à travers entre autres :

- La conservation d'un bois existant au nord-ouest de la zone 2AUx.



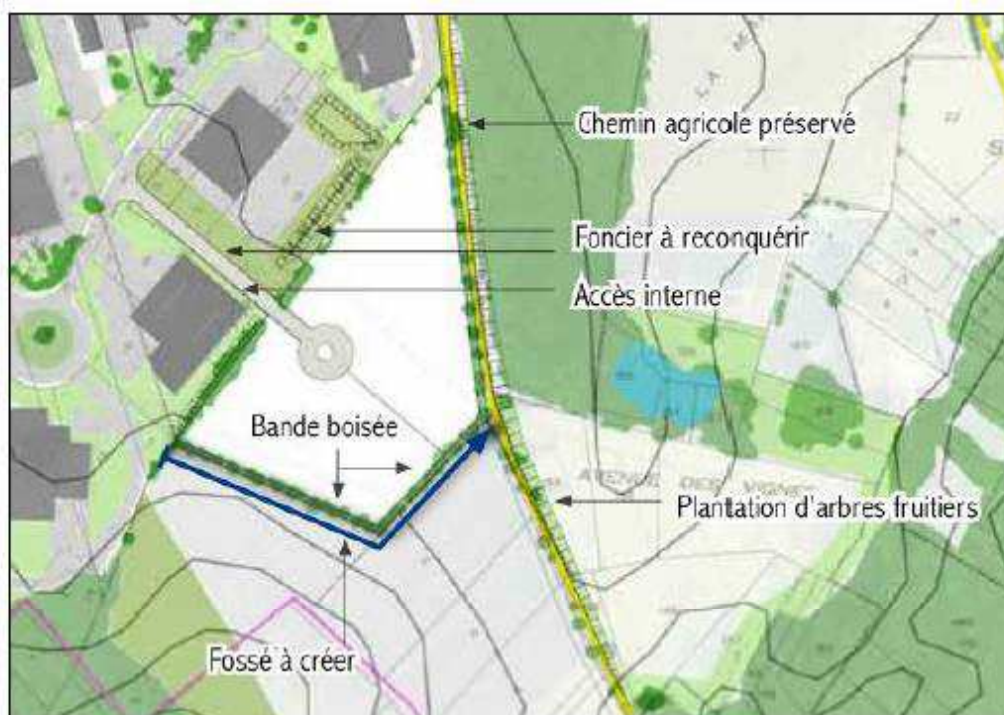
- La création d'une transition paysagère sous forme de bandes boisées en limite avec la zone agricole et la route sur l'ensemble du pourtour de la zone 2Aux et sur une grande partie des limites de la zone 1Aux.
- Le traitement des espaces libres et plantations.
- Des aménagements paysagers et bandes boisées à créer à l'intérieur des zones au contact de la voirie, voire entre les unités foncières.

Les principes de préservation et le rétablissement des chemins d'exploitations environnants sont également posés pour favoriser le bon déroulement des activités agricoles environnantes.

Ces OAP sont établies notamment à partir des éléments de l'étude du Parc Naturel Régional sur les recommandations paysagères des aménagements des sites d'extension de la ZA. Il ressort de cette dernière un certain nombre d'enjeux à prendre en compte et des propositions de traitement de l'aménagement de cette zone pour en garantir la bonne intégration paysagère dans le respect du paysage remarquable de ce secteur.

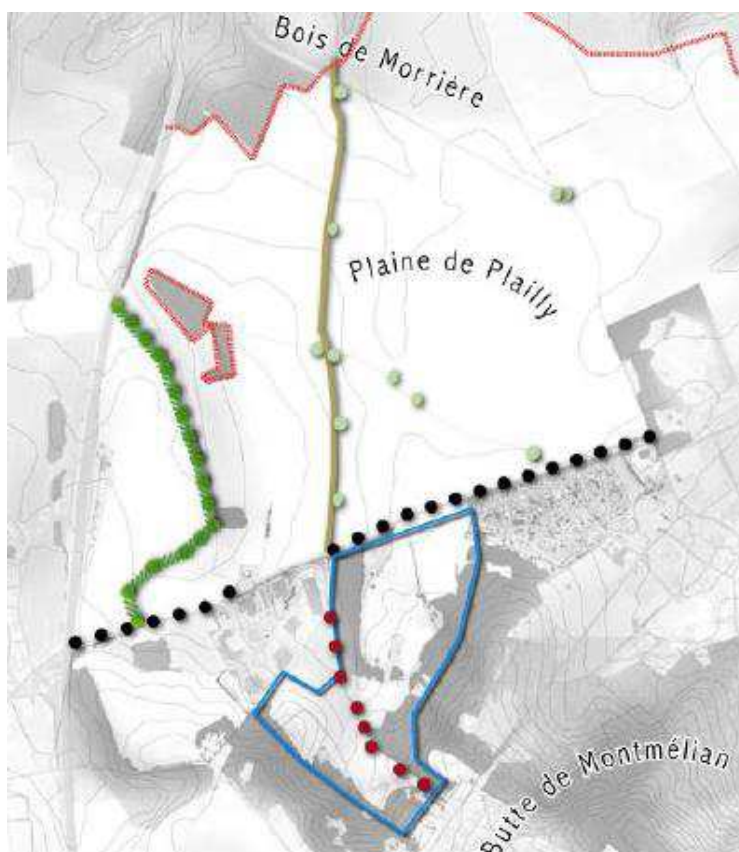


Extrait des OAP sur la zone 2Aux



Extrait des OAP sur la zone 1AUx

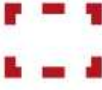
Des dispositions sont également prévues pour le traitement des alentours de la zone d'activités. Un large secteur est pris en compte pour une réflexion globale sur tout le secteur comprenant la Plaine de PLAILLY située entre le Bois de Morrière et la Butte de Montmélian. Les enjeux d'insertion paysagère et de préservation ou de renforcement des éléments de trame verte et bleue autour de cette zone à développer sont forts au sein de ce paysage remarquable de l'entrée ouest du territoire de PLAILLY. Sont notamment ciblés les paysages du vallon de la Mare Blaine, les boisements et leurs lisières, des alignements et plantations isolées à rétablir. Le tout doit participer à la reconnexion de corridors écologiques.



- Plantation en rive de Rd 922 d'un alignement d'arbres (poiriers, noyers) pour recomposer une lisière urbaine adoucie entre aire urbanisée et plaine agricole
- Réinviter quelques arbres fruitiers isolés dans la plaine en ponctuation et protéger ceux qui existent encore
- Favoriser au titre de la trame verte et bleue un chemin accompagné de bandes herbeuses bi-latérales assurant une relation entre la butte de Montmélian et les grands massifs forestiers de la haute vallée de la Thève
- Replanter des arbres fruitiers le long du chemin des Vignes
- Secteur d'extension de la zone d'activités
- Renaturer le ru du vallon des Ruets (en concertation avec la commune de Survilliers et les propriétaires) dans le cadre de la trame verte/trame bleue
- Préserver durablement le paysage du vallon et la mare Blaine
- Préserver durablement les boisements et leurs ména-ges des lisières de 2m de large minimum sous forme de bande herbeuse (à négocier avec les exploitants au titre de mesures agro-environnementales).

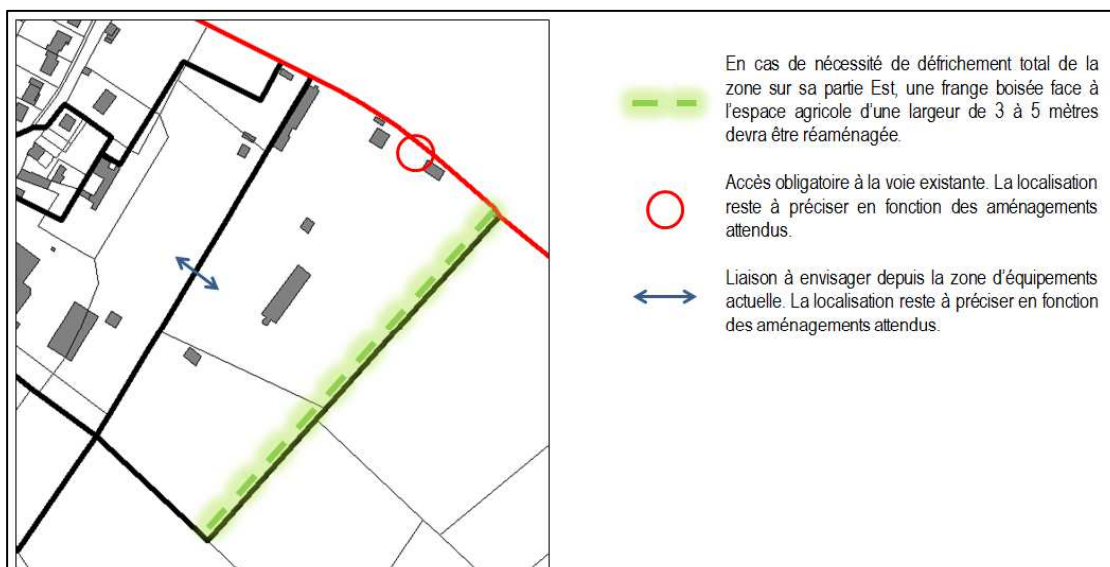
Une attention toute particulière est portée au secteur sensible de la Mare Blaine et du Bois Blanc, à l'est de la zone 1Aux. Ce secteur revêt un intérêt paysager particulier mais aussi un rôle écologique de part la richesse de la biodiversité qui l'accompagne. Une maîtrise foncière communale de cet ensemble est visée pour en assurer la gestion et la préservation.



-  Emprise de la mare Blaine et du bois blanc à acquérir par la commune.
-  Parcelle à acquérir éventuellement pour conforter la relation entre mare Blaine et boisement du versant.
-  Bande herbeuse de 5 m existante.
-  Bande herbeuse de 5 m minimum à mettre en place (voire incitation de l'exploitant)
Replanter des arbres fruitiers le long du chemin des Vignes
-  Parcelle cultivée pouvant être traitée en prairie au titre de la valorisation écologique du vallon.

OAP 7 : le développement de la zone d'équipement

Elle permet simplement d'assurer une transition paysagère avec l'espace agricole en cas de défrichement du secteur et d'imposer des voies d'accès depuis la zone d'équipement déjà existante. L'existence d'un emplacement réservé sur la totalité de la zone assure la future maîtrise foncière lors du développement de ce secteur.





Troisième partie

INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT, EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET DISPOSITIF DE SUIVI



12. Analyse des incidences du plan sur l'environnement

Les données suivantes listent les incidences prévisibles du P.L.U. sur l'évolution du site et de l'environnement et font état de la manière dont la commune prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.

Incidences du PADD

Le plan d'aménagement et de développement durable fixe les principaux objectifs du plan local d'urbanisme, avec notamment des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (densification de l'existant, valorisation des logements vacants, valorisation des dents creuses, économie de 21,6 ha sur les zones de développement à destination d'habitat et économie de 2 ha sur les surfaces de développement activité).

Parmi ceux-ci plusieurs concernent l'environnement.

Orientations du PADD et incidences potentielles :

Orientations générales du PADD		Cibles environnementales
Orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement	Envisager une urbanisation et une évolution démographique mesurées. Offrir un cadre de vie de qualité aux habitants. Affirmer le caractère rural communal dans un environnement agréable. Développer l'activité économique du territoire.	Milieus naturels, biodiversité, nature en ville, paysage, économie d'espace et de la ressource foncière, préservation des secteurs à haute valeur écologique. Conservation du paysage rural, naturel et agricole, paysage bâti, patrimoine.
Orientations générales en matière de protection	Protéger les zones Natura 2000 présentes sur le territoire en les identifiant dans un zonage spécifique.	Milieus naturels, biodiversité,



des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités	Favoriser le développement d'une agriculture durable et assurer le maintien de l'activité agricole. Assurer la protection des secteurs concernés par les zones humides. Protéger les continuités écologiques formées par les corridors. Préserver les réservoirs de biodiversité locaux formés par les boisements en les identifiant dans le zonage. Imposer des espaces verts dans les zones de développement et des plantations dans les projets privés. Préserver les cortèges majeurs des cours d'eau, pour assurer le bon fonctionnement écologique par un zonage naturel.	préservation et valorisation des secteurs à haute valeur écologique, prise en compte des aménités et de l'économie créée Conservation de l'équilibre actuel entre les espaces agricoles, forestiers et les milieux ouverts. Préservation des massifs forestiers jouant un rôle majeur dans la trame verte. Préservation des zones humides et de la trame bleue Réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, espèces patrimoniales, habitats naturels remarquables.
Orientations générales en matière de paysage et de protection des ressources	Maintenir le cadre de vie par des aménagements paysagers et architecturaux respectueux du paysage urbain ancien, tout en permettant le développement de formes bâties innovantes dans les secteurs d'extensions. Permettre une densification de certaines extensions pavillonnaires. Modérer la consommation de l'espace en augmentant la densité. Consommer les espaces agricoles les plus appropriés au contact des parties actuellement urbanisées. Maintenir au sein des parcelles constructibles des espaces en pleine terre. Préserver les ouvertures paysagères. Protéger les grandes propriétés au cœur du tissu urbain.	Conservation du paysage rural, naturel et agricole, paysage bâti, patrimoine. Economie d'espace et de la ressource foncière.



	Concilier urbanisation et protection de l'eau.	
Orientations générales en matière d'aménagement, d'équipement et de réseaux	Favoriser la montée en débit des communications électroniques dans la commune en imposant la création de fourreau dédié sous les voies nouvellement créées. Permettre la création des équipements utiles pour la vie communale notamment en faveur des personnes âgées. Favoriser une politique de gestion raisonnée des eaux pluviales et des énergies. Développer les possibilités de stationnement collectif dans les zones de développement.	Permettre le travail à domicile et limiter les déplacements => - GES / Climat. Economie d'énergie. Gestion et préservation des ressources naturelles.
Orientations générales concernant les transports et déplacements	Développer les liaisons douces pour favoriser les déplacements intra-urbains et les liaisons sécurisées. Proscrire les voies en impasse importantes pour faciliter l'appropriation de l'espace public et fluidifier les déplacements. Assurer une utilisation optimum des trottoirs. Faciliter la remise sur le marché des logements vacants proches des points de transport importants.	Climat, ambiance sonore.
Orientations générales concernant l'habitat	Soutenir des projets de réhabilitation afin de créer des logements non consommateurs d'espaces. Respecter et affirmer les caractéristiques architecturales présentes notamment dans le centre ancien. Favoriser la mixité urbaine et la densité dans les futurs projets de construction.	Economie d'espace et de la ressource foncière. paysage bâti, patrimoine.
Orientations générales concernant le développement économique le tourisme et les loisirs	Maintenir les services et commerces existants sur la commune et faciliter leur développement. Permettre une éventuelle mixité des fonctions au sein des zones bâties. Permettre le développement de l'activité agricole en identifiant les sites et en permettant les nouvelles constructions à usage agricole. Maintenir les emplois sur la commune en permettant le développement des activités en place.	Economie d'espace et de la ressource foncière, patrimoine bâti. limiter les déplacements => climat / GES.



Effet dans les zones agricoles et les espaces naturels :

Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Protection des espaces verts péri-urbains, des zones agricoles et forestières.	Evolution faible des milieux considérés se limitant à une constructibilité limitée et maîtrisée.
Définition d'une zone agricole strictement inconstructible.	Arrêt net du mitage en cours dans les espaces agricoles et préservation de l'outil de travail des agriculteurs.
Définition de secteurs constructibles pour les besoins de l'agriculture.	Les éventuelles constructions et installations admises le seront dans le seul souci économique. Les parties du territoire concernées sont infimes. Les mesures d'accompagnement des constructions agricoles imposées par le règlement permettent leur intégration paysagère.
Protection des milieux naturels.	Pérennisation des milieux remarquables et maintien des continuités naturelles à l'échelle du grand paysage. Préservation de la trame verte et bleue et des corridors écologiques. Renforcement des protections sur les réservoirs de biodiversité / zones Natura 2000. Prise en compte des risques naturels.
Protection des massifs forestiers et des zones humides	Pérennisation des fonctions écologiques et paysagères des massifs forestiers. Préservation du cortège végétal des cours d'eau. Contribution au maintien des écosystèmes de la rivière, des prairies humides, des prairies sèches, des vergers et de la forêt. Contribution à la circulation de la biodiversité. Augmentation du linéaire protégé de la trame verte et bleue.



Effet sur le maillage d'infrastructures de transport et le stationnement :

Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Pérennisation des pistes cyclables et amélioration du réseau pour piétons et cycles.	Développement et sécurisation des modes de déplacement doux. Meilleure appropriation progressive de la ville par les habitants, tous modes de déplacement confondus.
Mise en place de conditions d'aménagement et bouclage de voiries dans les zones d'urbanisation future.	Desserte optimisée des parcelles constructibles. Amélioration des liaisons transversales entre les quartiers. Diversification des possibilités d'accès aux quartiers.
Inscription d'emplacements réservés pour l'élargissement des rues et la sécurisation des accès.	Amélioration des conditions de circulation.

Effet des options de développement économique :

Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Permettre les implantations ou la reconversion d'activités économiques.	Amélioration de la mixité des fonctions et diversification et dynamisation du tissu urbain. Cette option fondamentale permet de renforcer la diversité fonctionnelle. Elle tend à réduire les trajets domicile travail et favorise le télétravail. Réduction de la ponction sur les espaces agricoles, grâce à l'optimisation des surfaces. Amélioration du cadre de vie et du paysage.

Effets sur la structuration de l'urbanisation, la densité et la mixité :

Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Renforcer le centre historique	Amélioration du cadre de vie et de l'environnement urbain. Densification maîtrisée du bâti. Amélioration les connexions entre les quartiers.



Donner priorité au comblement des dents creuses et au renouvellement urbain	Création de nouveaux potentiels d'aménagement au contact direct du tissu urbain. Réemploi de volumes existants. Conservation du patrimoine bâti remarquable. Mise aux normes d'habitabilité des structures anciennes. Permet d'éviter une ponction supplémentaire sur des espaces agricoles viticoles, participe à la résorption des friches et à la valorisation du paysage urbain.
Organiser le développement urbain	Exploitation rationnelle du potentiel constructible. Remplissage de vides existants dans le tissu urbain. Articulation des nouveaux quartiers avec l'existant. Le développement urbain génère ponctuellement une consommation d'espace pré-verger, mais en faible quantité. Cette ponction est compensée par le retour en zone agricole de certaines zones autrefois classées en zone urbanisables. Au bilan, les espaces urbanisables sont moins importants que dans le POS.

Incidences Natura 2000

Les extensions urbaines ne débordront pas sur les sites Natura 2000 : elles en sont même éloignées.

Présentation des enjeux faunistiques et écologiques des zones Natura 2000

Le site Natura 2000 Massif des Trois Forêts et Bois du Roi (FR2212005), désigné au titre de la Directive Oiseaux par arrêté du 6 avril 2006, couvre une vaste superficie de 13.615 ha.

Le site Natura 2000 Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville (FR2200380), désigné au titre de la Directive Habitat par arrêté du 6 avril 2006, couvre une vaste superficie de 2393 ha.

Les diagnostics écologiques et socio-économiques réalisés sur le site Natura 2000 permettent d'identifier les grands enjeux de conservation et de gestion de cet ensemble Natura 2000.



Vaste complexe forestier de la couronne verte parisienne réunissant les forêts d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville et connu sous le nom de "massif des trois forêts", le site présente une diversité exceptionnelle d'habitats forestiers, intraforestiers et périforestiers. Les forêts sont typiques des potentialités subatlantiques méridionales du nord et du centre du bassin parisien et sont structurées par deux affleurements majeurs : l'un calcaire, parfois saupoudré de dépôts sableux éoliens (forêt de Chantilly), l'autre acide correspondant aux sables auversiens (qui a induit une très originale morphologie de dunes intérieures).

Les similitudes avec les systèmes dunaires littoraux ne s'arrêtent pas là, puisqu'on observe un fond floristique commun au sein duquel la Laîche des sables (*Carex arenaria*) a longtemps intrigué les naturalistes. Ces systèmes dunaires intérieurs sont aujourd'hui fixés par des enrésinements massifs.

L'ensemble est représentatif et exemplaire du Valois et du Pays de France et cumule de très nombreux intérêts biocénotiques : des intérêts floristiques avec 20 espèces protégées et plus de 60 menacées, la présence de très nombreux insectes menacés, des populations importantes de chauves-souris (exemple du Petit Rhinolophe). Un intérêt paysager original est également remarqué par la présence de chaos gréseux à bouleaux, et les reliques d'anciens systèmes pastoraux extensifs de landes. Ces intérêts spécifiques ont ainsi justifié la création d'un Parc Naturel Régional en 2004 et un classement en ZPS sur la majeure partie du site.

Le massif des trois forêts est constitué à 90% d'habitats forestiers. Malgré leur surface importante, les milieux forestiers sont relativement homogènes avec principalement de la hêtraie-chênaie et de la pinède. Les chênes, sessile et pédonculé, sont présents sur l'ensemble du site, le hêtre sur Halatte et Chantilly et le pin sylvestre sur Ermenonville et le bois du Roi.

Les hêtraies-chênaies sont un habitat favorable pour les Pics noir (hêtre) et les Pics mar (chêne). On y rencontre quelques chauves-souris comme le Petit Rhinolophe et surtout le Vespertilion de Bechstein inféodés aux milieux forestiers. Enfin le Lucane cerf-volant, décomposeur du chêne, principalement, est fréquent sur le territoire.

Ces milieux forestiers sont parsemés de milieux exceptionnels.

Les tourbières boisées

Il s'agit d'un peuplement assez dense mais rabougri, dominé par le Bouleau pubescent (*Betula pubescens*). La strate muscinale est dominée par les sphaignes (*Sphagnum* sp.). Cette formation peut être issue de la colonisation des tourbières à sphaignes, de l'engorgement de peuplements forestiers acidiphiles ou de l'acidification d'aulnaie marécageuse mésotrophe. Cet habitat est uniquement présent au niveau du bois de Morrière.

L'aulnaie-frênaie à laîche espacée des petits ruisseaux

L'Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) et le Frêne commun (*Fraxinus excelsior*) dominant ici la strate arborée. La strate arbustive est peu représentée. Le tapis herbacé est très recouvrant et riche en laîches telles que les Laîches pendantes (*Carex pendula*) et Laîches espacées (*Carex remota*). La forte dominance des laîches laisse peu de place à la régénération des essences forestières. Cet habitat est présent au mont Pagnotte.



On y trouve également **des milieux intra forestiers tels que les pelouses calcicoles** du Calipet ou l'ensemble des secteurs de landes et autres milieux associés tels que les pelouses à corynéphore. Ces milieux, devenus rares, sont des zones de chasse pour les chiroptères mais aussi pour les oiseaux dont le plus emblématique est l'Engoulevent d'Europe. Aujourd'hui les secteurs de landes sont discontinus. Leur isolement risque de fragiliser leur cortège floristique et faunistique. Enfin le dernier milieu ouvert associé à la forêt et de fort intérêt écologique est la mare intra forestière. On y recense entre autres le Triton crêté (*Triturus cristatus*).

Les milieux ouverts sont localisés en bordure de Thève. A l'aval on y trouve un grand nombre de prairies humides et de mégaphorbiaies (roselières) formant un maillage de fort intérêt et de grande fragilité. En aval, on y trouve deux marais d'importance avec le marais du Lys et le marais de la Troublerie. Cet ensemble écologique héberge un grand nombre d'espèces floristiques et faunistiques dont la plus remarquable est l'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*). Sa population est une des plus importantes du nord de la France.

Le régime d'évaluation des incidences assure l'équilibre entre préservation de la biodiversité et activités humaines. Son objectif est de prévenir d'éventuels dommages, de vérifier que les projets ne portent pas atteinte aux habitats et espèces d'intérêt communautaire présents dans un site Natura 2000 ou de redéfinir les projets de manière à éviter de telles atteintes.

Tout plan (type PLU par exemple), tout projet (comme la création d'une carrière) ou toute manifestation culturelle ou sportive (par exemple l'organisation d'un rallye automobile) projeté, est susceptible d'avoir des incidences sur son état de conservation, qu'il ait lieu dans son périmètre ou en dehors, qu'il soit éphémère ou pérenne.

Il est nécessaire d'évaluer les impacts potentiels sous leurs divers aspects :

- altération directe d'un habitat, due au piétinement par exemple,
- altération indirecte, comme la pollution d'une rivière sur un tronçon en amont d'un site ou le dérangement d'espèces occasionné par le bruit,
- cumul d'impacts de plusieurs plans, projets et manifestations.

Ces sites concernent partiellement le ban communal de Plailly sur 405ha. L'ensemble des espaces concernés est placé en zone naturelle N inconstructible dans le PLU et aucun aménagement n'est prévu à proximité.

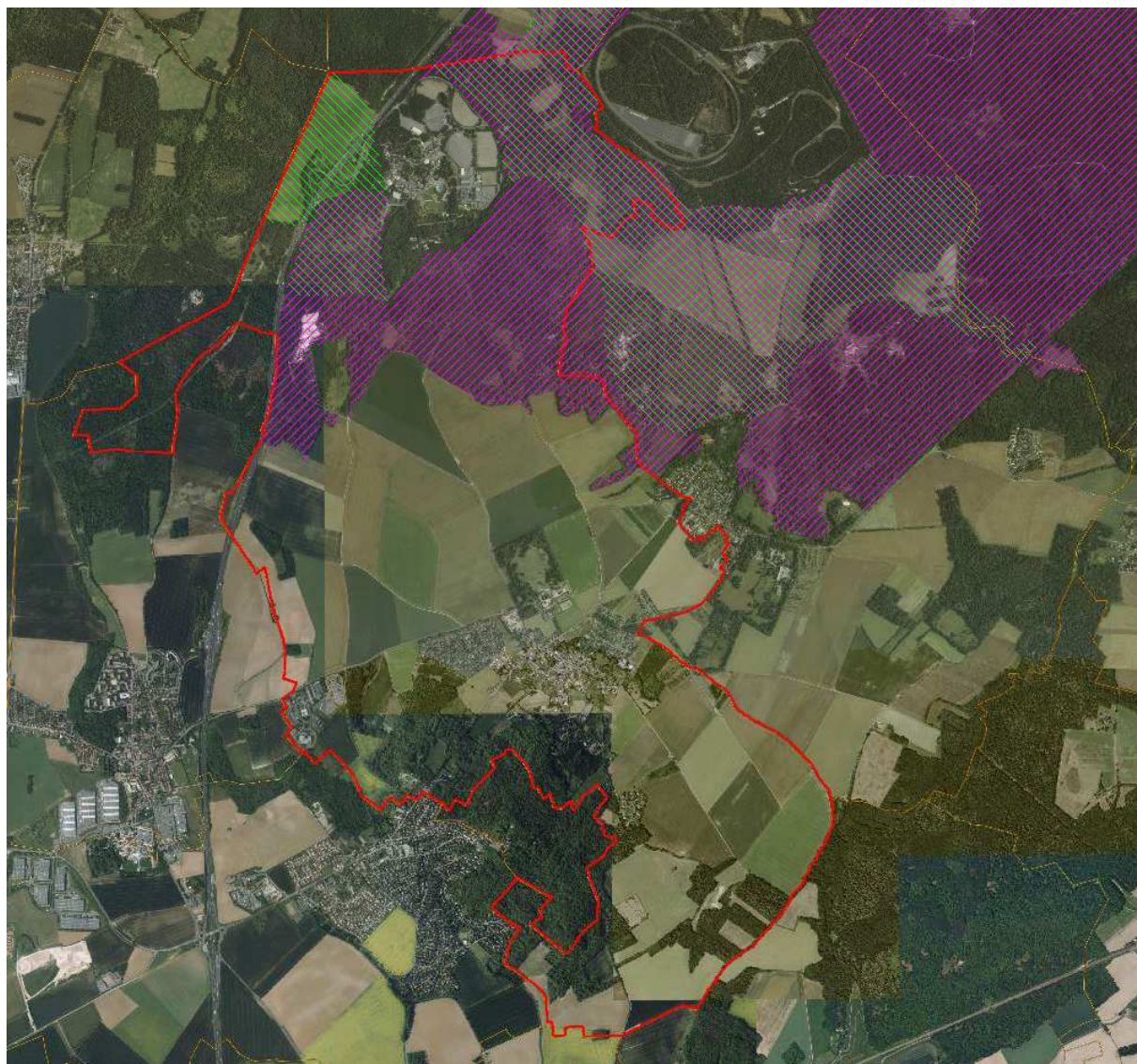
Cartographie des sites Natura 2000 sur Plailly



Massif des Trois Forêts et Bois du Roi (FR2212005)



Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville (FR2200380)



Les espèces FSD ayant justifiées la désignation des sites

La désignation du site Natura 2000 Massif des Trois Forêts et Bois du Roi est justifiée par la présence de 13 espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux.



Tableau 1 : Espèces inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux présentes sur le site

Code Natura 2000	Nom	Estimation de la population	Structure et fonctionnalité de la population	Statut de conservation	Statut sur le site	Enjeu de conservation
A072	Bondrée apivore <i>Pernis apivorus</i>	Population non évaluée mais espèce qui semble bien répartie au sein des massifs forestiers	Fréquente sur le territoire. Elle est favorisée par la mosaïque d'habitats forestiers suffisamment vastes (reproduction) et de milieux ouverts périphériques (chasse)	Favorable	N	Secondaire
A224	Engoulevent d'Europe <i>Caprimulgus europaeus</i>	Population stable autour de 20 individus	Concentration des populations présentes sur les derniers secteurs propices. Favorisé par le maintien des landes et milieux associés ouverts	Favorable	N	Prioritaire - préservation et augmentation de la surface d'habitats favorables
A238	Pic mar <i>Dendrocopos medius</i>	Entre 5 et 7 couples au 100 ha au Mont Alta (Aumont-en-Halatte) Entre 1 et 2,5 au 100 ha au Mont Pagnotte (Pontpoint) Non évalué sur le reste de la ZPS	Bonne population sur l'ensemble des chênaies des massifs forestiers. Favorisé par des habitats boisés matures (de préférence de chêne)	Inconnu	N	Prioritaire - habitat boisé mature = peuplement à forte naturalité
A236	Pic noir <i>Dryocopus martius</i>	Non évaluée	Populations sur les futaies de hêtres et plus localement sur les vieilles chênaies et vieilles pinèdes	Favorable	N	Secondaire - population viable
A246	Alouette lulu <i>Lullula arborea</i>	Espèce présente en période de migration ; reproduction restant à prouver (dernière observation sur la sablière d'Ormy-Villers)	Sa présence reste marginale sur le site	Inconnu	N ?	Secondaire
A022	Blongios nain <i>Ixobrychus minutus</i>	Espèce non revue depuis 2001	Favorisée par la préservation des milieux humides dans un bon état de conservation et sans fréquentation	Défavorable	N ?	
A081	Busard des roseaux <i>Circus aeruginosus</i>	(espèce non indiquée dans le FSD) Population non évaluée mais qui semble très restreinte (dernière observation au marais de Lys)	Favorisée par les milieux humides bien conservés et peu fréquentés	Inconnu		Secondaire
A082	Busard Saint-Martin <i>Circus cyaneus</i>	Population non évaluée mais qui semble très restreinte (dernière observation en 2008 par S. Tourte)	Favorisée par les milieux herbacés denses dont les paires de fauche et marais ainsi que les clairières intra-forestières	Inconnu	N	Secondaire
A229	Martin pêcheur d'Europe <i>Alcedo atthis</i>	Population non évaluée mais répartie sur l'ensemble du réseau hydrographique	Population ponctuelle en vallée de la Thève (à 20 km du projet) et milieux humides limitrophes. Fréquente les cours d'eau avec postes de chasse et secteurs de berges abruptes (nidification)	Favorable	N	Secondaire
A338	Pie-grièche écorcheur <i>Lanius collurio</i>	Population non évaluée mais qui semble très restreinte (dernière observation dans le bois du Roi en 2005 par L. Colindre)	Espèce présente à proximité du site. Favorisé par le maintien des prairies et l'élevage extensif	Inconnu	N	Secondaire
A031	Cigogne blanche <i>Ciconia ciconia</i>	(espèce probablement absente du site : présente dans le FSD mais non reprise dans le DOCOB)			M	
A094	Balbusard pêcheur <i>Pandion haliaetus</i>	(espèce probablement absente du site : présente dans le FSD mais non reprise dans le DOCOB)			M	
A127	Grue cendrée <i>Grus grus</i>	(espèce probablement absente du site : présente dans le FSD mais non reprise dans le DOCOB)			M	

Légende :

N : nicheur

M : migrateur

Source : DOCOB



Engoulevent d'Europe <i>Caprimulgus europaeus</i>	Cet oiseau affectionne les espaces semi-ouverts, semi-boisés, avec des zones buissonnantes et des parties de sol nu. Pour nicher, cette espèce s'installe dans des milieux couverts de végétation basse, clairsemée, avec des placettes nues, sèches voire semi-arides. Au sein de la ZPS, l'Engoulevent d'Europe est essentiellement présent en forêt domaniale d'Ermenonville (12 km à l'ouest du projet) où ses habitats de prédilection sont les mieux représentés. Au niveau du bois du Roi, l'espèce est également connue ; Les effectifs, bien que certainement sous estimés sont : 1 chanteur en 1999, 2002 et en 2004.
Pic noir <i>Dryocopus martius</i>	Le Pic noir affectionne indifféremment les grands massifs de conifères ou de feuillus, pourvu qu'ils présentent une superficie suffisante (200 à 500 ha). Il apprécie particulièrement la présence importante de bois mort et de gros arbres espacés et âgés. Il s'accommode de toutes les essences (hêtres, sapins, mélèzes, pins). Au sein de la ZPS, cette espèce est présente au niveau des futaies de hêtres du SIC (mont Pagnotte, à Pontpoint) ainsi que plus localement, au sein de certains secteurs de vieilles chênaies et de vieilles pinèdes.
Pic mar <i>Dendrocopos medius</i>	Le Pic mar fréquente les bois et les forêts de feuillus où il affectionne particulièrement les plantations de chênes, de charmes et localement d'aulnes. Il habite principalement les peuplements forestiers comportant de nombreux arbres âgés, à l'écorce crevassée et aux abondantes branches mortes. Au sein de la ZPS, cette espèce est présente sur l'ensemble du site. Les peuplements de vieux chênes sont particulièrement favorables à l'espèce.
Blongios nain <i>Ixobrychus minutus</i>	Cette espèce fréquente les roselières des plans d'eau (étang) même de taille modeste, les bords de fossés, les marais, les bordures de rivières... Au sein de la ZPS, cet oiseau est signalé au niveau des étangs de Royaumont et du Grand Vivier (à Asnières-sur-Oise, à 30 km du projet).
Bondrée apivore <i>Pernis apivorus</i>	La Bondrée apivore a des exigences assez marquées en terme d'habitat, et recherche la présence alternée des massifs boisés et de prairies. Au sein de la ZPS, cette espèce est présente sur l'ensemble du site.



Busard des roseaux <i>Circus aeruginosus</i>	L'habitat de prédilection du Busard des roseaux est la zone humide ouverte pourvus d'une végétation hélophyte dense (phragmite, typhas, scirpes), mais son territoire débordé souvent sur les zones sèches environnantes. Au sein de la ZPS, cette espèce n'est à priori pas connue du périmètre en période de reproduction.
Busard Saint-Martin <i>Circus cyaneus</i>	Le Busard Saint-Martin fréquente principalement les territoires plats et ouverts (landes, coupes forestières, clairières...). Les grandes zones de cultures céréalières sont particulièrement favorables à l'installation des nids. Au sein de la ZPS, cette espèce est peu présente. D'anciennes données au bois du Roi sont relatées mais elles datent de 1996 et de 1997.
Martin-pêcheur d'Europe <i>Alcedo atthis</i>	La présence d'eau dormante ou courante est essentielle à la survie du Martin-pêcheur d'Europe. Les rives des cours d'eau, des lacs, des étangs, des marais... sont les milieux de vie habituels de l'espèce.
Alouette lulu <i>Lullula arborea</i>	Cette espèce thermophile affectionne particulièrement les milieux semi-ouverts à ouverts relativement secs et bien exposés (zones de pelouses maigres, landes sèches...). Au sein de la ZPS, l'espèce n'est pas considérée comme reproductrice. La seule donnée concerne un individu avec un comportement reproducteur au niveau de la sablière d'Ormoy-Villers en 1996 (environ 500 m de l'aire d'étude).
Pie-grièche écorcheur <i>Lanius collurio</i>	Potentialités d'accueil nulles L'habitat de la Pie-grièche écorcheur se caractérise par la présence d'un milieu ouvert (prairies de fauche, pâtures, talus enherbés...) riche en insecte de taille moyenne à grande. Il faut également la présence ponctuelle de buissons, surtout épineux, comme le prunellier, la ronce ou l'aubépine. Au sein de la ZPS, la seule donnée de l'espèce provient d'un individu observé en juin au bois du Roi sur la commune d'Ormoy-Villers en 1995.

Espèces ayant justifiées la désignation du site Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville et leur biotope :

- 1044 : Agrion de Mercure Eaux stagnantes et bordures de cours d'eau
- 1134 : Bouvière Cours d'eau
- 1163 : Chabot commun Cours d'eau
- 1381 : Dicrane vert Milieux forestiers
- 1078 : Ecaille chinée Milieux ouverts, friches
- 1149 : Loche de rivière Cours d'eau



- 1083 : Lucane cerf-volant Chênaie
- 1303 : Petit rhinolophe Bocage et lisières forestières avec friches et buissons
- 1166 : Triton crêté Zones humides
- 1016 : Vertigo de Des Moulins Zones humides
- 1323 : Vespertilion de Bechstein Essentiellement forestier

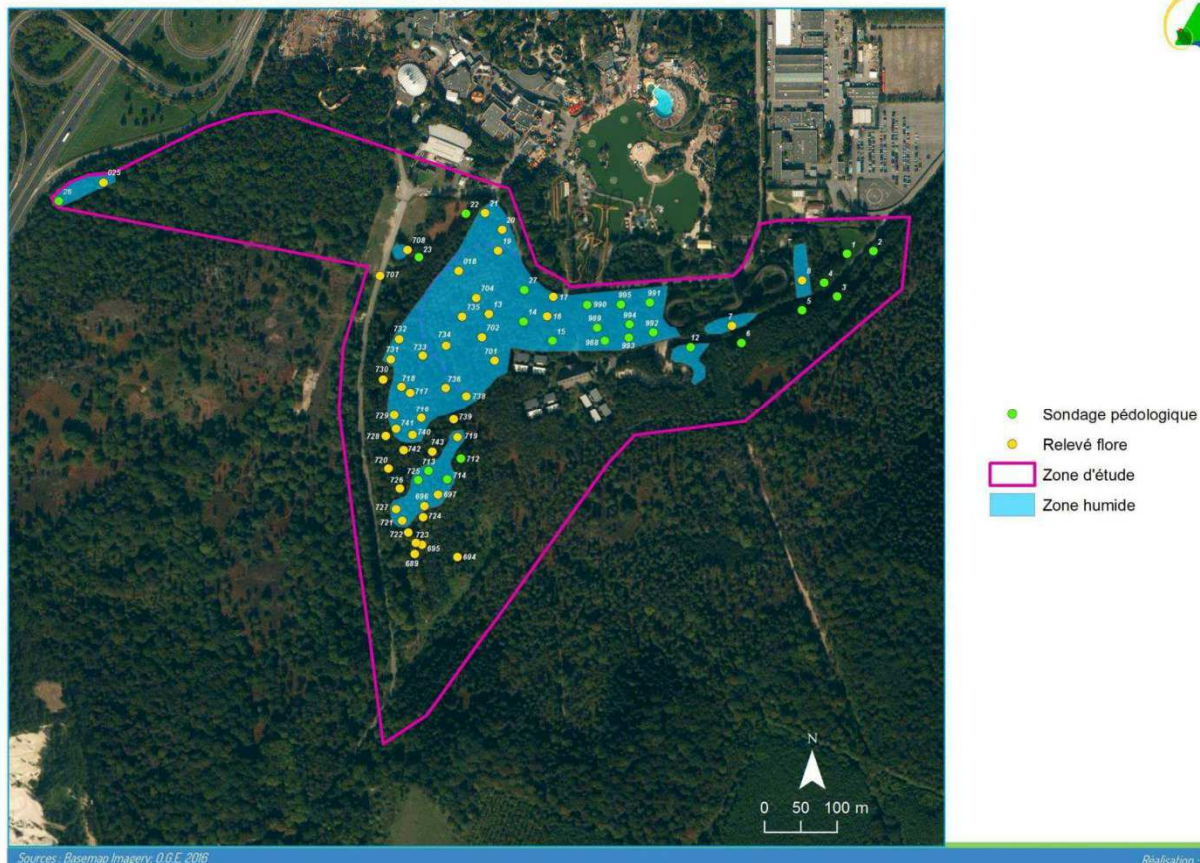
Analyse de la zone du Parc Astérix

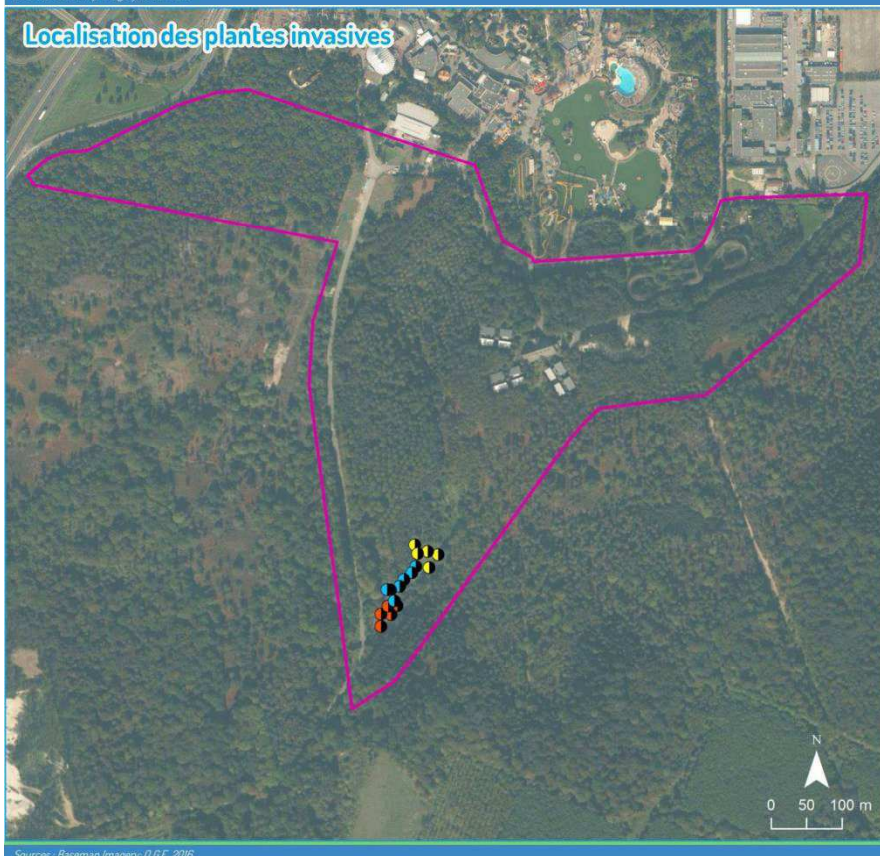
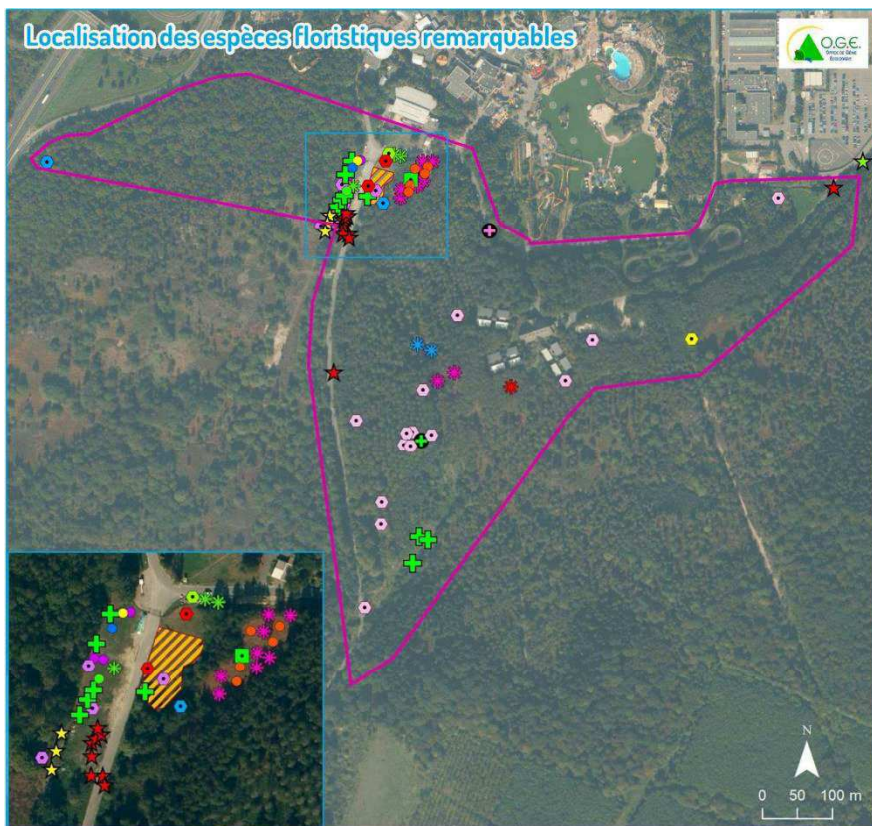
Zones Uo :

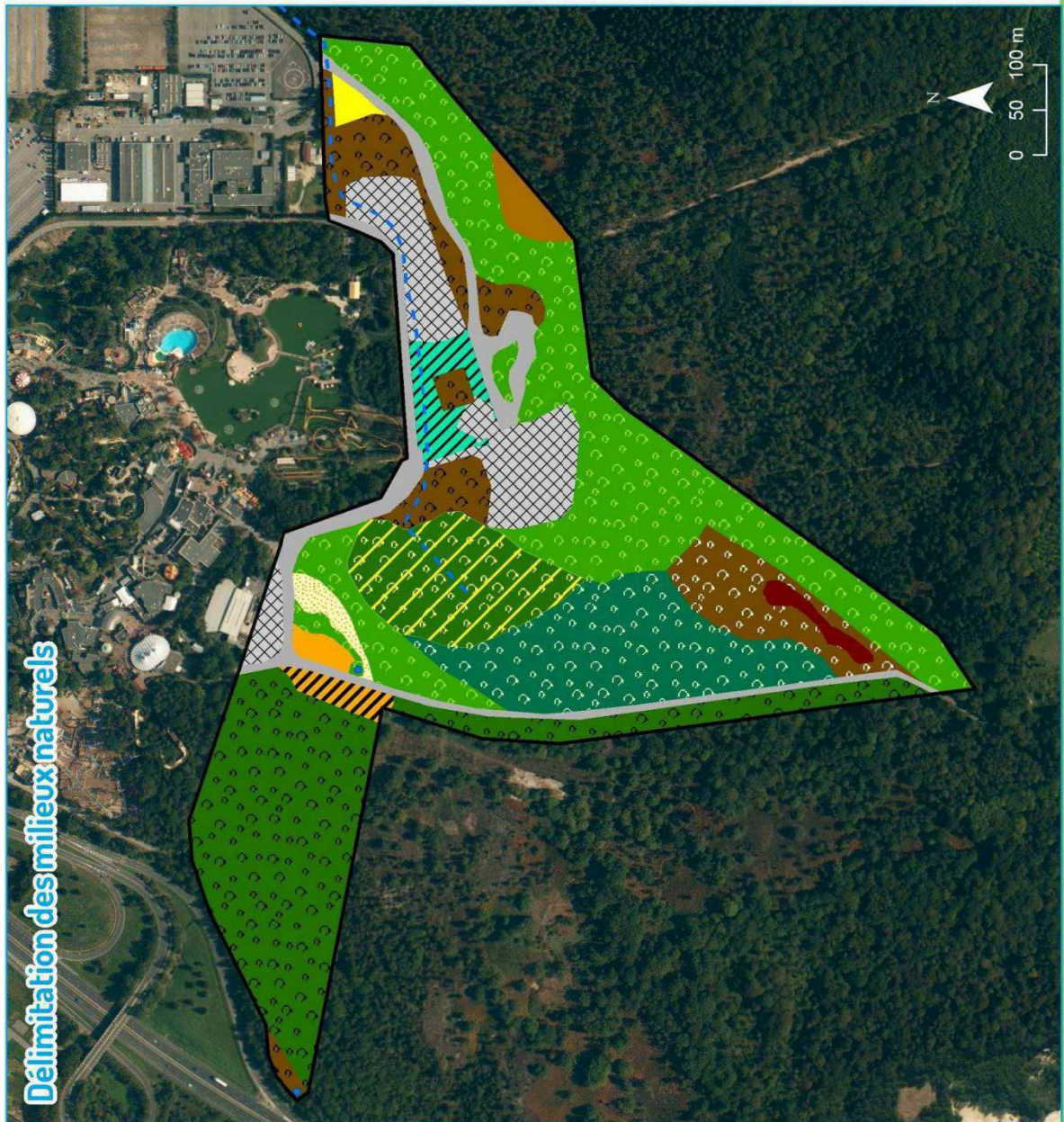
Cette zone Uo reprend la même emprise que celle présente au sein du Plan d'Occupation des Sols. Elle permet au Parc de mener à bien ses différents projets de développement depuis sa création. Certains projets nécessitent des études diverses. Récemment, une étude d'impact a mis à jour des zones humides et des espèces faunistiques et floristiques remarquables présentées ci-après avec les mesures compensatoires consenties.

Les synthèses cartographiques de l'état initial et des enjeux sont présentées ci-dessous :

Localisation des zones humides





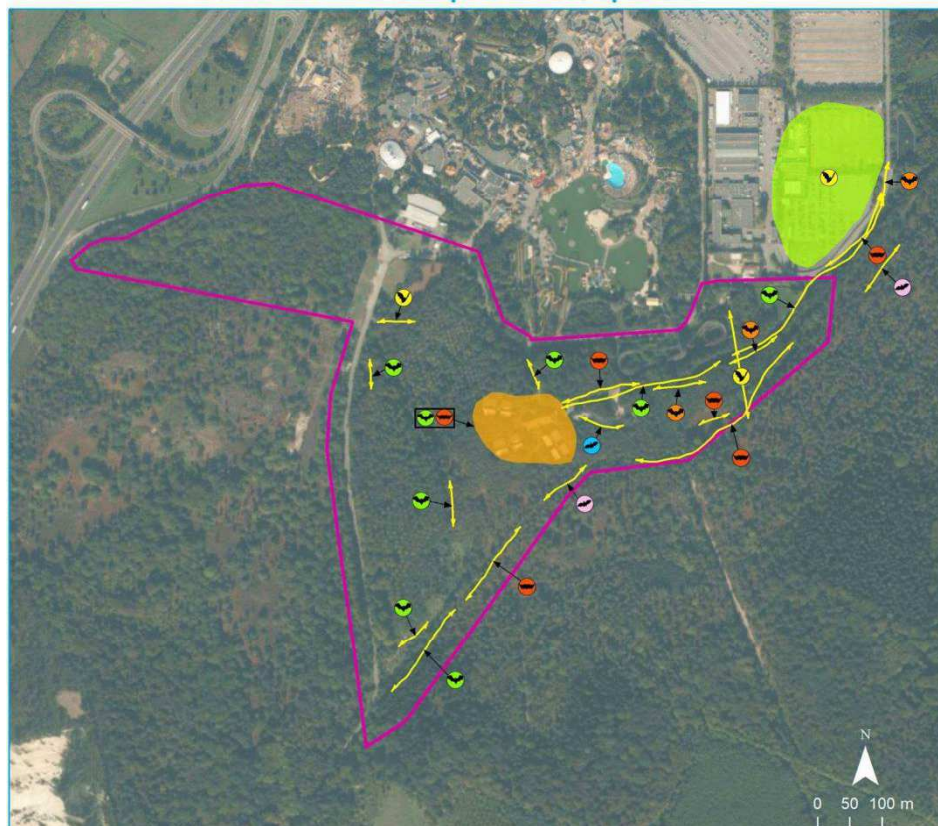


- Zone d'étude**
- Mare temporaire (22.12 / C1.2)
 - Fossé en eau
 - Terrain mis à nu dans le cadre de la mise en place d'une mesure écologique
- Formations herbacées**
- Lande à fougère aigle (31.861 / E5.31)
 - Pelouse à Laitche des sables (35.15 / E1.75)
 - Pelouse ouverte sur sables acides piquée de Fougère aigle (35.21 / E1.91 X 31.861 / E5.31)
 - Pelouse rudéralisée (35.22 / E1.92)
 - Prairie mésophile (38.2 / E2.2)
 - Friche rudérale (87.2 / E5.1)
- Formations arborées**
- Peupleraie ouverte avec une strate herbacée élevée (34.3211 / G1.C11)
 - Chênaie acidiphile (41.5 / G1.81)
 - Bois de Bouleaux humide (41.B11 / G1.9111)
 - Bois de Bouleaux sec sur sol drainant et oligotrophe (41.B12 / G1.9112)
 - Bois de Bouleaux rudéralisé sur remblais (83.321 / G1.C12)
 - Bois de Bouleaux sous peupleraie (83.321 / G1.C12)
- Zones artificialisées (86 / J)**
- Remblais et/ou zone bâtie
 - Route



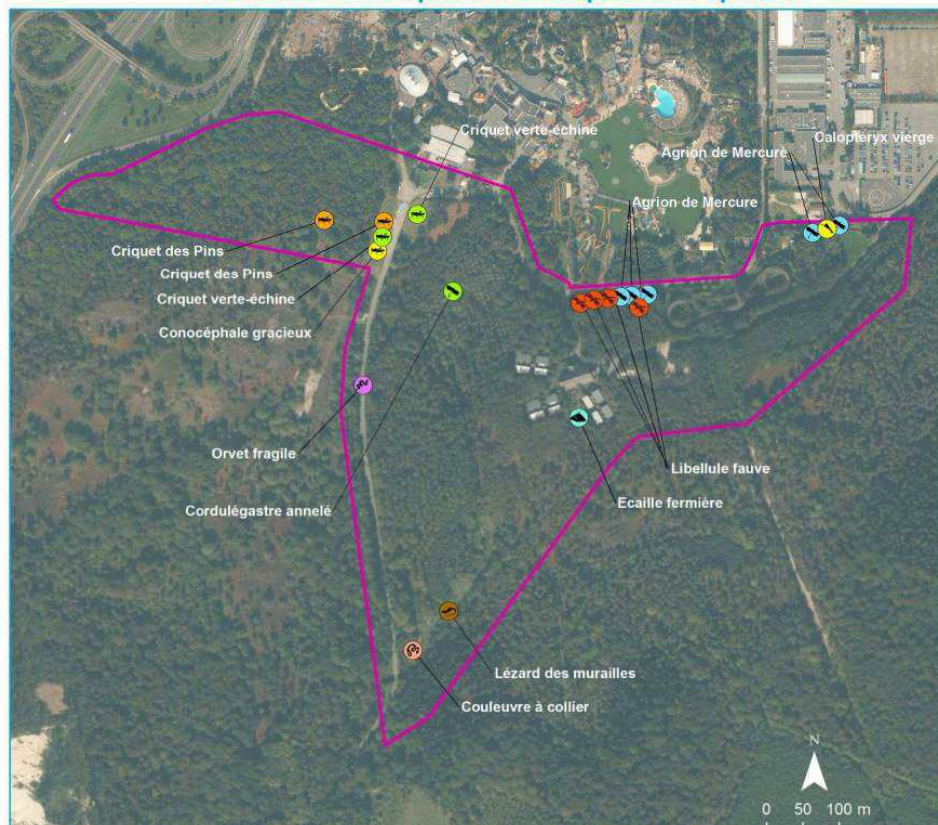


Localisation des chiroptères remarquables



- Murin de Bechstein
- Murin de Natterer
- Noctule commune
- Pipistrelle commune
- Pipistrelle de Kuhl
- Sérotine commune
- Axe de déplacement
- Zone d'émergence
- Zone de chasse
- Zone d'étude

Localisation des espèces faunistiques remarquables



- Agrion de Mercure
- Caloptéryx vierge
- Cordulégastre annelé
- Libellule fauve
- Criquet verte-échine
- Conocéphale gracieux
- Criquet des Pins
- Ecaïlle fermière
- Léopard des murailles
- Orvet fragile
- Couleuvre à collier
- Zone d'étude

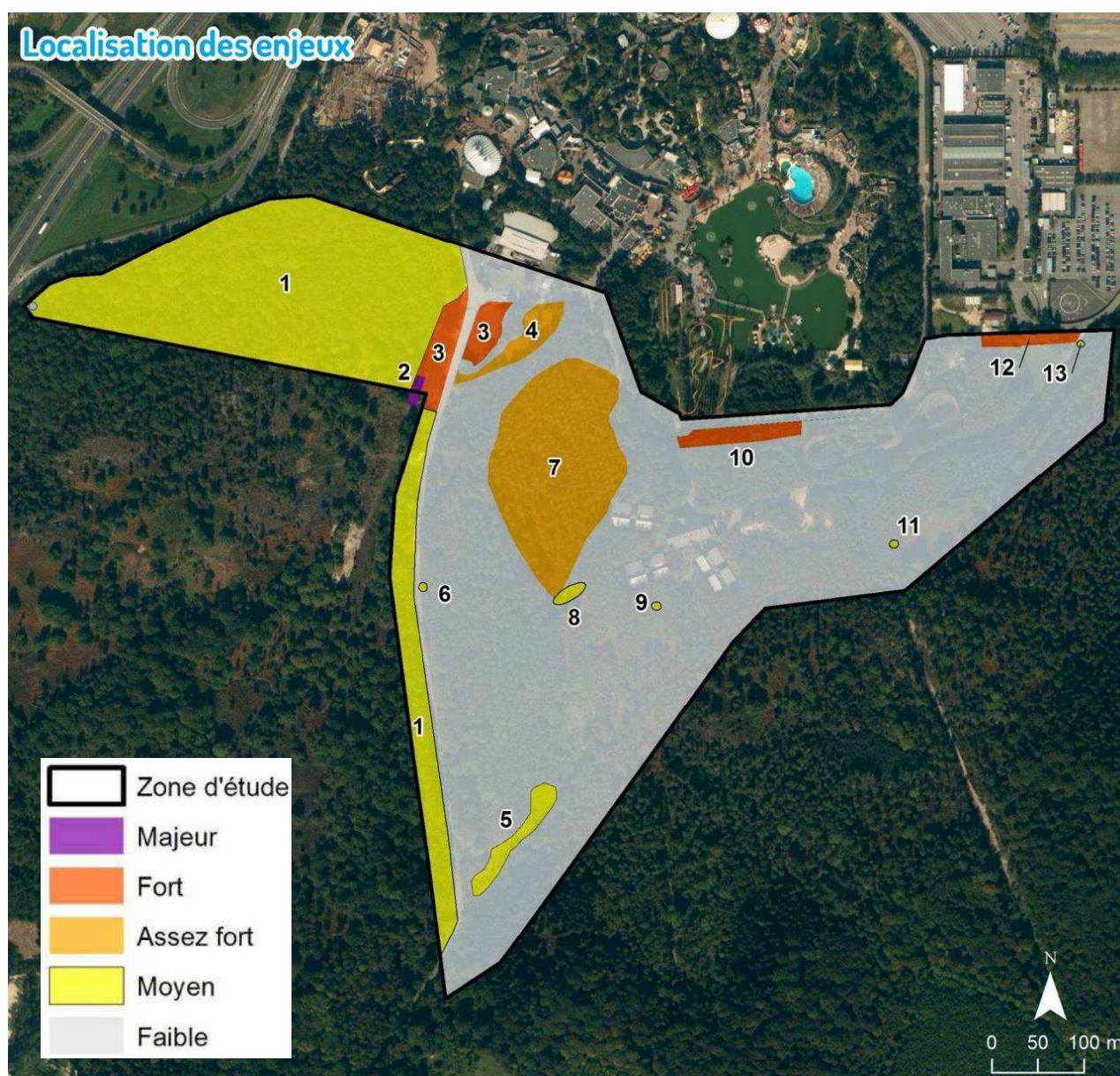


Synthèse des enjeux

Secteur à enjeux	Flore/Habitat	Faune	Enjeu
1	Bois de Morrière		Moyen
2	Potentille des montagnes <i>Potentilla montana</i> , présumé éteint en Picardie, exceptionnelle		Majeur
3	Mauve alcée <i>Malva alcea</i> , très rare, vulnérable, Rorippe sauvage <i>Rorippa sylvestris</i> , rare, dét. ZNIEFF, Bugle de Genève <i>Ajuga genevensis</i> , assez rare et dét. ZNIEFF, Orchis pyramidal <i>Anacamptys pyramidalis</i> , assez rare et dét. ZNIEFF, Laiche des sables <i>Carex arenaria</i> , assez rare et dét. ZNIEFF, Herniaire glabre <i>Herniaria glabra</i> , assez rare et dét. ZNIEFF	Conocéphale gracieux <i>Ruspolia nitidula</i> , très rare et dét. ZNIEFF, Criquet verte-échine <i>Chorthippus dorsatus</i> , très rare et dét. ZNIEFF, Criquet des pins <i>Chorthippus vagans</i> , assez rare et dét. ZNIEFF	Fort
4	Ornithope délicat <i>Ornithopus perpusillus</i> , quasi menacé, rare et dét. ZNIEFF, Canche printanière <i>Aira praecox</i> , rare et dét. ZNIEFF, Hydrocotyle commun <i>Hydrocotyle vulgaris</i> , assez rare et dét. ZNIEFF	Mare avec pontes de grenouille brunes indéterminées	Assez fort
5	Passerage champêtre <i>Lepidium campestre</i> , rare	Lézard des murailles <i>Podarcis muralis</i> , en annexe IV de la directive "Habitats", Couleuvre à collier <i>Natrix natrix</i> , protégée	Moyen
6	Mauve alcée <i>Malva alcea</i> , très rare, vulnérable		Moyen
7	Cardamine impatiente <i>Cardamine impatiens</i> , rare et dét. ZNIEFF	Cordulégastre annelé <i>Cordulegaster boltonii</i> , peu commun et déterminant ZNIEFF	Assez fort
8	Canche printanière <i>Aira praecox</i> , rare et dét. ZNIEFF		Moyen
9	Laiche déprimée <i>Carex demissa</i> , rare et dét. ZNIEFF		Moyen



10		Agrion de Mercure Coenagrion mercuriale, très rare, dét. ZNIEFF et en annexe II de la directive "Habitats"	Fort
11	Hélebre fétide Helleborus foetida, assez rare et dét. ZNIEFF		Moyen
12		Agrion de Mercure Coenagrion mercuriale, très rare, dét. ZNIEFF et en annexe II de la directive "Habitats", Caloptéryx vierge Calopteryx virgo, assez commun et dét. ZNIEFF	Fort
13	Mauve alcée Malva alcea, très rare, vulnérable		Moyen



LA SYNTHÈSE DES ENJEUX DANS L'AIRE D'ÉTUDE

Il s'agit ici de recenser les principaux enjeux identifiés dans l'état initial et e les hiérarchiser.

THEMES	ENJEU NUL	ENJEU FAIBLE	ENJEU MOYEN	ENJEU FORT	ENJEU TRES FORT
Relief			Altitude locale d'environ 70 mètres NGF, avec pente douce du sud vers le nord (5 mètres de dénivelé sur 350 mètres de longueur)		
Documents de planification liés à l'eau				SDAGE Seine-Normandie en vigueur Communes classées en zones vulnérables et sensibles à eutrophication	
Nappe et aquifère				Nappe à une très faible profondeur	
Capitages AEP	Aucun captage dans l'aire d'étude				
Eaux superficielles			Cours d'eau en dehors de l'aire d'étude Écoulements au sud du site et présence d'eau artificielle dans le parc		
Politique territoriale					
Milieux naturels					SRCE Picardie en vigueur (périmètre du parc entouré d'un réseau de biodiversité) ENS des Landes du Parc Astérix Habitats, espèces faunistiques et floristiques remarquables et protégées reconnues ZPS « Forêts picardes » : massif des trois forêts et bois du Roi (FR2212005) et SIC « Massifs forestiers d'Halatte, de Chanilly et d'Emmenonville (FR2200300) » ZNIEFF de type I « Bois de Morière » Zone réservée « Parc loisirs » du plan de référence du PNR Oise Pays de France Large zone des terrains pouvant présenter un caractère humide (probabilité assez forte à forte) Reliefs sur le terrain présentant 66 000m² de zone humide sur l'ensemble de la zone d'étude
Zones humides					
Bâti				Projet au sein du Parc Astérix (zone d'activités de loisirs)	
Agriculture	Aucune surface agricole				
Tourisme et loisirs				Projet au sein du Parc Astérix Nappe à une faible profondeur	
Risques inondation				Absence de risque d'inondation par débordement	
Risques naturels (argiles, effondrement/éboulement, tempête, sismique)			Zone d'aléa faible pour les argiles Cavités souterraines en dehors de l'aire d'étude Zonage sismique 1		
Activités industrielles					
Infrastructure routière			Le parc est recensé comme ICPE Sols à priori non pollués		Accès au parc uniquement par l'A1
Archéologie			Zone de présomption de prescription archéologique mais terrains déjà remaniés		
Monument historique et périmètre/AVAP ou secteur sauvegardé	Absence de monument historique, ZPPAUP/AVAP, SS				Parc Astérix inclus dans le Site Inscrit de la « Vallée de la Nonette » et encerclé par le Site Classé de la « Forêt d'Emmenonville, de Pontarmé, de Haute Pommerale, clartière et tulle
Site classé/site inscrit					
Bruit				Bruit lié aux activités du parc et à la présence de l'A1 en bordure ouest	
Urbanisme				PQS de la commune de Pailly Absence d'EBC, emplacements réservés... Zonage compatible	



Secteur à enjeux	Flore/Habitat	Faune	Enjeux	Impacts		Mesure d'évitement	Mesures de réduction		Impacts résiduels	Mesures de compensation d'impacts
				Phase travaux	Phase exploitation		Phase travaux	Phase exploitation		
1	Bois de Morrière		Moyen	faible	faible	Flore : néant Faune : néant	Flore : néant Faune : néant	Flore : néant Faune : néant	Nul à faible	Flore : néant Faune : néant
2	Potentille des montagnes <i>Potentilla montana</i> , presumed élement en Picardie, exceptionnelle		Majeur	Moyen	faible	Flore : néant Faune : néant	Flore : mise en défens de la station de la Potentille des montagnes Faune : néant	Flore : néant Faune : néant	Nul à faible	Flore : néant Faune : néant
3	Mauve alcée <i>Malva alcea</i> , très rare, vulnérable, Rorippe sauvage <i>Rorippa sylvestris</i> , rare, dét. ZNIEFF, Bugle de Genève <i>Alga genevensis</i> , assez rare et dét. ZNIEFF, Orchis pyramidal <i>Anacamptys pyramidalis</i> , assez rare et dét. ZNIEFF, Laiche des sables <i>Carex arenaria</i> , assez rare et dét. ZNIEFF, Herniaire glabre <i>Herniaria glabra</i> , assez rare et dét. ZNIEFF	Conocéphale gracieux <i>Ruspolia nitidula</i> , très rare et dét. ZNIEFF, Criquet vert-échine <i>Chorthippus dorsatus</i> , très rare et dét. ZNIEFF, Criquet des pins <i>Chorthippus vagans</i> , assez rare et dét. ZNIEFF	Fort	Moyen	faible	Flore : néant Faune : néant	Flore : mise en défens des prairies et pelouses Faune : néant	Flore : néant Faune : néant	Nul à faible	Flore : néant Faune : néant
4	Ornithopie délicat <i>Ornithopus perpusillus</i> , quasi menacé, rare et dét. ZNIEFF, Canche printanière <i>Aira praecox</i> , rare et dét. ZNIEFF, Hydrocotyle commun <i>Hydrocotyle vulgaris</i> , assez rare et dét. ZNIEFF	Mars avec pontes de grenouille brunes indéterminées	Assez fort	Moyen	faible	Flore : néant Faune : néant	Flore : mise en défens de la pelouse et de la mare Faune : néant	Flore : néant Faune : néant	Nul à faible	Flore : néant Faune : néant
5	Passerage champêtre <i>Lepidium campestre</i> , rare	Lézard des murailles <i>Podarcis muralis</i> , en annexe IV de la directive "Habitats", Couleuvre à collier <i>Natrix natrix</i> , protégée	Moyen	Moyen	faible	Flore : néant Faune : néant	Flore : néant Faune : néant	Flore : néant Faune : néant	Moyen	Flore : néant Faune : mise en place d'un muret de pierres pour les reptiles
6	Mauve alcée <i>Malva alcea</i> , très rare, vulnérable		Moyen	Moyen	faible	Flore : néant Faune : néant	Flore : mise en défens de la station Faune : néant	Flore : néant Faune : néant	Nul à faible	Flore : néant Faune : néant
7	Cardamine impatiante <i>Cardamine impatiens</i> , rare et dét. ZNIEFF	Cordulégastre annelé <i>Cordulegaster boltonii</i> , peu commun et déterminant ZNIEFF	Assez fort	Assez fort	Moyen	Flore : néant Faune : néant	Flore : déplacement de la station de Cardamine impatiante Faune : néant	Flore : néant Faune : néant	Moyen	Flore : néant Faune : ouverture ponctuelle des fossés en eau pour favoriser le Cordulégastre annelé et comme compensation zones humides
8	Canche printanière <i>Aira praecox</i> , rare et dét. ZNIEFF		Moyen	Moyen	faible	Flore : néant Faune : néant	Flore : néant Faune : néant	Flore : néant Faune : néant	Moyen	Flore : gestion du site à enjeux 4 pour favoriser la Canche printanière Faune : néant

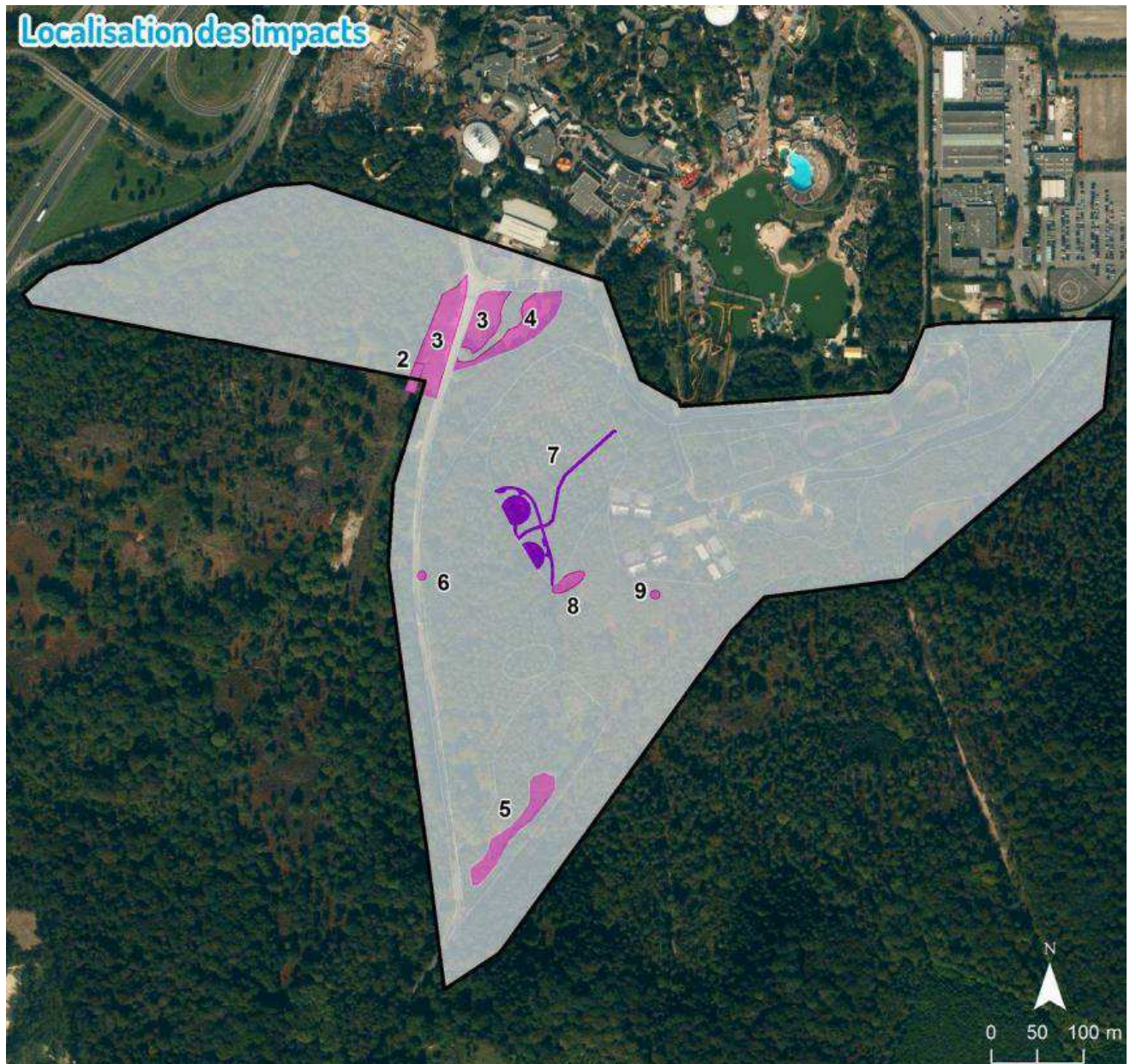
Secteur à enjeux	Flore/Habitat	Faune	Enjeux	Impacts		Mesure d'évitement	Mesures de réduction		Impacts résiduels	Mesures de compensation d'impacts
				Phase travaux	Phase exploitation		Phase travaux	Phase exploitation		
9	Laiche déprimée <i>Carex demissa</i> , rare et dét. ZNIEFF		Moyen	Moyen	Moyen	Flore : néant Faune : néant	Flore : déplacement de la station et semis sur le terrain mis à nu début 2016 comme compensation zones humides en bordure de fossé Faune : néant	Flore : néant Faune : néant	Nul à faible	Flore : néant Faune : néant
10		Agrien de Mercure <i>Coenagrion mercuriale</i> , très rare, dét. ZNIEFF et en annexe II de la directive "Habitats"	Fort	faible	faible	Flore : néant Faune : néant	Flore : néant Faune : néant	Flore : néant Faune : néant	Nul à faible	Flore : néant Faune : néant
11	Hélibore fétide <i>Helleborus foetida</i> , assez rare et dét. ZNIEFF		Moyen	faible	faible	Flore : néant Faune : néant	Flore : néant Faune : néant	Flore : néant Faune : néant	Nul à faible	Flore : néant Faune : néant
12		Agrien de Mercure <i>Coenagrion mercuriale</i> , très rare, dét. ZNIEFF et en annexe II de la directive "Habitats", Calopteryx vierge <i>Calopteryx virgo</i> , assez commun et dét. ZNIEFF	Fort	faible	faible	Flore : néant Faune : néant	Flore : néant Faune : néant	Flore : néant Faune : néant	Nul à faible	Flore : néant Faune : néant
13	Mauve alcée <i>Malva alcea</i> , très rare, vulnérable		Fort	faible	faible	Flore : néant Faune : néant	Flore : néant Faune : néant	Flore : néant Faune : néant	Nul à faible	Flore : néant Faune : néant





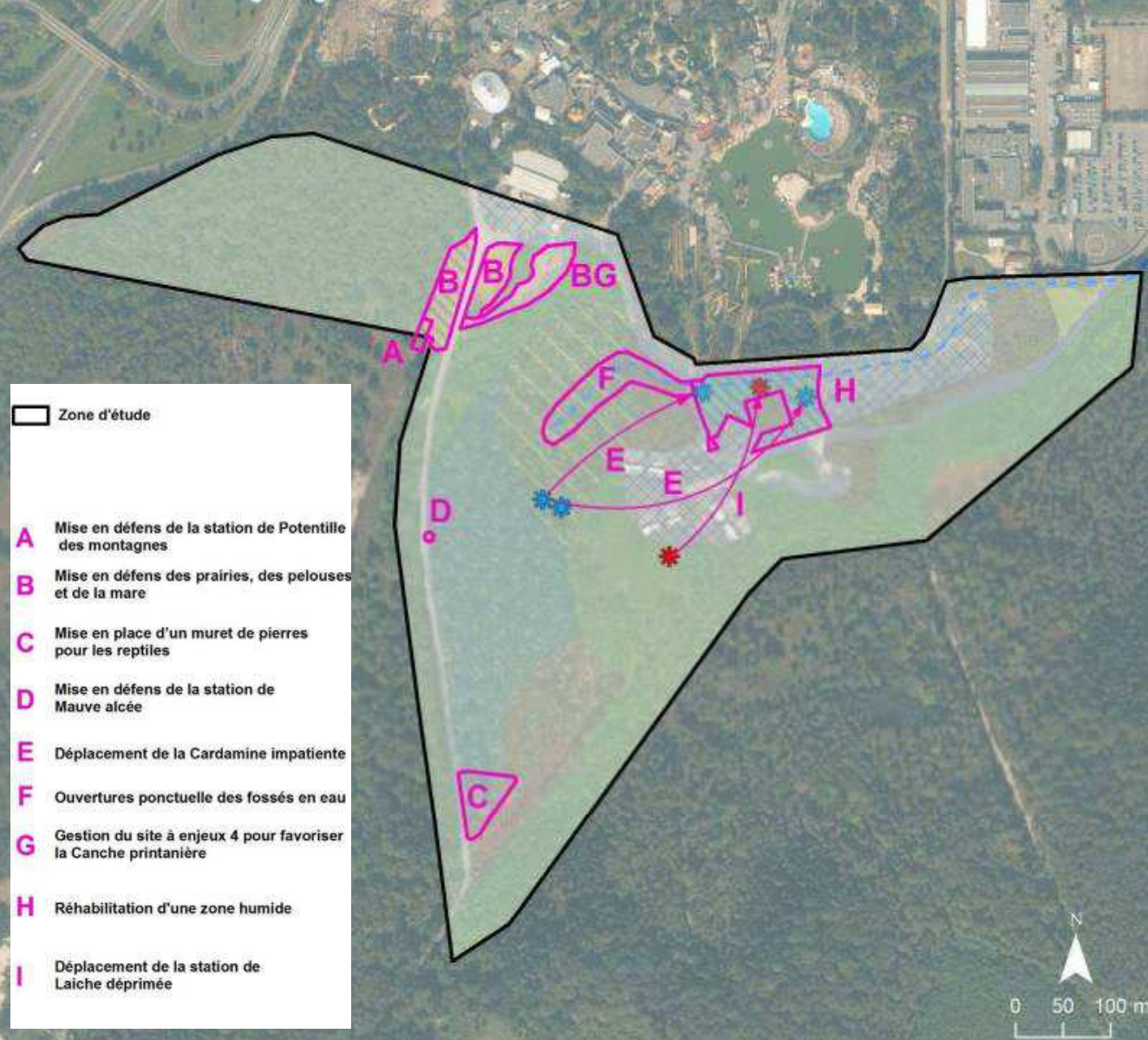
-  Zone d'étude
-  Assez fort
-  Moyen
-  Faible

Localisation des impacts





Localisation de quelques mesures





2 INCIDENCES DU PROJET SUR LE SITE NATURA 2000 FR2212005

2.1 DESCRIPTION DES ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE

2.1.1 Alouette lulu (*Lullula arborea*)

Cette espèce est citée pour la ZPS comme reproductrice avec 2 couples au maximum. Les couples nichent dans les secteurs secs et ensoleillés, principalement des landes. L'espèce n'a pas été observée lors de nos prospections et aucune donnée bibliographique n'a pu être collectée. Les habitats du site d'implantation ne lui sont pas favorables, cependant certains secteurs étendus de landes hors site d'implantation pourraient peut-être lui convenir.

Nous considérons que le site d'implantation du projet n'est pas un habitat potentiel pour l'Alouette lulu en période de reproduction.

2.1.2 Balbuzard pêcheur (*Pandion haliaetus*)

Cette espèce est indiquée comme migratrice pour la ZPS. Le Balbuzard recherche les vastes étangs, les lacs et les grands cours d'eau pour pêcher. L'espèce n'a pas été observée lors de nos prospections et l'absence d'habitat favorable à son séjour sur la zone d'étude et ses environs rendent improbables ses haltes.

Nous considérons que le site d'implantation du projet n'est pas un habitat potentiel pour le Balbuzard pêcheur en étape migratoire.

2.1.3 Blongios nain (*Ixobrychus minutus*)

Ce petit héron est mentionné comme reproducteur dans la ZPS avec un couple au maximum. Pour nicher, l'espèce a besoin de roselières denses, de dimensions variables et toujours inondées. L'espèce n'a pas été observée lors de nos prospections et aucun secteur de la zone d'étude ne recèle son habitat de reproduction.

Nous considérons que le site d'implantation du projet n'est pas un habitat potentiel pour le Blongios nain en période de reproduction.

2.1.4 Bondrée apivore (*Pernis apivorus*)

Ce rapace est cité comme nicheur dans la ZPS avec entre 5 et 10 couples. Cette espèce recherche des boisements étendus et élevés de type futaie pour se reproduire mais il peut s'accommoder ponctuellement de boqueteaux. Pour les prospections alimentaires, ce consommateur d'hyménoptères (guêpes, abeilles, bourdons...) apprécie notamment les secteurs sableux où beaucoup de ces insectes se reproduisent. Aucun individu n'a été observé lors des prospections. Les espaces boisés objets du projet, une peupleraie dense, semble peu favorable à la reproduction de l'espèce.

Nous considérons que le site d'implantation du projet n'est pas un secteur de nidification potentiel pour cette espèce.

2.1.9 Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*)

Cette espèce est citée dans la ZPS comme espèce reproductrice, avec entre 3 et 5 couples. Les couples choisissent des rives de cours d'eau, ou de lac, abruptes, nues et meubles afin de creuser leur terrier de nidification. Les fossés en eau du site ne présentent pas cette configuration.

Nous considérons que le site d'implantation du projet ne permet pas la reproduction du Martin-pêcheur.

2.1.10 Pic mar (*Dendrocopos medius*)

Cette espèce est citée comme reproductrice dans la ZPS, avec entre 45 et 80 couples. La nidification de l'espèce se déroule dans les boisements matures de feuillus, en particulier de chênes. Les individus se nourrissent d'insectes qu'ils capturent à l'extrémité des rameaux. L'espèce n'a pas été observée dans la zone d'étude, même si plusieurs chênes s'y trouvent. Sur le site objet du projet, donc essentiellement de la peupleraie et de jeunes bouleaux, les habitats ne sont donc pas particulièrement favorables à l'espèce, mais quelques chênes s'y trouvent.

Nous estimons que le site d'implantation du projet n'est pas un site de reproduction préférentiel pour l'espèce, mais que sa reproduction n'y est pas impossible.

2.1.11 Pic noir (*Dryocopus martius*)

Cette espèce est citée comme reproductrice dans la ZPS, avec entre 10 et 15 couples. Pour la nidification, les individus se cantonnent dans les boisements matures de feuillus et de résineux traités préférentiellement en futaie. Les individus consomment surtout les larves d'insectes xylophages qu'ils vont chercher en creusant dans le bois mort ou sénescant. Cette espèce n'a pas été observée dans la zone d'étude et sans cavité localisée. Cependant, la peupleraie pourrait être un site de reproduction potentiel, même s'il ne s'agit pas d'un habitat préférentiel pour l'espèce.

Nous estimons que le site d'implantation du projet pourrait potentiellement permettre la reproduction du Pic noir.

2.1.12 Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*)

Cette espèce est citée comme reproductrice dans la ZPS, avec pas plus d'un couple. La plupart des couples se cantonnent dans les secteurs de haies et de buissons d'épineux bordant des friches et des prairies peu transformées, ainsi que dans de grandes coupes forestières. Aucune donnée bibliographique n'est disponible pour cette espèce sur le site et aucune observation n'a été faite lors des prospections. Les espaces ouverts sont trop réduits pour accueillir l'espèce.

Nous estimons que le site d'implantation du projet n'offre pas d'habitat potentiel pour la Pie-grièche écorcheur pour sa reproduction.

2.1.5 Busard Saint-Martin (*Circus cyaneus*)

Ce busard est cité pour la ZPS comme reproducteur et hivernant, avec pas plus d'un couple. Pour la reproduction comme pour l'hivernage, l'espèce fréquente les marais, mais aussi les cultures de céréales, les grandes landes et les grandes coupes forestières. L'espèce n'a pas été observée lors de nos prospections et aucune donnée bibliographique n'est disponible, le terrain étant pour l'essentiel boisé.

Nous considérons que le site d'implantation du projet n'est pas un habitat de nidification potentiel pour le Busard Saint-Martin, ni d'hivernage.

2.1.6 Cigogne blanche (*Ciconia ciconia*)

Cette espèce est citée pour la ZPS comme migratrice. Les secteurs fréquentés se caractérisent par une diversité d'habitats comprenant des prairies, des marais, des cultures ainsi que des haies. En étape migratoire, les individus sont moins exigeants mais ils apprécient particulièrement les secteurs de marais et de prairies où leurs proies sont mieux représentées qu'ailleurs. L'espèce n'a pas été observée lors de nos prospections et les habitats de la zone d'étude, essentiellement fermés, ne sont pas particulièrement favorables à l'espèce.

Nous considérons que le site d'implantation du projet n'est pas un habitat potentiel pour cette espèce en période de migration.

2.1.7 Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*)

Cette espèce est citée pour la ZPS comme reproductrice, avec entre 15 et 20 mâles cantonnés. L'Engoulevent niche dans les clairières forestières comportant des espaces sans végétation, avec une nette préférence pour les secteurs de landes dans les boisements clairs de résineux. L'espèce se reproduit dans le bois de Morrière, mais pas sur le site objet du projet où la végétation particulièrement fermée, ne lui est pas favorable.

Nous considérons que le site d'implantation du projet ne permet pas la reproduction de cette espèce en période de reproduction.

2.1.8 Grue cendrée (*Grus grus*)

Cette espèce est indiquée comme migratrice pour la ZPS. La Grue cendrée ne se reproduit pas dans le département mais des individus peuvent occasionnellement s'y poser en halte migratoire. Dans ce cas, les individus recherchent en priorité les grands espaces de landes et de cultures ainsi que les plans d'eau et leurs abords. Aucune donnée n'atteste sa présence sur le site où, de toute façon, l'absence de landes et de clairières conséquentes ne lui permet pas d'y stationner.

Nous considérons que le site d'implantation du projet n'est pas un habitat potentiel pour cette espèce.

2.1.13 Busard des roseaux (*Circus aeruginosus*)

Cette espèce est citée dans la ZPS. Le busard des roseaux niche habituellement dans les roselières inondées des marais, plus rarement dans des prairies, friches ou cultures. Il peut être observé en chasse ou en migration au-dessus de tout type de milieu ouvert. Le DOCOB indique que la dernière observation pour cette espèce a été réalisée au marais du Lys en 2008, soit 2 ans avant la parution du DOCOB. Il n'est donc pas sûr que ce busard se reproduise dans la ZPS. Aucune observation n'a été faite lors de nos prospections et en l'absence de ses habitats de reproduction dans la zone d'étude, sa nidification n'y est pas possible.

Nous estimons que le site d'implantation du projet n'offre pas d'habitat potentiel pour le Busard des roseaux pour sa reproduction.

2.2 EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR LES ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE

2.2.1 En phase travaux

Les effets potentiels lors de la phase travaux sont les suivants :

- ❖ Les dérangements sur le site d'implantation lors de la période de reproduction du Pic noir dont la présence est potentielle dans le secteur et du Pic mar, avec une probabilité moindre mais pas nulle. En cas d'intervention entre les mois de février et de juillet, les risques de dérangement ne seront pas négligeables même si les individus ne se situent que dans la toute proche ZPS. Par conséquent, l'incidence des travaux en termes de dérangement sur ces espèces d'intérêt communautaire est possible mais pas significative.
- ❖ La destruction d'habitats causés par les coupes pourrait avoir des effets sur ces espèces. Cependant, les habitats impactés ne sont pas préférentiels pour ces deux espèces : il s'agit d'une peupleraie d'exploitation et d'une bétulaie situées hors site Natura 2000 comportant quelques chênes dont une partie sera conservée. De plus, aucune preuve de reproduction n'y a été relevée, l'espace impacté n'est pas dans la ZPS et les surfaces déboisées sont de faible surface au regard des surfaces boisées favorables de la ZPS. En effet, dans l'habitat le plus favorable, de la bétulaie mêlée de chênes, des coupes ponctuelles vont avoir lieu sur 5 250 m², à comparer aux 12 975 ha de boisements favorables de la ZPS. Par conséquent, l'incidence des travaux en termes de destruction d'habitats sur ces espèces d'intérêt communautaire est négligeable.



2.2.2 En phase exploitation

En phase d'exploitation, aucune incidence n'est relevée pour ces espèces en expansion qui peuvent se cantonner à proximité de lieux habités.

Par conséquent, l'incidence du trafic en matière de dérangement pour la nidification du Pic noir et du Pic mar est non significative.

2.3 PROPOSITION DE MESURE DE REDUCTION

En phase travaux, il est recommandé de procéder aux coupes entre septembre et début novembre, donc hors période de reproduction pour le Pic noir et le Pic mar.

2.4 CONCLUSION DE L'ETUDE D'INCIDENCES

En l'absence d'incidence résiduelle, aucune incidence significative n'est relevée.

3 INCIDENCES DU PROJET SUR LE SITE NATURA 2000 FR2200380

3.1 DESCRIPTION DES ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE

3.1.1 Agrion de Mercure (Coenagrion mercuriale)

Cette espèce est citée, avec deux populations reproductrices. Elle recherche préférentiellement les cours d'eau plus ou moins lents, peu ou pas pollués, ouverts et avec des herbiers aquatiques. L'espèce a été contactée dans la zone d'étude, avec des individus reproducteurs sur le fossé en eau en limite nord. Mais aucun individu n'a été observé sur les espaces impactés où aucun habitat favorable à sa reproduction n'a été localisé.

Nous considérons que le site d'implantation du projet n'est pas un habitat potentiel pour l'Agrion de Mercure.

3.1.2 Lucane cerf-volant (Lucanus cervus)

Cette espèce est indiquée pour l'ensemble des boisements du SIC. Ce coléoptère n'a pas été observé dans la zone d'étude. Les peupliers, qui forment l'essentiel des boisements impactés, ne sont pas les arbres préférentiels pour le développement de l'espèce.

Nous considérons que le site d'implantation du projet peut être un habitat potentiel, quoique non préférentiel, pour le Lucane cerf-volant.

3.1.8 Vertigo de De Moulins (Vertigo moulinsiana)

Cette espèce est citée pour le SIC avec une population localisée. Des zones humides sont présentes dans la zone d'étude, mais celles-ci sont fermées par les boisements, alors que l'espèce se cantonne plutôt dans les secteurs ouverts de marais. La probabilité de présence d'une population est donc faible.

Nous considérons que le site d'implantation du projet ne permet pas la présence de ce mollusque.

3.1.9 Loche de rivière (Gobitis taenia)

Cette espèce est citée pour le SIC avec une donnée en pêche électrique. Liée aux eaux courantes peu ou pas polluées, cette espèce ne pourrait pas se contenter des quelques fossés en eau de la zone d'étude.

Nous considérons que le site d'implantation du projet ne permet pas la présence de cette espèce.

3.2 EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR LES ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE

3.2.1 En phase travaux

Les effets potentiels lors de la phase travaux sont les suivants :

- ❖ La destruction d'habitats sur le site d'implantation sur le Murin de Bechstein dont la présence est avérée à proximité et pour le Lucane Cerf-volant Lucanus cervus, potentiellement présent. Cependant, aucune preuve de reproduction n'y a été relevée, peu de chênes y sont représentés, l'espace impacté n'est pas dans le SIC et les surfaces déboisées sont de faible surface. En effet, dans l'habitat le plus favorable, de la bétulaie mêlée de chênes, des coupes ponctuelles vont avoir lieu sur 5 250 m², à comparer aux 2 130 ha de boisements favorables du SIC. Par conséquent, l'incidence des travaux par destruction d'habitats sur ces espèces d'intérêt communautaire est négligeable.
- ❖ Les dérangements causés par les coupes pourraient avoir des effets sur le Murin de Bechstein au cas où celles-ci auraient lieu en période de reproduction et d'élevage des jeunes, donc de mai à septembre. Par conséquent, l'incidence des travaux en termes de dérangement sur cette espèce d'intérêt communautaire est possible.

3.2.2 En phase exploitation

En phase d'exploitation, une incidence est possible concernant l'éclairage sur le Murin de Bechstein.

Par conséquent, il y a une incidence possible de l'éclairage en matière de dérangement sur le Murin de Bechstein.

3.1.3 Petit Rhinolophe (Rhinolophus hipposideros)

Cette chauve-souris est mentionnée pour le SIC à partir d'une observation d'un individu en hibernation à Pont-Sainte-Maxence. L'espèce n'a pas été contactée dans la zone d'étude. Elle recherche des espaces à habitats diversifiés et semi-ouverts. Ceux de la zone d'étude et surtout du site objet du projet semblent très fermés pour l'espèce.

Nous considérons que le site d'implantation du projet n'est pas un habitat potentiel pour le Petit Rhinolophe en période de reproduction.

3.1.4 Triton crêté (Triturus cristatus)

Cet amphibien est cité comme reproducteur dans le SIC avec une petite population isolée au mont Alta. L'espèce n'a pas été observée dans la zone d'étude. Hors espace objet du projet, une mare se situe dans la zone d'étude, mais elle est ombragée, temporaire et avec peu d'herbiers aquatiques, ce qui n'est pas favorable à l'espèce.

Nous considérons que le site d'implantation du projet n'est pas un secteur de reproduction potentiel pour cette espèce.

3.1.5 Murin de Bechstein (Myotis bechsteini)

Cette chauve-souris est citée dans le SIC à partir de l'observation de deux individus en hibernation à Pont-Sainte-Maxence, et d'un individu en chasse au mont Pagnotte. L'espèce a été contactée lors de nos prospections, avec au moins un individu en chasse au-dessus du chemin bordant la zone d'étude côté sud-est. Il n'est pas impossible que les individus gisent dans des chênes situés à proximité.

Nous considérons que le site d'implantation du projet peut, pour partie, comporter des gîtes estivaux occupés par cette espèce.

3.1.6 Bouvière (Rhodeus amarus)

Cette espèce est citée pour le SIC avec une donnée en pêche électrique. Liée aux eaux stagnantes ou peu courantes, cette espèce ne pourrait pas se contenter des quelques fossés en eau de la zone d'étude.

Nous considérons que le site d'implantation du projet n'est pas un habitat potentiel pour cette espèce.

3.1.7 Chabot (Cottus gobio)

Cette espèce est citée pour le SIC avec une donnée en pêche électrique. Liée aux eaux courantes, oxygénées et peu ou pas polluées, cette espèce ne pourrait pas se contenter des quelques fossés en eau de la zone d'étude.

Nous considérons que le site d'implantation du projet ne permet pas la reproduction de cette espèce en période de reproduction.

3.3 PROPOSITION DE MESURES DE REDUCTION

En phase travaux et avant abattage, une vérification sera faite par un expert pour identifier si les arbres devant faire l'objet de coupes comportent des cavités susceptibles d'accueillir le Murin de Bechstein. Si des cavités potentielles sont présentes, il sera proposé un évitement. S'il n'est pas possible et toujours avec l'aide d'un expert, l'abattage devra avoir lieu à l'automne entre septembre et début novembre, donc hors période d'élevage des jeunes et avant l'hibernation. Les arbres à abattre ne devront pas être élagués auparavant pour que, lors de la coupe, le houppier amortisse la chute de l'arbre, afin de limiter le risque de mortalité ou de blessure sur les éventuelles chauves-souris présentes. Lorsque l'arbre sera au sol, il faudra attendre une heure pour que les éventuels individus sortent des cavités avant de le transporter ou de le débiter.

En phase d'exploitation, toujours pour le Murin de Bechstein et le long des voiries, il a été retenu un éclairage, avec des LED, directionnel afin de concentrer l'éclairage sur les voiries, ni vers le haut, ni vers l'extérieur des limites du parc. Les mats mis côté limite de propriété n'éclaireront que sur 180°.

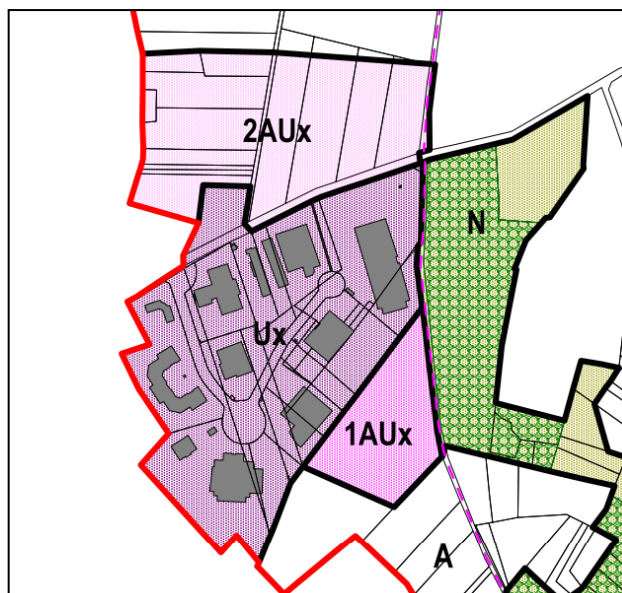
3.4 CONCLUSION DE L'ETUDE D'INCIDENCES

En l'absence d'incidence résiduelle, aucune incidence significative n'est relevée.



Analyse des zones de développement de type AU

Zones 1AUx et 2AUx :



Extrait de zonage (source : TOPOS)

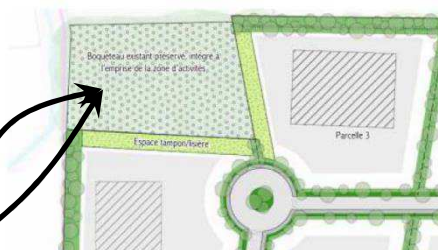
Les impacts surfaciques de ces deux zones concernent uniquement des terres agricoles en cultures céréalières (maïs / blé / colza).

OAP 5 : zone 2AUx « ZA du Pré de la Jeanne »*

Ces terrains ne représentent pas d'habitats d'intérêt patrimonial ou d'habitats d'espèces listées au FSD des sites Natura 2000.

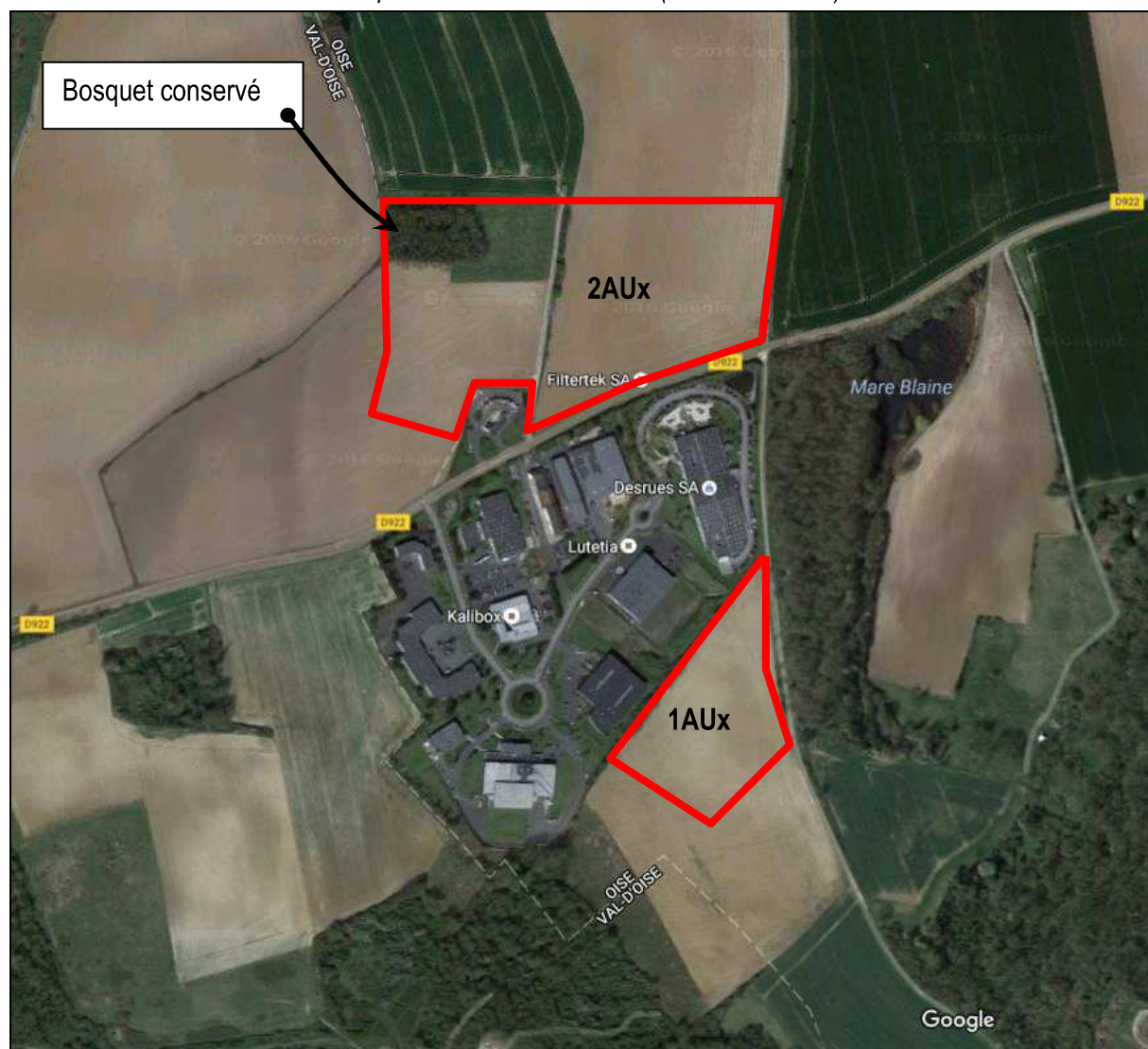
Outre la perte de terre à bonne valeur agronomique, il n'y a pas de perte ou d'incidences sur des espèces patrimoniales.

Le bosquet de la zone 2AUx est conservé dans l'OAP :





Champ de maïs sur la zone 2AUx (source : TOPOS)

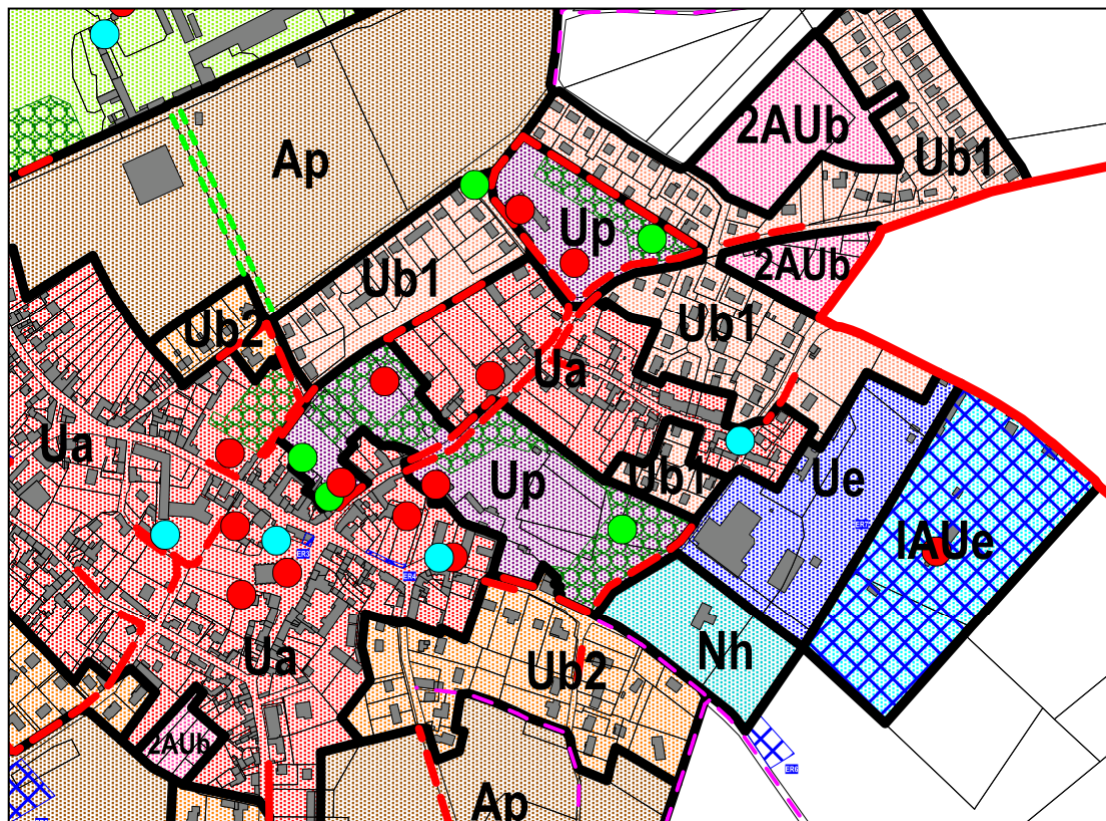


Visualisation sur fonds ortho des zones 1AUx et 2AUx (source : www.geoportail.gouv.fr).

Les incidences sur le paysage et le site inscrit « Vallée de la Nonette » (CF. paragraphe 3.3 du rapport de présentation) sont nulles voire positives compte tenus de la compensation exigée par les prescriptions mises en place dans l'OAP avec notamment la préservation du bosquet existant en ligne de crête et l'obligation de plantation d'espaces verts et arborés notamment sur les franges. Cet OAP respecte le caractère naturel et forestier du site inscrit, sachant que la protection « vise à délimiter un espace harmonieux, respectueux du riche patrimoine naturel et architectural ».



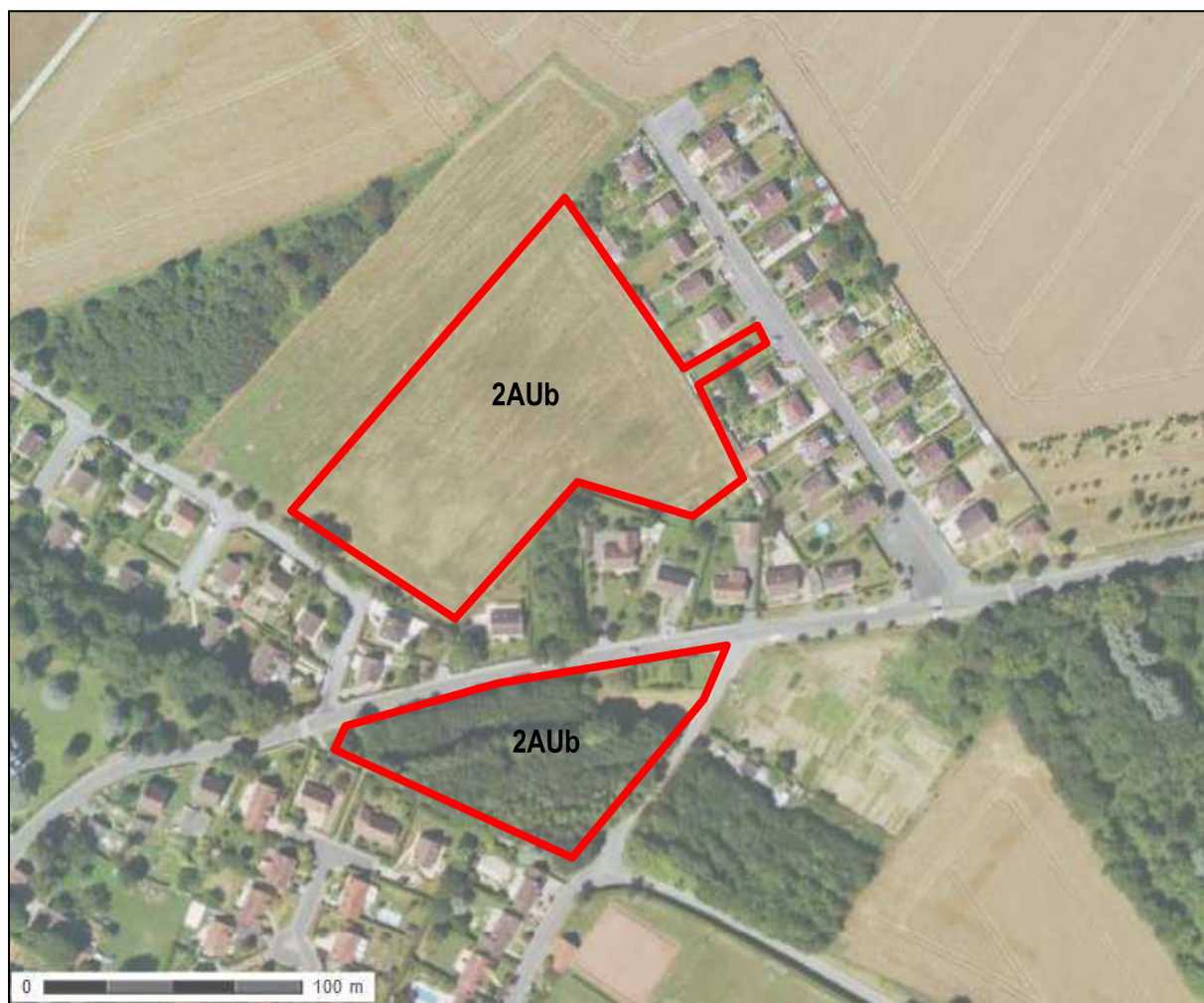
Zones 2AUb et 1AUe :



Extrait de zonage (source : TOPOS)

La zone 2AUb ouest impacte des arrières de parcelles avec quelques arbres fruitiers et jardins potagers :





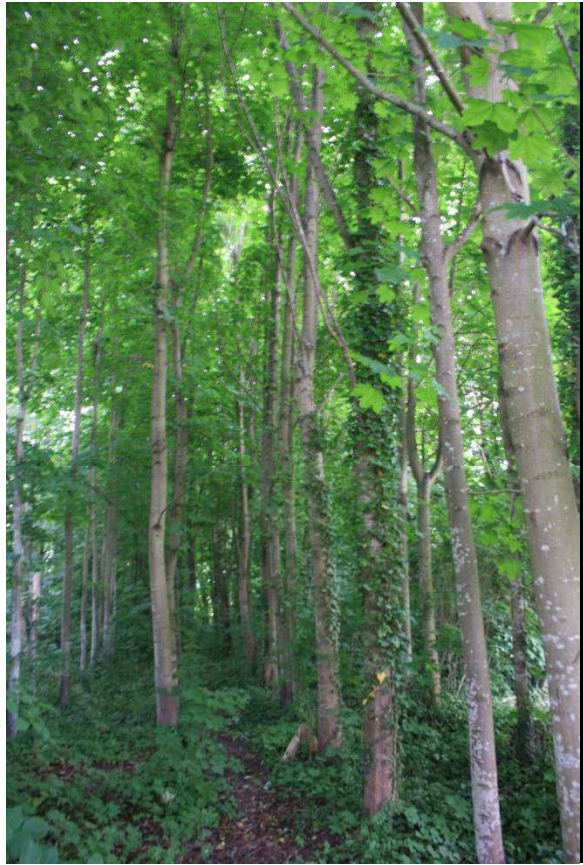
La zone 2AUb nord impacte uniquement un champ en prairie pâturée.



Champ en prairie pâturée au niveau de la zone 2AUb Nord (source : TOPOS)



La zone 2AUb sud impacte une plantation d'érable plane sur un site d'une ancienne pépinière.



Le site de l'ancienne pépinière au niveau de la zone 2AUb Sud (source : TOPOS)



La zone 1AUe impacte une friche en cours de fermeture par des boisements spontanés et ornementaux.



Site de la zone 1AUe (source : TOPOS)



Situation de la zone 1AUe sur orthophoto (source www.geoportail.gouv.fr).



Le zonage des zones urbanisables du PLU évite les cours d'eau, les zones humides, les boisements scénésants et naturels, par conséquent, aucune des espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 ne trouve un milieu favorable dans ou à proximité des secteurs destinés à l'urbanisation. Elles ne sont pas impactées par le PLU.

Incidences du PLU sur les espèces potentiellement présentes sur les sites Natura 2000

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Incidences du PLU
Engoulevent d'Europe	<i>Caprimulgus europaeus</i>	Espèce forestière et landes. Pas d'impact du PLU.
Pic noir	<i>Dryocopus martius</i>	Espèce strictement forestière. Pas d'impact du PLU.
Pic mar	<i>Dendrocopos medius</i>	Espèce strictement forestière. Pas d'impact du PLU.
Blongios nain	<i>Ixobrychus minutus</i>	Plans d'eau et roselières. Pas d'impact du PLU.
Bondrée apivore	<i>Pernis apivorus</i>	Reproduction en forêt, peut chasser en lisière, mais évite les milieux agricoles. Pas d'impact du PLU.
Busard des roseaux	<i>Circus aeruginosus</i>	Zone humide ouverte. Pas d'impact du PLU.
Busard Saint-Martin	<i>Circus cyaneus</i>	Landes, clairières. Pas d'impact du PLU.
Martin-pêcheur d'Europe	<i>Alcedo atthis</i>	Berges des cours d'eau et étangs. Pas d'impact du PLU.
Alouette lulu	<i>Lullula arborea</i>	Milieux thermophiles. Pas d'impact du PLU.
Pie-grièche écorcheur	<i>Lanius collurio</i>	Habitat associant des prés et des haies épineuses. Ne s'éloigne guère de son nid. Pas d'impact du PLU.
Agrion de Mercure		Eaux stagnantes et bordures de cours d'eau. Pas d'impact du PLU.
Bouvière		Cours d'eau. Pas d'impact du PLU.
Chabot commun		Cours d'eau. Pas d'impact du PLU.
Dicrane vert		Milieux forestiers. Pas d'impact du PLU.



Ecaïlle chinée		Milieux ouverts, friches. Pas d'impact du PLU.
Loche de rivière		Cours d'eau. Pas d'impact du PLU.
Lucane cerf-volant		Viellès Chênaie. Pas d'impact du PLU.
Petit rhinolophe		Bocage et lisières. Pas d'impact du PLU.
Triton crêté		Zones humides. Pas d'impact du PLU.
Vertigo de Des Moulins		Zones humides. Pas d'impact du PLU.
Vespertilion de Bechstein		Essentiellement forestier. Pas d'impact du PLU.

Aucun des sites d'urbanisation immédiate ou différée n'est susceptible de contribuer au cycle biologique des espèces qui ont justifié l'intégration dans le réseau Natura 2000, et cela d'autant plus que la distance entre l'agglomération et le site européen reste importante. Parmi ces espèces qui ont un grand rayon d'action, elles conservent un habitat suffisant dans les zones classées N du PLU.

Les incidences sur les espèces PNA

Sur les sept espèces bénéficiant d'un plan national d'action (PNA) :

- Les zones ouvertes à l'urbanisation de la commune ne sont pas concernées par la problématique des espèces PNA.
- Les zones urbanisables dans le projet de PLU concernent des terrains classés en enjeux faibles.

Les incidences sur la nature ordinaire

Le plan protège l'ensemble de l'espace forestier, ainsi que la ripisylve et vallée humide de la rivière. De plus, les ouvertures à l'urbanisation sont modestes et ne portent que sur des terrains sans enjeu biologique. Dans ces conditions, le plan local d'urbanisme ne peut avoir aucune incidence sur la faune et la flore.

A l'inverse, la restructuration des continuités écologiques, la valorisation des berges de la rivière, l'introduction de la biodiversité dans les espaces urbanisables par la plantation d'arbres, la création d'espaces verts associés à l'urbanisation, la réduction progressive des pollutions historiques permettra l'enrichissement de la biodiversité et de la trame verte et bleue.



Les incidences sur les continuités écologiques, la TVB et la fragmentation du territoire

Les zones à urbaniser sont intégrées dans le tissu bâti ou situées en continuité de celui-ci. Elles n'interfèrent avec aucun corridor écologique et n'empiètent sur aucun noyau de biodiversité. Leur localisation n'a, en conséquence, aucun effet de fragmentation du territoire.

La circulation locale de la biodiversité est assurée sur le couloir de la vallée au Nord et à travers les zones agricoles ou forestières.

Globalement, le PLU contribue à renforcer les continuités écologiques, notamment en proposant de mieux prendre en considération la nature remarquable via l'identification de son zonage d'EBC (espaces Boisés Classés).

Les incidences sur les zones humides

L'ensemble du bourg et les zones pressenties à l'urbanisation ne sont pas inventoriées en zone à dominante humide par la DREAL.

Les seules zones humides répertoriées et impactées sont situées dans l'emprise du Parc Astérix. Ces zones humides (environ 3200m²) impactées par le projet en zone Uo font l'objet de compensation par le promoteur (CF. Etude d'impact : extension de la capacité hôtelière du Parc Astérix).

Les autres zones ou secteurs du PLU n'engendrent pas d'impact sur les zones humides.

Les incidences sur l'eau

La ressource

Elle est protégée par un classement inconstructible de l'ensemble des terrains concernés par les périmètres des captages et aucun aménagement n'y est prévu. Les zones agricoles en cultures bénéficient de l'application de normes environnementale nationale pour réduire l'impact sur le milieu naturel et la ressource en eau.

La consommation

Le PLU est calé sur une augmentation du nombre d'habitants de l'ordre de 133 personnes, avec un horizon de 1850 habitants en 2030. Si cet objectif est atteint et que la consommation moyenne par habitant correspond à la moyenne nationale de 150 litres d'eau/habitant/jour, l'augmentation des besoins en eau potable sera de 20 m³ par jour à l'horizon 2030, soit une demande supplémentaire de 7.282 m³ par an.

La capacité des réservoirs est suffisante pour permettre l'augmentation de la consommation attendue.

La fourniture d'eau potable n'est donc pas problématique pour la commune.

L'assainissement



L'augmentation des eaux usées est proportionnelle à l'augmentation de la consommation d'eau.

Les eaux usées communales sont traitées par la station intercommunale d'ASNIERES SUR OISE gérée par le SICTEUB qui est suffisamment dimensionnée pour assurer l'assainissement des 21 communes raccordées. Celle-ci traite les eaux usées de quatorze communes du Val d'Oise et de sept de l'Oise. Au total, les eaux sales de 50 000 habitants y sont traitées. Elle a été inaugurée en 2012. Construite en boues activées, l'usine dispose d'une capacité de 80 000 équivalant habitant et a été conçue selon les standards de l'écoconstruction, haute qualité environnementale (HQE) et bâtiment basse consommation (BBC). Les nouveaux lotissements seront équipés d'un réseau séparatif, ce qui limite le risque de mise en charge par les eaux de pluie.

Les incidences sur l'environnement physique

La qualité de l'air

L'ajout de 133 personnes à la population se traduit par un accroissement du parc automobile d'environ 82 voitures. En semaine, cette augmentation peut se traduire par un supplément de trafic d'au moins 164 véhicules/jour.

Cette circulation s'écoulera principalement vers les grands axes via la RD922, RD126 et RD118.

Aucun des secteurs d'extension de l'urbanisation n'est localisé à proximité d'une source de pollution significative (axe routier important, industrie polluante).

L'ambiance sonore

Nous évaluons l'ambiance sonore à laquelle seront soumis les habitants des futurs quartiers, mais aussi l'évolution du niveau acoustique lié à l'accroissement de trafic sur les RD.

La source de bruit pour les futurs habitants 2Aub est principalement constituée par le trafic routier. Cependant la circulation est suffisamment éloignée pour n'avoir qu'une incidence imperceptible dans l'ambiance sonore de la journée.

Un débit supplémentaire de 164 véhicules/jour restera peu perceptible pour les riverains de la route d'un point de vue sonore.

Les incidences sur le paysage

Les incidences sur le grand paysage

Le plan local d'urbanisme rend inconstructible tout l'espace non encore bâti en intégrant la forêt dans la zone naturelle N et l'espace agricole dans la zone agricole protégée A. L'enveloppe urbaine n'évoluera guère dans son extension actuelle.



L'interdiction de construire sur la majeure partie de l'espace ouvert met un terme au risque de mitage par des bâtiments d'exploitation agricole, en même temps qu'elle contribue à la protection des terres.

Les bâtiments existants dans l'espace agricole sont limités dans leur extension éventuelle.

Le paysage bâti

Le paysage bâti est dessiné par les articles 4 (obligation de la mise en souterrain des réseaux), 6 (position par rapport aux emprises publiques), 10 (hauteur), 11 (aspect des constructions) et 13 (plantations) du règlement du PLU.

Ce dernier protège le patrimoine architectural et la cohérence du centre historique (zone Ua) par des règles d'aspect détaillées (article 11).

Ces règles sont plus allégées en zone Ub. En secteur 2AUb le règlement sera proche de celui de la zone Ub lors du passage de celles-ci en 1AUb. Cela doit permettre une relative densification. Les constructions doivent respecter une marge de recul par rapport à l'espace public. Les orientations d'aménagement des secteurs 2AUb permettent de réduire l'impact du bâti, qui bien que dense pour des raisons d'économie de foncier, pourra bénéficier d'une frange de verdure au contact de l'espace agricole.

Les incidences sur le climat

La modération des émissions de gaz à effet de serre

Les principales sources d'émissions de gaz à effet de serre sont la circulation routière et le chauffage résidentiel. Le PLU n'a pas d'influence sur la manière dont les particuliers se chauffent, mais il impacte l'évolution des débits routiers, notamment au niveau des déplacements pendulaires habitat travail.

Le village dispose de quelques atouts pour limiter ces déplacements ou les rendre moins pénalisant pour le climat. Néanmoins, les habitants ne disposent pas sur place d'un réseau de transport efficace et suffisant, par ailleurs, tous les commerces utiles au quotidien ne sont pas présents. L'accroissement de la population communale devrait alimenter un peu plus ces flux motorisés. Le projet de contournement devrait pouvoir pallier à cette situation au niveau du village. Néanmoins, la circulation restera identique sur le territoire et les émissions de gaz à effet de serre ne seront en rien modifiées.

Le stock de carbone

Les puits de carbone terrestres sont essentiellement le sol et la biomasse forestière. Le sol des prairies permanentes et des forêts stockent la même quantité de carbone ; la biomasse aérienne forestière stocke une quantité équivalente supplémentaire. Le stockage est nettement moindre pour les sols cultivés.

Une étude du CNRS estime qu'une hêtraie jeune assimile 2 à 4 tonnes de carbone par hectare et par an.

Compte tenu des vastes espaces forestiers préservés par le PLU, la commune préserve ce puits de carbone.



13. Présentation des mesures d'évitement, de réduction et de compensation

La logique ERC

Comme tout projet susceptible de présenter des impacts sur le milieu naturel, les documents de planification tel que le PLU faisant l'objet d'une évaluation environnementale s'inscrivent pleinement dans le cadre de la doctrine "éviter, réduire, compenser" (ERC). Cette doctrine vise à dégager les principes communs aux différentes réglementations qui s'appliquent au milieu naturel (eau, biodiversité et services écosystémiques associés). Les spécificités de chaque réglementation ne sont précisées que lorsqu'elles s'attachent à des principes fondamentaux.

Dans l'esprit de la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, les procédures de décision publique doivent permettre de « privilégier les solutions respectueuses de l'environnement, en apportant la preuve qu'une décision alternative plus favorable à l'environnement est impossible à coût raisonnable » et de limiter la consommation des surfaces agricoles, forestières et naturelles. Dans cet esprit, on privilégie les espaces déjà artificialisés dans le choix d'implantation du projet, lorsque c'est possible. Il est souhaitable que le projet déposé soit celui présentant, au regard des enjeux en présence, le moindre impact sur l'environnement à coût raisonnable.

Dans le cadre de cette démarche ERC qui s'est faite de manière itérative concernant l'aboutissement du projet de zonage et du règlement du PLU, cela nous a permis de rester sur l'évitement et la réduction des impacts par rapport au POS.

Dans le centre historique : La préservation et la mise en valeur de l'environnement urbain passe en premier lieu par le respect d'un dispositif réglementaire susceptible de maintenir la densité et la volumétrie des constructions, les alignements, et aussi les constructions les plus remarquables, monuments historiques ou bâtiments dignes d'intérêt pour leur architecture ou leur valeur historique.

Les zones d'activités : matérialisées en Ux, 1AUx et 2AUx sur le zonage, les zones se limitent à harmoniser l'existant des sites artisanaux et permettre une diversification des productions ou services. Un travail a été fait sur la base de l'étude du PNR pour redessiner les zones d'extension et ainsi réduire leur taille par rapport au POS mais également et surtout leur emplacement.

Les zones de développement urbain : 3 ensembles 2AUb ont été choisis pour le développement futur. Choisis pour les faibles enjeux écologiques et agronomiques, ces secteurs sont parfaitement calibrés sur les besoins futurs de la commune avec un réel effort de densification, d'économie d'espace et d'optimisation de l'agencement grâce aux OAP. Une 4^e zone de 2,4 ha initialement prévue à l'entrée Sud-ouest de la commune en provenance de SAINT-WITZ a été ainsi supprimée en cours d'élaboration.

Les zones agricoles : La protection des zones naturelles constitue un objectif majeur du P.L.U. Les espaces agricoles sont majoritairement en culture et prairie, ils contribuent à l'image de la ville et participent à son attractivité sur le plan touristique et économique. La très grande majorité des espaces à vocation agricole est rendue strictement inconstructible par le règlement. La ponction pour l'urbanisation nouvelle est quasi nulle par rapport aux potentiels de l'ancien document d'urbanisme (24,5 ha ramené à 3ha pour l'habitat).



Les zones forestières : La protection du patrimoine naturel constitué par les massifs forestiers et les abords de la Thève s'impose afin de préserver les grands équilibres entre les espaces urbains ou à urbaniser et les espaces naturels. Tous les grands massifs forestiers, ceux relevant du régime forestier gérés par un plan d'aménagement ainsi que les autres boisements communaux ou privés bénéficient d'un classement "N" au PLU. Les boisements, les bosquets, les ripisylves de la Thève bénéficient d'un classement en EBC.

Les zones humides : Constituées d'une mosaïque d'espaces agricoles et de boisements, cet espace particulièrement riche est préservé par les dispositions du projet par l'intermédiaire du zonage et du règlement en zone naturelle N.

Les zones à risques naturels : Ces contraintes sont prolongées dans le PLU par une inconstructibilité totale là où le risque est avéré.

Ainsi le PLU qui va se substituer à l'ancien POS présente des surfaces urbanisables de moindre importance.

- la mise en place de vastes zones Agricoles et Naturelles avec un règlement spécifique protégeant les terres à bonne valeur agronomique, le massif forestier et les lisières, les zones humides, les cours d'eau et leurs annexes hydrauliques,
- l'application et l'identification d'EBC sur les boisements et ripisylves,

nous permet d'éviter tout impact direct ou indirect sur le fonctionnement écologique du territoire communal.

Le choix d'une urbanisation maîtrisée et limitée sur les dents creuses et les secteurs « 2AUb » limités à moins de 3ha sur des zones agricoles ou plantation forestières sans enjeux particuliers, structure l'enveloppe urbaine et garantit une préservation durable des milieux naturels présents ailleurs sur la commune et en périphérie du village.



14. Indicateurs de suivi

Obligation réglementaire

Au titre du décret n°2005-608 du 27 mai 2005, le plan évalué doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation. Il est donc nécessaire de prévoir un dispositif de suivi qui permette une telle évaluation.

Le code de l'urbanisme (article L.123-12-2) impose de faire tous les 6 ans une analyse des résultats de l'application du PLU, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces. Cette démarche permet de contrôler l'évolution de la consommation foncière et les modifications environnementales afin d'ajuster éventuellement le document d'urbanisme.

Des indicateurs standardisés permettent de préparer cette révision objectivement, parfois de façon quantifiée. Ces indicateurs sont également choisis pour leur simplicité et leur faible coût.

Présentation de la démarche

Il est utile d'identifier et de sélectionner les données environnementales qui sont nécessaires au suivi des incidences importantes sur l'environnement.

Il convient d'établir un tableau de bord et des indicateurs pour étayer la démarche, depuis la phase de diagnostic et tout au long des étapes de mise en œuvre. Les indicateurs peuvent fournir un cadre permettant d'identifier les informations pertinentes sur l'environnement.

Trois critères de base ont été retenus pour sélectionner les indicateurs de suivi :

- *la pertinence et l'utilité pour les utilisateurs ;*
- *la facilité à être mesurés ;*
- *l'adaptation aux spécificités du territoire.*

Les indicateurs

Un indicateur est la mesure d'un objectif à atteindre, d'une ressource mobilisée, d'un effet obtenu, d'un élément de qualité ou d'une variable du contexte. Il permet d'obtenir une information synthétique quantifiée, pour apprécier les divers aspects d'un projet ou d'une stratégie de développement.

Les principales qualités que doit réunir un indicateur sont :

- *être pertinent (réfléter la réalité et avoir un rapport direct avec un objectif ;*
- *être clair et facile à interpréter ;*
- *être précis (grandeur précise et vérifiable) ;*
- *être fiable (possibilité de comparaisons) ;*
- *être utile (appuyer le pilotage et/ou la prise de décision).*



Le modèle de suivi

Un suivi efficace suppose la désignation des autorités responsables et la détermination du moment et de la fréquence du suivi. Il ne s'agit pas de constituer une liste fixe et définitive d'indicateurs, d'une part parce qu'il est impossible de couvrir tous les champs des situations rencontrées et d'autre part parce que la démarche du développement durable est flexible et adaptable.

Au regard des cibles choisies (incidences du PLU et mesures prises ou à prendre), il convient de mettre en œuvre le modèle qui repose sur l'idée suivante : « les activités humaines exercent des pressions sur l'environnement et affectent la qualité et la quantité des ressources naturelles (Etat). La société répond à ces changements en adoptant des politiques environnementales, économiques et sectorielles ».

Le bilan doit être fait à 9 ans.

Thèmes	Impacts suivis	indicateurs	définitions	fréquences	sources
Préservation de la ressource en eau	Dégradation de la qualité des eaux superficielles	Suivi de la qualité des eaux	Suivi de la qualité de l'eau par des paramètres physico-chimiques et biologiques	Bi-annuelle pour les paramètres physico-chimiques Annuelle pour les paramètres biologiques	Commune en partenariat avec le Conseil Départemental et l'Agence de l'eau
	Qualité des eaux	Qualité de l'eau distribuée	Suivi de l'évolution de la qualité des eaux distribuées	Annuelle	ARS
Biodiversité et patrimoine naturel	Efficacité de préservation des espaces remarquables	Surface d'habitat d'intérêt communautaire	Suivi de la surface d'habitat d'intérêt communautaire situé sur la commune dans les sites Natura 2000	Durée du PLU	Opérateur du document d'objectifs avec la Commune
	Préservation des éléments patrimoniaux naturels remarquables	Evolution de la surface des ripisylves protégées	Bilan quantitatif et qualitatif	Durée du PLU	Bureau d'étude



Paysage	Préservation des unités paysagères	Intégration de réflexions paysagères dans les aménagements Nombre de constructions en six ans en-dehors de l'enveloppe urbaine (mesure du mitage)	Nombre de constructions en accord avec les recommandations du PLU pour l'intégration paysagère Cohérence d'aspect des constructions édifiées au cours des six années avec leur environnement bâti	Durée du PLU	Commune
Urbain	Limitation de la consommation d'espace	Bilan des zones AU Superficie artificialisée au cours des six années Nombre de logements rapportés à la superficie artificialisée Evolution du nombre d'habitants rapportée à l'évolution de la superficie de l'enveloppe urbaine Evolution du nombre de résidences secondaires rapporté au nombre de résidences principales	constructions /densification réalisées par rapport aux objectifs	Durée du PLU	Commune



15. Résumé non technique et démarche itérative

Une ambition démographique adaptée à la place de la commune dans l'aire cantilienne

Le PLU de la commune de PLAILLY permet une augmentation mesurée de la population. 1850 habitants sont visés d'ici 2030 contre 1717 au 1^{er} janvier 2016. Pour atteindre cet objectif, les élus ont fait le choix d'un développement encadré faisant la part belle à la densification et à la requalification urbaine. Les zones de développement liées à l'habitat sont classées en zone 2AUh et devront être transformées en 1AUh pour être urbanisables.

Ainsi ce ne sont pas moins de 26 ha qui sont préservés de toute urbanisation par rapport aux zones pressenties dans le POS. Le PLU proposé permet l'occupation de 122 logements supplémentaires permettant à la fois d'accueillir la population visée et d'absorber le desserrement des ménages.

Un patrimoine mis en valeur

Le document vise également une protection du patrimoine aussi bien naturel qu'anthropique, les éléments remarquables du paysage communal sont listés et protégés de manière exhaustive tout comme les éléments disposant d'une aura plus grande à une échelle plus petite comme les sites classés et inscrits, monuments historiques, ZNIEFF, zones NATURA 2000...

La préservation des cônes de vues autour du village participe à cette mise en valeur patrimoniale.

Un développement économique nécessaire pour répondre notamment aux besoins de l'intercommunalité

Le développement économique est également une part importante du projet communal. Un renforcement de la ZA est attendu pour répondre aux enjeux intercommunaux en matière d'emplois et de croissance des entreprises. L'intercommunalité appuie la démarche des élus communaux.

Le parc Astérix conserve ses droits à construire par rapport au POS, ils sont jugés adaptés par les gestionnaires du parc.

Les commerces, services et artisans du bourg occupent également une place importante et les conditions règlementaires sont réunies à leur maintien et leur développement.

Des enjeux environnementaux importants mis en avant

L'évaluation des incidences sur les milieux naturels est réalisée en superposant les zones à urbaniser à la carte de l'occupation des sols après une visite des parties du territoire promises à l'urbanisation.

Une attention particulière est portée aux interférences du plan avec les sites Natura 2000. Les incidences sur les habitats naturels découlent directement de l'emprise des zones à urbaniser. Les impacts sur les espèces qui ont justifié l'inscription du site dans le réseau européen sont évalués en examinant les interférences possibles avec les espaces contribuant à leurs fonctions vitales (reproduction, alimentation, migrations, hivernage).

Le paysage est analysé en parcourant le territoire non forestier. Les différentes unités visuelles, la caractéristique de la structure paysagère, leur évolution possible, sont notés. L'évaluation des incidences sur le paysage résulte de la mise en situation des prescriptions du règlement (ou de leur absence), d'une observation des fonctions



affectées à chacun des sites ouverts à l'urbanisation et des mesures prises pour empêcher le mitage de l'espace agricole.

Le diagnostic relatif à l'eau est réalisé à partir des données disponibles dans les banques de données « eau » et à partir des informations fournies par les gestionnaires du service de l'eau et de l'assainissement. L'étude compare les capacités de production d'eau potable, de traitement des eaux usées et de prise en charge des eaux pluviales au regard des besoins nés de la croissance démographique de la commune. Elle examine la position des zones à urbaniser par rapport aux cours d'eau, aux zones humides, aux zones inondables et aux périmètres de protection des captages d'eau potable.

Le diagnostic de la qualité de l'air est réalisé à partir des données de l'Association pour le suivi et la protection de l'air, qui dispose de stations de mesure fixe et de laboratoires itinérants.

Le niveau acoustique lié aux voies de circulation, principale source de nuisances auditives, est calculé selon la méthode détaillée du guide du bruit. Les trafics induits et leur conséquence sur le niveau sonore sont calculés en fonction de l'accroissement du parc automobile et des voies empruntées par le trafic.

Les incidences sur le climat résultent essentiellement de l'accroissement du parc automobile corrélé à l'accroissement démographique de la commune et à l'augmentation des mobilités. Nous calculons, à partir d'une matrice des déplacements pendulaires habitat travail fournie par l'INSEE, les déplacements effectués par les actifs de la commune.

L'extension urbaine permise via les zones 2AUb sur 3ha impacte des terrains agricoles, des arrières de parcelles, une plantation d'érable plane et quelques arbres fruitiers.

Ces impacts restent faibles compte tenus de l'isolement de ces milieux dans le tissu urbain et de la localisation des enjeux écologiques du territoire qui se trouvent à l'extérieur de l'enveloppe urbaine, sur les zones naturelles.

La logique ERC et la démarche itérative mise en place dès le début de l'élaboration du projet permet d'aboutir à un PLU vertueux présentant un gain surfacique et écologique vis-à-vis de l'ancien POS, avec une économie d'environ 24ha.

L'évaluation environnementale prévient et complète le PLU sur les précisions et les impacts potentiels vis-à-vis des zones humides, de la TVB et des zones N2000 du rapport de présentation. Elle confirme la non atteinte aux espèces et habitats d'intérêt communautaires ayant justifié la désignation des sites Natura 2000.

Conclusion

Le PLU à travers le PADD, son zonage et son règlement tient compte des particularités du patrimoine naturel et architectural de la commune. Le zonage montre la volonté de structurer et de densifier l'existant en adéquation avec les objectifs nationaux tout en renforçant la conservation des secteurs naturels, agricoles et forestiers.

Aucun habitat d'intérêt communautaire prioritaire n'est impacté par les ouvertures à l'urbanisation permises par le zonage du PLU. Les sites Natura 2000 et les zones humides sont pris en compte par le zonage et le règlement, permettant au réseau Natura 2000 de se développer et d'atteindre ses objectifs de conservation.

Le PLU s'inscrit, à son niveau, dans une logique de développement durable (aussi bien d'un point de vue économique, social ou écologique) et dans les orientations fixées par la loi Grenelle I et II.



www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE