

DEUXIEME PARTIE :

**LES CHOIX DU
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
ET LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U.**

S O M M A I R E

I - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.

1.1 - CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET EXTENSIONS FUTURES

**1.2 – MAINTIEN ET DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES
ECONOMIQUES**

**1.3 – RESPECT ET PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET
BATI**

II - LES DIFFERENTES ZONES : DELIMITATIONS ET JUSTIFICATIONS

2.1 - LES DIFFERENTES CATEGORIES DE ZONES

2.2 - LA ZONE URBAINE

2.3 - LES ZONES A URBANISER

2.4 - LA ZONE AGRICOLE

2.5 - LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

2.6 – LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER

2.7 - LES SUPERFICIES DES DIFFERENTES ZONES

III - - INCIDENCE DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT; MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

3.1 - PRESERVATION DU CADRE DE VIE URBAIN

3.2 - INTEGRATION DES OPERATIONS NOUVELLES

**3.3 - PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT - PROTECTION
DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES**

I - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.

I - CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET EXTENSIONS FUTURES

1.1. - Taux de croissance démographique retenu

La commune souhaite atteindre environ 300 habitants d'ici une vingtaine d'années .

1.2 - les extensions de l'urbanisation et leur localisation

◇ Le parti de développer les deux pôles de la commune

La municipalité a pris le parti d'inscrire des extensions futures à la Neuve-Rue et à Oursel-Maison , et entend ainsi conforter la bipolarité de la commune .

Oursel-Maison représentant le pôle historique de la commune , il faut éviter son déclin en permettant le développement de sa population .

◇ Extension de la Neuve-Rue , justifications et choix de la localisation et de la superficie

La Neuve-Rue est un village-rue étendu sur un peu moins d'un kilomètre .

~~Le village est naturellement limité par le bien dénommé chemin du Tour de Ville , qui forme la frontière entre la "ceinture verte" des prairies , vergers et jardins autour du village et l'espace agricole -
Ainsi , un développement à l'intérieur du périmètre du Tour de ville s'intégrera nettement plus facilement au village qu'un développement au delà de ce chemin . Cependant , cette extension aura pour inconvénient de détruire une partie de la "ceinture bocagère " , qui fait partie de l'identité paysagère de la Neuve Rue . Inversement , elle laisse intact l'espace agricole aux terres très propices à la culture.~~

Plusieurs hypothèses de travail ont été établies , en faisant ressortir avantages et inconvénients pour chacune , comme le montre le tableau suivant :

DIFFERENTES HYPOTHESES DE LOCALISATION DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE A LA NEUVE-RUE

Bilan avantages /inconvénients	1 Entrée de village	2 Nord-Est	3 Ruelle de la Pompe	4 et 5 Secteurs Sud	6 lieu-dit le Courtil Milgren
<i>situation par rapport à la commune</i>	prolongement de l'urbanisation linéaire le long de la RD 510 , à la Sortie Est de la Neuve-Rue	Au delà du chemin du Tour de ville , extrémité N-E de la Neuve-Rue Près mairie-école Salle polyvalente	De part et d'autre de la ruelle, délimité par tour de ville	En prolongement du lotissement ,entre mare et Chemin rural traversé en partie par Tour de Ville	Extrémité sud-est du village
<i>superficie approximative</i>	1,5 ha ou plus	1 hectare ou plus	1,2 hectare	2 ha + 0,5 ha	au moins 1 ha
<i>intégration au bâti</i>	Aucune intégration en dehors du périmètre du village (Tour de Ville)	Pas d'intégration en dehors du périmètre du village (Tour de Ville)	S'insère à l'intérieur du périmètre du Tour de Ville	S'insère entre le bâti de Francastel et celui de la Neuve-Rue	au sud des dernières maisons bordant la RD 510
<i>proximité du centre topographie</i>	Oui Terrains plats	Oui Terrains plats	Assez proche Terrains plats	Assez proche Terrains en légère pente Amorce de talweg	Proche Légère déclivité
<i>foncier</i>	Parcelles agricoles	Parcelles agricoles	Parcelles étroites en lanière; jardins, vergers...	Fds de parcelles , prairies , vergers	Parcelles agricoles
<i>desserte voirie</i>	RD 510	Chemin du Tour de Ville goudronné jusque chemin rural rejoignant RD 510 Voie trop étroite	Ruelle de la Pompe très étroite , rejoignant rue principale	Traversé par chemin du Tour de ville Liaisons possibles avec lotissement et rue	Desserte par rue (chemin rural de la Neuve-Rue à Puits la Vallée, rejoignant RD 510
<i>desserte réseaux</i>	oui	non	non	non	non
<i>Autres observations</i>	Impact visuel fort Champs ouvert: vent	En plein Nord , sur la plaine :d'où exposition au vent , intempéries.	Inséré dans la "ceinture bocagère"	Pb exploitation agricole proche avec élevage Destruction de vergers Pb d'écoulements eaux pluviales Terrains humides	Impact visuel depuis la RD 510
CONCLUSIONS	NON RETENU	NON RETENU	NON RETENU pb accès	OPTION POSSIBLE	OPTION POSSIBLE

Seuls les secteurs 4 et 6 ont été retenus comme zones d'extension possible de l'urbanisation .

Le secteur 5 vient en prolongement du secteur 4; il ne peut être aménagé qu'après ce dernier .

Après comparaison des deux sites possibles , la municipalité a opté pour le secteur 6 , ~~pour le secteur 4 , bordé au sud par la limite communale avec Francastel , à l'est par le lotissement Vasselle et la mare , à l'ouest par la rue se prolongeant par le chemin rural de Puits le Vallée. La zone est traversée en partie par le chemin du Tour de Ville ; à l'est , celui-ci forme la limite avec une exploitation agricole comportant un bâtiment d'élevage . Des marges de recul seront donc à respecter .~~

~~La commune a préféré ce site car il semble plus à même de bien s'intégrer dans le bâti ; le site est en effet inséré entre la Neuve Rue et Francastel , formant un triangle bordé par un chemin conduisant du tour de Ville à la rue de l'Écu à Francastel (cf schéma des secteurs possibles) . Le site choisi présente aussi l'intérêt de pouvoir désenclaver le lotissement par la prolongation de sa voie interne , aujourd'hui en impasse (seul un cheminement piéton permet de rejoindre la mare) . En bordure est , la voie est suffisante pour assurer un trafic automobile , et permet de rejoindre la rue principale ; de même , le cheminement piéton longeant la mare . Par contre , la zone est plus éloignée des équipements publics , et notamment de l'école .~~

~~Malgré sa localisation avantageuse , le secteur 4 n'a pas été retenu à cause des nombreux inconvénients liés au site : Parmi les inconvénients du site , on note la présence d'un début de talweg , matérialisé par un petit fossé . Le problème des eaux pluviales et les difficultés d'assainissement rencontrées dans le lotissement voisin ne plaident pas en faveur d'une poursuite de l'urbanisation de ce secteur ~~nécessite de faire très attention à ce sujet~~ . Autre inconvénient , le voisinage d'une exploitation agricole avec élevage , qui génère des périmètres d'éloignement . Une petite partie de la zone se verra donc "gelée" .~~

~~Le site du Courtil-Milgren choisi pour l'extension future du village , à la limite Est de la Neuve-Rue, possède l'avantage de ne pas accéder directement sur la RD 510 , tout en étant proche . Les terrains ne présentent aucune contrainte particulière .~~

~~La seule difficulté majeure est l'impact visuel de la zone à partir de la RD 510 , à l'entrée de la Neuve-Rue . Aucune plantation ne masque ce site de "champ ouvert" . C'est pourquoi il est impératif , en amont de la réalisation de la zone , d'aménager un "rideau végétal" , reprenant la tradition des haies brise-vent de la région ; composé d'essences locales et étagé sur trois niveaux , cet aménagement paysager permettra de prolonger la "ceinture verte " , et de refermer le village de ce côté .~~

~~Le réseau d'eau ne dessert pas la zone , mais peut être prolongé à partir du lotissement voisin .~~

- **choix de la localisation de l'extension d'Oursel-Maison**

Les fortes contraintes du site aboutissent, en pratique, à une seule localisation possible :

- Contraintes topographiques : Oursel est situé au fond d'une vallée aux versants en forte pente, de nombreux talus bordent les routes
- Contraintes liées aux périmètres du captage d'eau potable : le centre d'Oursel est inscrit en périmètre rapproché ; les alentours situés en amont du captage en périmètre éloigné ; seule la partie sud , en aval , n'est pas concernée.

- Contraintes liées à la présence de bois à proximité.

Le développement sur les pentes est impossible compte-tenu de la topographie trop mouvementée . Seule une extension dans l'axe de la vallée est possible ; au Nord du village , les contraintes liées au périmètre éloigné du captage d'eau amènent à rejeter cette solution ; la seule extension possible se situe au sud , le long de la route menant à Puits-la-Vallée. Le flanc Est de la voie est en forte pente , tandis que le côté Ouest est en pente douce mis à part le talus bordant la voie. Cette dernière localisation est donc la seule possible pour une extension d'Oursel . Il s'agit actuellement d'une parcelle agricole , dont le fond est planté d'une rangée d'arbres .

II - MAINTIEN ET DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES

2.1 - Poursuite et développement ~~de la zone~~ du parc d'activités de la Belle-Assise

La zone d'aménagement concerté de la Belle-Assise , destinée aux activités économiques , a été créée par arrêté préfectoral en date du 15 novembre 1999 . Le plan d'aménagement de zone et le programme des équipements publics ont été approuvés par arrêté préfectoral du 20 septembre 2000 .

Le Code de l'urbanisme modifié par la loi Solidarité et Renouveau Urbains intègre désormais les zones d'aménagement concerté dans les plans locaux d'urbanisme ; ainsi , la Z.A.C. de la Belle-Assise constitue une zone du P.L.U d'Oursel-Maison , qui reprend les dispositions des plan et règlement d'aménagement de zone du dossier de Z.A.C.

La Z.A.C est gérée par la Communauté de communes des vallées de la Brèche et de la Noye . D'une superficie de 31 hectares , à proximité directe de l'échangeur de l'autoroute , sur un site de plateau sans contraintes importantes , elle est destinée à accueillir des activités industrielles ou tertiaires . La grande superficie des terrains permet l'implantation d'activités consommant beaucoup d'espace , comme la logistique . Une entreprise de ce type est déjà installée ; une deuxième projetée de le faire . La zone d'activités peut permettre une relance de l'emploi dans un secteur où les activités importantes sont rares .

La Communauté de communes , au vu des demandes d'implantation exprimées , souhaite étendre la zone pour en faire un grand pôle économique de la région .

~~2.2—Création d'une zone d'activités légères~~

L'extension du parc d'activités est prévue vers l'ouest , la profondeur en étant plus que doublée, et vers le sud , jusqu'à la limite communale avec Puits la Vallée . Une extension est également prévue sur le territoire de Maisoncelle-Tuilerie , au sud -est , en bordure de l'autoroute A 16

Cependant , l'impact naturel et paysager doit être sévèrement pris en compte . Un programme de plantations et des contraintes architecturales sont déjà inscrits dans le dossier de Z.A.C. actuel .

~~La municipalité souhaite créer une petite zone réservées aux activités légères et notamment artisanales à la Neuve Rue , pour offrir aux artisans d'Oursel et des environs , manquant parfois de place dans des locaux anciens , une possibilité de se délocaliser sur des terrains suffisamment vastes , et assez éloignés des habitations afin d'éviter les nuisances .~~

~~Les sites potentiels sont les mêmes que pour la zone d'extension future définie précédemment . Deux secteurs avaient été retenus : le site au sud , choisi pour l'extension future du village , et le site du Courtil Milgren , à la limite Est de la Neuve Rue . Ce secteur possède l'avantage de ne pas accéder directement sur la RD 510 , tout en étant proche . Les terrains ne présentent aucune contrainte particulière .~~

~~La seule difficulté majeure est l'impact visuel de la zone à partir de la RD 510 , à l'entrée de la Neuve Rue . Aucune plantation ne masque ce site de "champ ouvert" . C'est pourquoi il est impératif , en amont de la réalisation de la zone , d'aménager un "rideau végétal" , reprenant la tradition des haies brise vent de la région ; composée d'essences locales et étagée sur trois niveaux , cet aménagement paysager permettra de prolonger la "ceinture verte " , et de refermer le village de ce côté .~~

III - RESPECT ET PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI

3.1 - Le patrimoine naturel :

La municipalité veut instituer une politique forte de protection et de mise en valeur de son patrimoine naturel.

*** les haies et espaces "bocagers"**

La "ceinture verte " autour d'Oursel-Maison et de la Neuve-Rue fait partie de la tradition des villages picards . Les vergers , potagers , prairies et haies vives forment un cadre agréable autour du village et participent à la diversité végétale et paysagère . C'est pourquoi il convient de la préserver , sans pour autant la "figer " en interdisant tout développement du village. Les espaces les mieux conservés seront protégés à ce titre , les haies les plus intéressantes seront inscrites en tant qu'élément de paysage à conserver .

Autrefois , des haies entouraient également les champs agricoles ,qui animaient le paysage , formaient des brise-vent efficaces , généraient une diversité végétale et servaient de refuge à la faune locale .Sur le plateau agricole , ces haies ont presque toutes disparu . La commune souhaite en préserver les derniers vestiges , et replanter des réseaux de haies visant à enrichir le paysage.

*** bois**

Les espaces boisés sont peu nombreux sur la commune, et forment des repères importants dans le paysage . Il importe donc de les protéger , et de préserver leurs lisières .

3.2 - Le patrimoine bâti :

*** Protection du bâti ancien : classement d'édifices , permis de démolir**

Le bâti ancien de la commune témoigne de l'architecture rurale picarde :

- variété et esthétique des matériaux utilisés: torchis , pans de bois , brique , ardoise , panne ...
- implantation caractéristique des fermes avec bâtiment à l'alignement et maison en fond de cour

- Caractéristiques architecturales : lucarnes , grands porches ...

La municipalité souhaite préserver cet héritage , et entend mener à bien un inventaire des bâtiments les plus intéressants , comme le permet l'article 111 de la loi sur la démocratie de proximité du 27 février 2002 . Le permis de démolir sera institué pour ces édifices .

*** respect de l'architecture traditionnelle**

Les nouvelles constructions ne devront ni par leur implantation ni par leur architecture , briser l'harmonie du bâti ancien . Les implantations possibles s'inspirent du bâti existant ; sur la Neuve-Rue, les fronts bâtis à l'alignement devront être respectés .

La municipalité entend préserver cette architecture par des prescriptions très strictes , tant pour les matériaux , la volumétrie , les couleurs ou les clôtures . Les nouvelles constructions devront respecter dans toute la mesure du possible les mises en œuvre traditionnelles .La municipalité estime que l'architecture contemporaine ne peut pas s'insérer dans le bâti ancien d'un village rural.

II - LES DIFFERENTES ZONES : DELIMITATIONS ET JUSTIFICATIONS

2.1 - LES DIFFERENTES CATEGORIES DE ZONES

Le plan local d'urbanisme comprend quatre types de zones :

1 - LES ZONES URBAINES dites « zones U ».

Peuvent y être classés, les **secteurs déjà urbanisés** et les **secteurs où les équipements publics** existants ou en cours de réalisation **ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter**

2 - LES ZONES A URBANISER dites « zones AU »

Peuvent y être classés les **secteurs à caractère naturel** de la commune **destinés à être ouverts à l'urbanisation**

Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone , **le P.A.D.D. , les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone**

3 - LA ZONE AGRICOLE dite « zone A »

Peut y être classé les **secteurs** de la commune, équipés ou non, **à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées dans cette zone.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES dites « zones N »

Peuvent y être classées les secteurs de la commune, équipés ou non, **à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt**, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique , **soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.**

2.2 - LA ZONE URBAINE

Une seule zone U a été définie , qui couvre l'intégralité des deux entités bâties de la Neuve-Rue et Oursel-Maison .

Vu la superficie restreinte des deux parties et le caractère dominant du bâti ancien , la création de zones U spécifiques s'est avérée inutile.

◇ **Justifications de l'emprise et des limites de la zone urbaine**

◇ la Neuve-Rue

Les limites de la zone U ont été calquées en partie sur le chemin du Tour de ville , qui enserre le village et matérialise la coupure avec les espaces agricoles . Au Nord , le chemin délimite la zone dans sa plus grande partie, tandis qu'au sud , seule une section du chemin forme la limite ~~au delà , la zone d'urbanisation future AU (voir chapitre suivant) diminue la profondeur de la zone U~~. Sur la partie Ouest de la Neuve-Rue , la zone U bute sur la limite communale avec Francastel , où l'urbanisation se prolonge sans discontinuité . A la sortie Est du village , la zone U a été délimitée au plus près des dernières constructions , en prenant appui sur deux chemins ruraux .

Au Nord-Ouest , en bordure avec Francastel, la limite de la zone U a été réduite et passe plus près des constructions , la partie arrière correspondant à des terrains agricoles .

Toutes les constructions de la Neuve-Rue y ont été incluses , y compris les fermes , faisant partie intégrante du tissu urbain . Celui-ci est composé essentiellement de bâti ancien, représentatifs de l'architecture rurale de la région , mais il s'y trouve également quelques pavillons isolés .

Le seul ensemble distinct , composé de maisons de type pavillonnaire , est le lotissement Paul Vasselle , cependant , la taille et le nombre d'habitations limitées , ainsi que l'absence de terrains libres ou "dents creuses" , rendent peu utiles la création d'un secteur spécifique . Toutefois , une distinction est matérialisée par l'absence de prescriptions d'implantation des constructions en bordure de la rue principale .

Au sein du bâti , seules deux constructions se distinguent nettement par leur aspect et leur destination :

- La salle polyvalente à côté de la mairie , édifice assez récent implanté en retrait d'un espace vert ;
- Le foyer pour handicapés de l'A.D.A.P.E.I. , ensemble de petits bâtiments neufs implantés à l'emplacement d'une ancienne cour de ferme , dont le porche sur rue a été sauvegardé , limitant ainsi son impact sur la rue principale.

A l'arrière des bâtiments , s'étendent jusqu'au chemin du Tour de ville , jardins, vergers ou herbages, souvent délimités par des haies vives. Liés aux habitations , ces espaces à usage domestique forment la "ceinture verte " du bâti , et n'ont pas de rapport direct avec l'activité

agricole ; à ce titre , elles font partie intégrante de la zone urbaine . Cependant , afin d'éviter le "mitage" de ces espaces par des constructions , les terrains les plus étendus en profondeur ont été inscrits en trame " espace cultivé à protéger en zone urbaine " (dite " trame jardin"). Dans cette trame, ne sont autorisées que les annexes à usage d'abri de matériel ou d'animaux , sous réserve qu'elles n'excèdent pas une emprise au sol de 18 m² (il existe quelques petits élevages domestiques de volailles, lapins ...d'où la nécessité de pouvoir réaliser clapiers , poulaillers , etc) La "trame jardin " a été exclue des terrains situés à l'arrière du foyer et des fermes , afin de permettre un développement de ces activités .

◇ Oursel-Maison

La zone U est beaucoup plus restreinte qu'à la Neuve-Rue. Elle est délimitée au sud par le chemin du Tour de Ville , à l'Est et à l'Ouest par les haies délimitant les jardins . Au Nord , la limite de zone longe le bois et les dernières constructions .

Comme à la Neuve-Rue , les jardins ont été classés en trame "espaces cultivés à protéger en zone urbaine " .

◇ **Justifications des dispositions du règlement de la zone U**

- Article U 1 : occupations et utilisations du sol interdites

L'article 1 interdit ce qui peut être sources de désagréments ou nuisances pour les habitants : activités industrielles soumises à risque , carrières , affouillements et exhaussements du sol .

D'autre part , les activités de tourisme et loisirs nécessitant des surfaces et/ou des aménagements importants sont interdites : terrains de camping-caravanage (le camping à la ferme reste autorisé) , habitations légères de loisirs , garages collectifs de caravanes.

Enfin , pour préserver la lisière des bois , toute construction est interdite à moins de 30 m des espaces boisés classés .

- Article U2 : occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Etant donné la taille restreinte du village , certaines activités trouvant généralement leur place en zone urbaine ont été soumises à conditions:

- Les groupes de garages individuels ne peuvent être réalisés qu'à l'occasion d'une opération à usage d'habitation ;
- Les bureaux , commerces et activités artisanales sont autorisées , mais doivent être adaptés aux besoins des habitants (comme les commerces de proximité) et ne pas être source de risques ou nuisances .
- Les postes de distribution de carburant doivent éviter au maximum nuisances et dangers éventuels.

- Article U3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article comprend des règles générales imposant une desserte adaptée au projet , permettant la circulation d'engins de lutte contre l'incendie , et assurant la sécurité des usagers . Afin d'assurer une circulation aisée , les impasses de plus de 40 m doivent disposer d'un aménagement permettant le demi-tour .

Toute nouvelle desserte sur le chemin du Tour de Ville est interdite, celui-ci n'étant pas adapté à la circulation routière (à l'exception des accès aux exploitations agricoles et aux annexes des habitations existantes).

En cas de création de voirie , l'emprise minimale de la voie est fixée à 10 m , dont au moins la moitié doit être réservée pour la réalisation de trottoirs , plantations et aménagements paysagers . L'objectif est d'éviter des rues entièrement bitumées sans aucun aménagement particulier des bas-côtés .

- Article U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'électricité - conditions de réalisation d'un assainissement individuel

L'alimentation au réseau d'eau public est obligatoire.

Les eaux usées doivent faire l'objet d'un traitement par la réalisation d'un assainissement individuel . Les eaux pluviales doivent être infiltrées et traitées si besoin est .

En cas de réalisation d'ensembles de construction avec création de voie nouvelle , le réseau d'électricité devra être enterré pour des raisons d'esthétique (l'enfouissement des réseaux a été commencé à la Neuve-Rue) .

- Article U5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas d'assainissement non collectif , préservation de l'urbanisation traditionnelle ou de l'intérêt paysager

Les parcelles existantes étant souvent de petite dimension , l'article U5 n'est pas réglementé , ce qui évite de rendre inconstructible les petites "dents creuses".

- Articles U6 et U7 : implantation des constructions par rapport :

- aux voies et emprises publiques;

- aux limites séparatives .

Ces deux articles sont fort importants car ils définissent la forme ou "tissu urbain" . Ils doivent prendre en compte les implantations existantes qui dominent pour chaque voie .

Le bâti ancien de la commune se caractérise par une prédominance des implantations à l'alignement et /ou en limite séparative . Cependant , il n'existe pas de "front bâti" continu sur toute la longueur des voies . A la Neuve-Rue , le bâti à l'alignement et en limites séparatives est majoritaire et forme des "sections" de front bâti, interrompues par quelques maisons anciennes édifiées en retrait et pavillons récents implantés en milieu de parcelle . A Oursel-Maison , les constructions , presque toutes anciennes , présentent souvent le mur pignon à l'alignement ; le tissu bâti apparaissant par conséquence plus lâche .

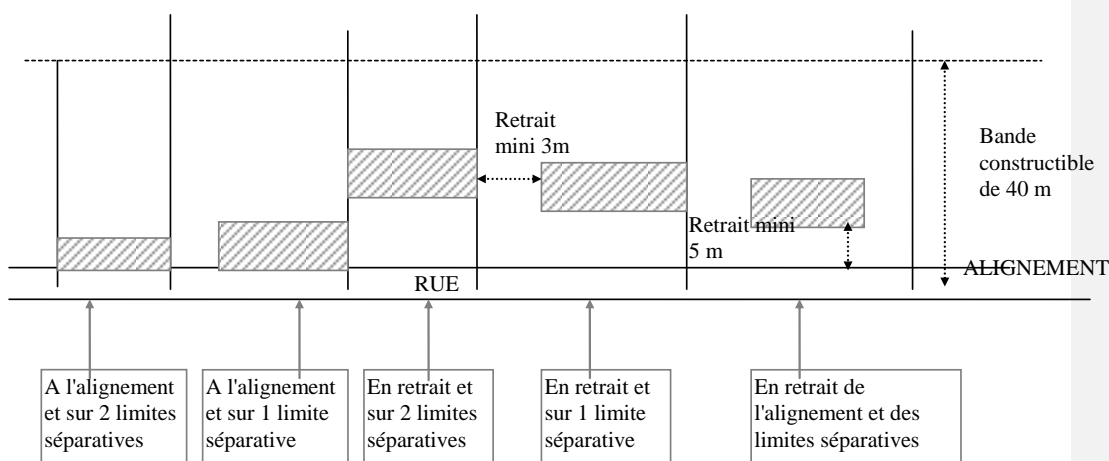
Les formes d'implantation du bâti ne sont donc pas complètement homogènes . Par conséquent, les articles 6 et 7 doivent permettre ces différentes formes qui font déjà partie du paysage urbain . Ainsi :

- L'article U6 autorise l'implantation à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à la voie .
- L'article U 7 permet de s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives , ou en retrait d'au moins 3 m par rapport à celles-ci .

Afin de préserver les jardins en partie arrière , les constructions sont interdites au delà d'une bande de 40 m comptée à partir de l'alignement (article 6) .

Cependant , les petites constructions (annexes , abris ... de moins de 18 m²) ou susceptibles d'être de dimensions nettement plus importantes que les habitations (équipements publics, bâtiments agricoles) , peuvent être implantés au delà de la bande des 40 m.

Schéma des différentes implantations possibles en zone U :



- Trame d'implantation particulière (la Neuve-Rue)

Les parties de la Neuve-Rue (le long de la RD 510) où existe un front bâti continu doivent conserver leur physionomie . C'est pourquoi une règle d'implantation particulière , indiquée au document graphique , impose la construction à l'alignement et sur au moins une limite séparative. Cependant , lorsque il existe déjà un bâtiment à l'alignement , sur au moins les deux tiers de la façade du terrain , l'édification de nouvelles constructions en retrait est permise dans une bande de 40 m à compter de l'alignement .

Si la construction à l'alignement ne s'étend pas d'une limite séparative à l'autre , une continuité visuelle doit être assurée grâce à l'édification d'une clôture (mur ou haie) .

**Principe de la continuité visuelle par l'édification de clôtures à l'alignement
(trame d'implantation spécifique à la Neuve-Rue)**

Différentes clôtures possibles

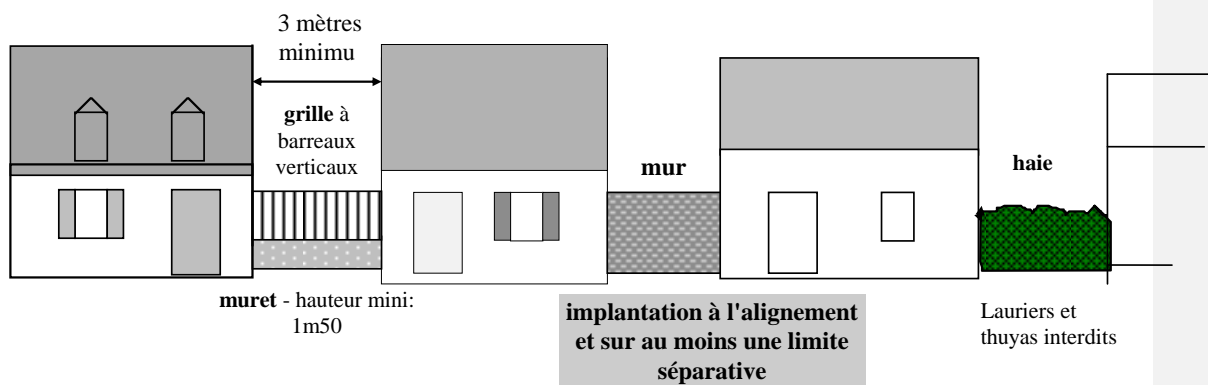
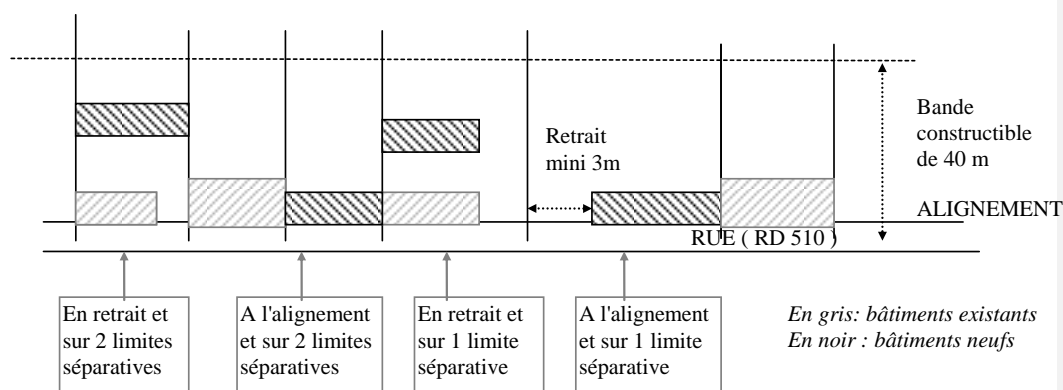


Schéma des différentes implantations possibles le long de la trame



La possibilité d'édifier de nouvelles constructions en retrait si l'alignement est déjà bâti correspond au tissu ancien de la Neuve-Rue ; les constructions sont souvent doubles sur un même terrain : une partie à l'alignement , l'autre en retrait , ou encore édifiées autour d'une cour carrée .

- Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Cet article reprend les dispositions de l'article R 111-16 du Code de l'Urbanisme , qui vise à assurer un éclairage et un ensoleillement suffisant pour chaque bâtiment .

- Article U9 - Emprise au sol des constructions

La municipalité souhaite éviter les trop fortes densités bâties , tout en prenant en compte l'existence de petites parcelles et de terrains où l'emprise au sol des constructions est déjà très forte .

Ainsi , l'emprise au sol sera modulée selon la superficie des terrains :

- Pour les petites parcelles de moins de 600 m² , l'emprise au sol est limitée à 40 % .

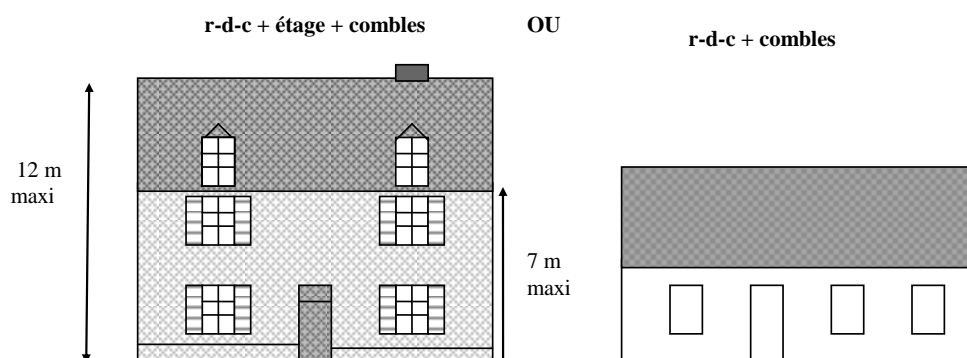
- Pour les parcelles supérieures à 600 m² , l'emprise maximale est abaissée à 20 % .

Afin de ne pas rendre inconstructible les petites "dents creuses" , ou de permettre des extensions sur les terrains déjà bâtis , ces pourcentages peuvent être relevés pour atteindre les seuils de 150 m² d'emprise pour les parcelles de moins de moins 600 m² , et 240 m² pour les terrains supérieurs.

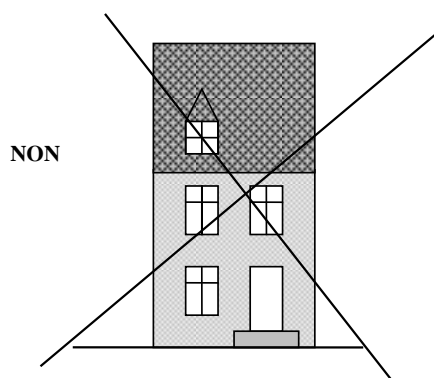
- Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale (au faîtage) est limitée à 12 m , ce qui correspond au gabarit des maisons anciennes avec un étage . Le nombre de niveaux est donc limité à trois : rez-de-chaussée , un étage et les combles du toit . En relation , la hauteur à l'égout est limitée à 7 m .

Différents gabarits possibles d'une habitation



Pour les constructions édifiées à l'alignement , une prescription supplémentaire est édictée afin de respecter la volumétrie des constructions anciennes , plus larges que hautes : ainsi , le rapport de la hauteur au faîtage sur la longueur de façade doit être inférieur à 1 . Les constructions nouvelles ne pourront donc pas avoir une forme carrée ou une hauteur supérieure à la largeur car elles ne trouveraient pas leur place dans le tissu bâti ancien .



Afin de ne pas interdire d'éventuelles restaurations ou changements d'affectation de constructions ne respectant pas ces règles , celles-ci ne s'appliqueront que pour les édifices neufs.

Pour les constructions en retrait de l'alignement autres que les habitations (notamment les bâtiments agricoles) , la hauteur est portée à 15 m.

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords , protection des éléments de paysage

Il est conçu pour préserver l'homogénéité et la qualité architecturale , en s'inspirant des caractéristiques du bâti ancien.

L'architecture devra être de type régional et s'intégrer au bâti existant.

La municipalité, souhaitant préserver le patrimoine bâti ancien , projette de dresser un inventaire des monuments les plus intéressants et les plus représentatifs de la commune , comme le permet l'article 111 de la loi sur la démocratie de proximité du 27 février 2002 .

A ce titre , le permis de démolir est institué , et s'appliquera sur les édifices recensés dans cet inventaire.

Matériaux

Les matériaux et parements autorisés font l'objet de prescriptions particulières:

- Enduits de type et teintes traditionnelles
- Briques ou briquettes de teintes brun - rouge - orangée;
- Clins de bois posés à l'horizontale .
- Pans de bois respectant les mises en œuvre locales .

L'emploi de matériaux de synthèse d'aspect et de teinte rappelant les matériaux traditionnel est toléré pour les constructions autres que les habitations (notamment les bâtiments agricoles) en retrait de l'alignement , masquées des voies par des plantations hautes d'essences locales .

Matériaux des toitures :

Les matériaux autorisés sont ceux qui existent déjà dans le bâti ancien :

- ardoise naturelle ou synthétique posée droite
- tuiles (petites tuiles plates brun-rouge , tuiles mécaniques plates , tuiles jumelées)
- Pannes picardes traditionnelles.

Pour les bâtiments autres que les habitations (notamment agricoles) , les plaques de tôle métallique ou fibro-ciment ondulées sont tolérées ; elles devront être de teinte bleu ardoise ou brun pour une meilleure intégration au bâti existant .

Un nuancier réalisé par le C.A.U.E. propose une palette de teintes traditionnelles à respecter , tant pour les enduits que les menuiseries .

Les toitures

La forme des toitures devra reprendre celle du bâti ancien : toit à deux pentes comprises entre 40° et 50° . De plus , les constructions édifiées à l'alignement devront présenter la ligne principale de faîtage parallèle à la voie .

Les percements reprendront les formes traditionnelles : lucarnes à croupe ou à fronton . Les lucarnes rampantes qui brisent l'unité du toit , ainsi que les houteaux , étrangers à l'architecture traditionnelle , sont interdits .

Les châssis de toit sont interdits le long de la RD 510 à la Neuve-Rue , pour une meilleure intégration avec le bâti ancien ; cependant , ils sont tolérés le long des autres voies , à condition que leur dimension n'excède pas 80 par 100 cm, et que leur nombre ne soit pas supérieur à deux par rampant de toiture sur rue ou perpendiculaire à celle-ci .

Ces dispositions s'appliquent pour les constructions à usage d'habitation et pour toutes constructions édifiées à l'alignement .

Cependant , pour les autres bâtiments , présentant des caractéristiques très différentes (tels que les bâtiments agricoles , ou les bâtiments publics) ces dispositions sont inadaptées ; ainsi , la pente de toiture minimale est ainsi abaissée à 30° .

Baies :

Afin de conserver les mêmes caractéristiques que le bâti ancien dans le percement des façades, les baies des habitations et de leurs annexes devront être plus hautes que larges (rapport de 1 sur 1,5). Pour les habitations , les fenêtres des pièces principales sur rue s'ouvriront à la française avec 3 ou 4 carreaux par vantail .

Clôtures sur rue

Les types de clôtures sur rue autorisés reprennent les formes déjà présentes dans la commune :

- Les murs , qui doivent respecter les prescriptions édictées pour les matériaux (nature et couleurs) . La hauteur minimale en est fixée à 1m50 à la Neuve-Rue et 0m80 à Oursel-Maison;

- Les murets d'une hauteur maximale de 1 m , surmontés d'une grille à barreaudage vertical;

- Les haies doublées éventuellement de grillage.

Eléments de paysage à protéger

Les *éléments de paysage à protéger* indiqués au document graphique , sont constitués essentiellement par des haies vives , et quelques bosquets ou plantations isolés , qu'il convient de protéger afin de préserver l'aspect bocager des espaces entourant le bâti .

Ces éléments doivent être gardés intacts ; cependant , afin de ne pas rendre inconstructible les terrains qui en sont bordés , une ouverture d'au maximum 5 m de large est autorisée pour la réalisation d'un accès.

Article U 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cet article définit des normes minimales à réaliser à l'intérieur de la propriété, afin d'éviter les problèmes de stationnement sur le domaine public . Les prescriptions sont variables en fonction de la nature de la construction, et de sa taille :

- Pour les habitations : les minima sont de 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors oeuvre nette de construction et 1 place par logement . Ces prescriptions permettent de réglementer le stationnement aussi bien pour l'habitat individuel que le collectif.
- Pour les bureaux et commerces , au moins 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface hors oeuvre nette de construction ;
- Pour les activités artisanales , au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors oeuvre nette de construction ; ces dernières consommant plus d'espace que les bureaux ou les commerces .

Article U 13 - Obligations en matière d'espaces libres , d'aires de jeux et de loisirs , et de plantations

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Pour une meilleure intégration dans le paysage , la plantation d'essences locales est encouragée ; les haies de lauriers et thuyas sont interdites .

Enfin , l'impact visuel des aires de stationnement (plus de 5 places) doit être atténué par un entourage de haies .

Article U 14 - coefficient d'occupation du sol

A partir des analyses d'exemples pris dans le bâti existant , et en corrélation avec les hauteurs et emprises maximales fixées aux articles 9 et 10 , un coefficient d'occupation du sol différencié selon la taille des terrains a été fixé :

- Pour les terrains de moins de 600 m² , le C.O.S maximal est fixé à 0,50 ; ce taux pouvant être dépassé pour atteindre une surface hors oeuvre nette maximale de 150 m² .
- Pour les terrains de plus de 600 m² , ce C.O.S est abaissé à 0,25 , avec une S.H.O.N. minimale de 300 m²(les terrains de 600 m² pouvant atteindre 300 m² avec un C.O.S de 0,5)

Le coefficient d'occupation du sol ne s'applique pas aux constructions ou aménagements d'intérêt général (écoles , équipements sanitaires - comme le foyer pour handicapés - , autres équipements publics) , afin de ne pas entraver des éventuelles extensions des équipements existants , voire de nouveaux projets .

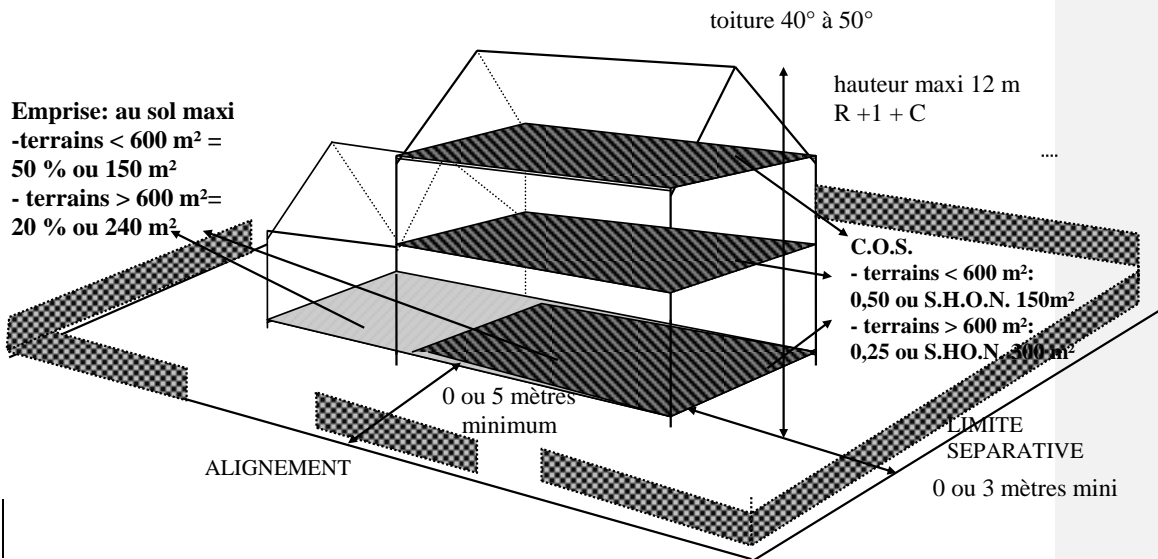
oooooooooooo

REGLEMENT DE LA ZONE U: DISPOSITIONS PRINCIPALES

ARTICLES	ZONE U
<p align="center">- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇ activités industrielles avec risque et périmètre de protection ◇ Carrières ◇ Camping-caravanage ◇ Garages collectifs de caravanes ◇ habitations légères de loisirs ◇ affouillements /exhaussements du sol ◇ Constructions à moins de 30m / espaces boisés classés
<p align="center">- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Groupes de garages individuels : si liés à une opération d'habitation ◇ Poste distribution carburant : si compatibles avec milieu et risques limités ◇ Bureaux -commerces-artisanat: si liés aux besoins des habitants , compatibles / milieu , risques et nuisances évitées ◇ Trame " jardins " :Abris matériaux/animaux :< 18 m2
<p align="center">- 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Desserte en rapport avec opération envisagée ◇ accès : assuré / pompiers , sécurité / usagers , adaptés à l'opération ◇ Impasses > 40 m : demi-tour à assurer ◇ desserte sur Tour de ville interdite sauf agricole et annexes existantes ◇ Emprise mini des voies nouvelles : 10 m, dont la moitié pour trottoirs et aménagements paysagers
<p align="center">- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS -EAU, ELECTRICITE ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Raccordement au réseau public d'eau potable ◇ Réseau d'électricité en souterrain si voies nouvelles ◇ Assainissement Individuel : assuré ◇ traitement et infiltration eaux pluviales si évacuation impossible vers réseau public ou milieu naturel
<p align="center">- 5 - SUPERFICIE MINI TERRAINS SI ASSAINISMT NON COLLECTIF</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Non réglementé
<p align="center">- 6 - IMPLANTATION / AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Si Trame : constructions à l'alignement ; constructions en retrait autorisées jusqu'à 40 m / alignement si constructions en bon état sur 2/3 de l'alignement - Partie non bâtie à l'alignement : clôture ou haie ◇ Pas de trame : alignement ou 5 m retrait mini ; bande de 40 m. ◇ sauf bâtiments services publics ou d'intérêt collectif , agricoles, annexes maxi 25 m² S.H.O.N. , extensions - réhabilitations - réaffectations à usage d'habitation.
<p align="center">- 7 - IMPLANTATION / AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Trame : Sur une limite séparative au moins - Autre limite 0 ou 3 m ◇ Pas de trame : en limite(s) ou 3 m mini ◇ sauf réfection , extension , réhabilitation de l'existant

<p align="center">- 8 - IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇ R 111-16 (Règle 45° / 60°) ◇ 4 m. mini entre 2 bâtiments
<p align="center">- 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇ terrains < 600 m² : 40 % maxi - S.H.O.N. mini autorisée : 150 m² si terrains > 600 m² : 20 % - S.H.O.N mini autorisée : 240 m²
<p align="center">- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Si implantation à l'alignement ou retrait maxi 5m / alignement : maxi 7 m à l'égout et 12 m au faîtage ◇ Rapport hauteur faîtage / longueur façade < 1 ◇ Annexes indépendantes : 3m à l'égout / 5m.50 au faîtage Si implantation en retrait > 5 m / alignement : 12 m au faîtage pour habitations (R+1+C) et 15 m pour autres constructions
<p align="center">- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS AMENAGEMENT DES ABORDS</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Architecture Régionale ◇ Matériaux : brique , enduits (nuancier) , clins de bois . ◇ Fenêtres H > L (rapport 1,5 / 1) ◇ Teintes des menuiseries ◇ Toitures : de 40° à 50° ◇ Bât. Publics , agricoles : 30 ° mini si implantés dans une bande de 40 m. (ou 20 ° mini si implantés au-delà) ◇ Construction à l'alignement : faîtage principal parallèle à celui-ci ◇ Lucarnes ou châssis de toit (sous conditions) ◇ Ardoises , petites tuiles , tuiles mécaniques , pannes ◇ Clôtures : mur , haie , muret + grille ◇ Citernes à masquer ◇ Eléments de paysage repérés au plan (haies) à préserver ; ouverture de 5 m maxi autorisée
<p align="center">- 12 - AIRES DE STATIONNEMENT</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Assuré hors voies et espaces publics ◇ Habitations. 1 pl. / 60 m² SHON + 1pl. Mini/logt ◇ Bureaux et commerces : 1 place / 30 m² SHON ◇ Artisanat : 1 pl. / 60 m² SHON
<p align="center">- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Espaces libres : traitement paysager ◇ Essences locales recommandées - Thuya interdit ◇ Trame " jardin" inconstructible sauf abris
<p align="center">- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Terrains < 600 m² : C.O.S. maxi 0,5 - S.H.ON. mini : 150 m² ◇ terrains > 600 m² : C.O.S. maxi 0,25 - S.HO.N mini :300 m²

Schéma de principe des principales dispositions



2.3 - LES ZONES A URBANISER

~~Trois~~ Deux catégories de zones à urbaniser (AU) sont inscrites au plan local d'urbanisme :

- **La zone AUh** , destinée principalement à l'habitat , divisée en deux secteurs *AUha* (à la Neuve-Rue) et *AUhb* (à Oursel-Maison) ;

~~— La zone AUc, réservé aux activités légères , à la Neuve-Rue ;~~

- **La zone AUi** , correspondant à la zone d'activités de la Belle-Assise et son extension future.

◇ **Les orientations d'aménagement**

Les orientations d'aménagement prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre , en complément et en cohérence avec le P.A.D. D , à l'échelle de certains quartiers ou secteurs. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les orientations d'aménagement sont ici déclinées en schémas pour les trois zones d'urbanisation future de la commune: la Neuve-Rue (AUha) , Oursel-Maison (AUhb) , le parc d'activités de la Belle-Assise (AUi) .Ces schémas précisent les dispositions générales inscrites au P.A.D.D, notamment pour l'organisation viaire et l'aménagement paysager .

2 . 3 . 1 - Les zones AU ha et AU hb

La zone AUh correspond aux extensions de la Neuve-Rue et d'Oursel-Maison .

La superficie des deux secteurs AUha (la Neuve-Rue) et AUhb (Oursel-Maison) a été déterminée par la croissance démographique que souhaite la commune pour les années à venir, soit environ 300 habitants d'ici une vingtaine d'années, et par le type d'urbanisation souhaitée (essentiellement sous forme d'habitat individuel) .

La localisation des deux secteurs a été fixée après analyse des contraintes naturelles ou artificielles , et des possibilités d'intégration du site et à l'urbanisation existante.

Une réflexion portant sur les extensions urbaines a été établie par le Conseil d'Architecture , d'Urbanisme et d'Environnement . Elle propose pour chacune des zones AUh des principes d'organisation , reprises pour partie dans le P.A.D.D. ou dans les orientations d'aménagement . Cette étude est annexée pour information au présent rapport de présentation .

A - La zone AUha (la Neuve-Rue)

◇ **Situation , limites et accès à la zone**

La zone AUha est située en limite Sud-Est de la Neuve-Rue , à la sortie du village .

Elle est bordée à l'ouest et au sud par le chemin vicinal n°7 de Puits-la-Vallée, petite route débouchant sur la RD 510 . Au Nord , les dernières maisons de la Neuve-Rue forment la limite. La zone n'a pas d'accès direct sur la RD 510 .

Les **orientations d'aménagement** précisent l'organisation de la zone :

- Voie d'accès à la zone à partir du CV 7, desservant un espace central
- Cheminements piétonniers vers le sud de la zone, rejoignant le chemin du tour de ville , et vers l'est .
- Emprise minimale des voies de 10 m(y compris pour le chemin se dirigeant vers le sud , qui pourra être transformé en voirie dans le cadre d'une urbanisation ultérieure au sud de la zone , à long terme)
- Aménagement paysager avec haies brise-vent sur les franges est et sud de la zone , pour en limiter l'impact paysager.

~~Elle est située au sud de la Neuve-Rue , au delà de la mare , contiguë à la limite communale avec Francastel , et dans le prolongement du lotissement Paul Vasselle-~~

~~A l'Est , la zone est délimitée par la rue débouchant sur le chemin rural menant à Puits la Vallée. Au Nord , la mare et l'exploitation agricole forment limite ; à l'est , la zone s'étend sur des fonds de parcelles -.~~

~~La zone est traversée d'est en ouest par le chemin du Tour de Ville . Elle est reliée à la rue principale (RD 510):~~

~~-de manière indirecte par la voie du lotissement actuellement en impasse , prolongée par une sente jusqu'à la mare ;~~

~~-en limite Ouest , par la rue de Puits la Vallée-~~

~~-Par le chemin de la mare , accessible seulement aux piétons -.~~

B - La zone AU h b (Oursel-Maison)

◇ Situation , limites et accès à la zone

La zone AU h b est située au sud d'Oursel-Maison .Elle est bordée à l'Est par la route menant à Puits - la Vallée(voie communale) et au Nord par le bâti existant.

Sur la partie Ouest , une bande boisée forme la limite physique de la zone .

Le seul accès routier est la voie communale de Puits -la Vallée , qui rejoint la RD 510 au centre d'Oursel .

Le chemin du tour de ville peut constituer un accès piéton , débouchant sur la RD 510 à l'entrée du village .

◇ orientations d'aménagement

La zone est desservie par deux accès depuis la route de Puits-la-Vallée : un au niveau du chemin du Tour de Ville , le deuxième , au sud , en face du chemin rural .

La voie interne traverse la zone et dessert un espace central d'où partent des cheminements piéton vers la route de Puits-la-Vallée et vers la lisière boisée en partie arrière . L'emprise de la voie doit être d'au moins 10 m , comme en secteur AUha , pour permettre de réaliser des trottoirs de chaque côté.

En limite sud de la zone , un espace commun est inscrit , qui pourra accueillir un espace vert avec aire de jeux et éventuellement une installation d'assainissement semi-collectif . Le chemin du Tour de Ville est maintenu et renforcé comme sente piétonne.

La lisière boisée en limite de la zone , les haies plantées le long de la route de Puits-la-Vallée et du chemin du Tour de ville sont inscrits en plantations et espaces boisés à maintenir et protéger.

◇ **Justifications des dispositions du règlement de la zone AU h**

Le règlement de la zone AUh reprend en grande partie les dispositions de la zone U , afin d'assurer une cohérence entre les deux zones .

La zone est essentiellement destinée à recevoir des opérations groupées ou lotissements à usage d'habitation .

Cependant , le secteur AU h a de la Neuve-Rue , peut recevoir des bureaux ou commerces en rapport avec la zone ; afin de pouvoir offrir une plus grande diversité de fonctions dans le village-centre .

Les articles 3 et 4 sont identiques à la zone U (voir § précédent) .

Cependant , il est précisé à l'article AU h 4 , secteur AU hb, que les accès privés pour véhicules sont interdits route de Puits-la-Vallée , pour des raisons de sécurité et de topographie (présence d'un talus) .

- Article AUh 5 - Superficie minimale des terrains constructibles en cas d'assainissement non collectif , préservation de l'urbanisation traditionnelle ou de l'intérêt paysager

La municipalité souhaite inscrire des superficies minimales de terrains en accord avec le parcellaire du bâti ancien de la Neuve-Rue et d'Ourcel-Maison :

-Pour la Neuve-Rue , au bâti assez dense , la superficie minimale est fixée à 600 m² et la taille moyenne des parcelles à 800m² ,en cas de lotissement. En cas d'opération groupée , la surface minimale du terrain doit permettre que chaque logement dispose de 800 m² en moyenne .Cette modulation des surfaces permet plus de variété dans la taille des terrains .

- Pour Ourcel-Maison , au caractère rural plus affirmé , avec des parcelles de plus grande taille, la surface minimale est fixée à 1200 m² , la surface moyenne à 1500 m².

- Articles AU h 6 et AUh 7 : implantation des constructions par rapport :

- aux voies et emprises publiques;

- aux limites séparatives .

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 20m par rapport à l'emprise des voies de desserte (les voies internes à l'opération en secteur AUh b) , afin d'éviter un front bâti trop déstructuré ou des constructions en "deuxième rideau" .

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives , soit avec une marge d'au moins 3 m par rapport à celles-ci , comme en zone U.

- Article AU h 9 - Emprise au sol des constructions

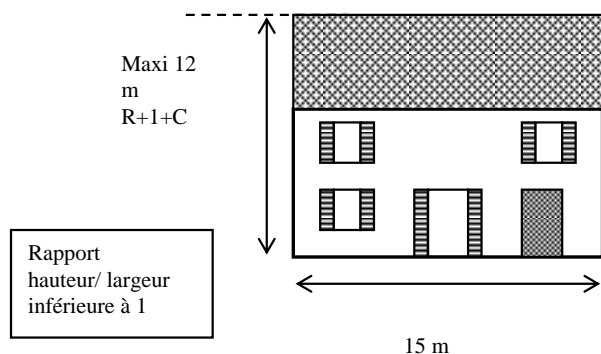
La municipalité souhaite une densité plus faible que celle du bâti ancien , correspondant à une implantation pavillonnaire avec des jardins assez grands afin de permettre un couvert végétal assez important , gage de meilleure intégration paysagère

Pour la Neuve-Rue (secteur AU h a) , l'emprise au sol est fixée à 25 %; ce secteur devrait accueillir la majorité des habitations neuves .

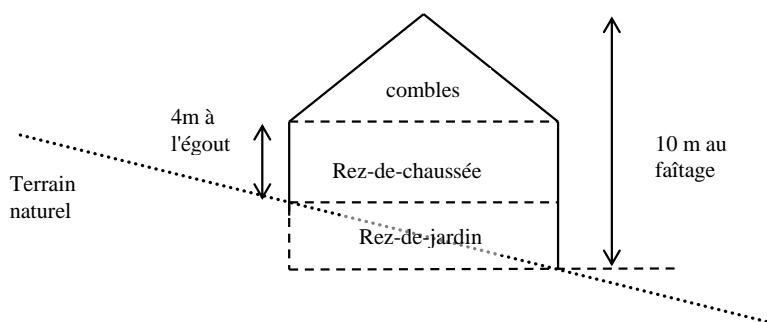
L'emprise est abaissée à 20 % en secteur AU hb ; Oursel-Maison montrant une densité moins forte que la Neuve-Rue .

- Article AU h10 - Hauteur maximale des constructions

En secteur AU ha , la hauteur est limitée à 7 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage (soit rez-de-chaussée , un étage + combles aménagés) , comme en zone U . Afin d'éviter des maisons trop développées en hauteur , le rapport de la hauteur au faîtage sur la longueur de façade doit au inférieur à 1 :



En secteur AUhb , la hauteur au faîtage est limité à 10 m ; il est autorisé un rez-de-chaussée , des combles et éventuellement un rez-de-jardin afin de permettre aux constructions de mieux s'intégrer à la topographie en pente du site. La hauteur à l'égout est limitée à 4 m sur une des façades.



Les articles AU h 11 à 13 reprennent les dispositions de la zone U.

Article AU h 14 – coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. est fixé à 0,25 , comme en zone U pour les terrains supérieurs à 600 m² .

REGLEMENT DE LA ZONE AU h : DISPOSITIONS PRINCIPALES

ARTICLES	ZONE AU h
<p align="center">- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	<p>◇ Tout ce qui n'est pas soumis à conditions particulières édictées à l'article 2</p>
<p align="center">- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<p>◇ Lotissements et ensemble de constructions destinés principalement à l'habitation ◇ Secteur AU ha : éventuellement , bureaux , commerces , ... si correspondent à des besoins nécessaires aux habitants</p>
<p align="center">- 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p>	<p>◇ Desserte en rapport avec opération envisagée ◇ accès : assuré / pompiers , sécurité / usagers , adaptés à l'opération ◇ les Impasses sont interdites ◇ Emprise mini des voies nouvelles : 10 m, dont la moitié pour trottoirs et aménagements paysagers ◇ Secteur AU hb : accès interdit sur route de Puits la Vallée</p>
<p align="center">- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS -EAU, ELECTRICITE ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL</p>	<p>◇ Raccordement au réseau public d'eau potable ◇ Réseau d'électricité en souterrain si voies nouvelles ◇ Assainissement Individuel ◇ traitement et infiltration eaux pluviales si évacuation impossible vers réseau public ou milieu naturel</p>
<p align="center">- 5 - SUPERFICIE MINI TERRAINS SI ASSAINISMT NON COLLECTIF</p>	<p>◇ Secteur AU ha : si lotissement : en moyenne 800 m² mini avec pour chaque terrain 600 m² mini – si opération groupée : 800 m² mini en moyenne par logement ◇ Secteur AU hb : si lotissement : en moyenne 1500 m² mini avec pour chaque terrain 1200 m² mini – si opération groupée : 1500 m² en moyenne par logement</p>
<p align="center">- 6 - IMPLANTATION / AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>◇ Secteur AU ha : Implantation dans une bande de 20 m. / alignement ◇ Secteur AU hb : Implantation dans une bande de 20 m. / emprise des voies internes</p>
<p align="center">- 7 - IMPLANTATION / AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	<p>◇ en limite séparative ou 3 m minimum</p>
<p align="center">- 8 - IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE</p>	<p>◇ R 111-16 (Règle 45° / 60°) ◇ 4 m. mini entre 2 bâtiments</p>
<p align="center">- 9 -</p>	

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Secteurs AU ha : 25 % maxi ◇ Secteurs AU hb : 20 % maxi
- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Secteurs AU ha : 7 m. maxi à l'égout du toit et 12 m. au faîtage soit R+1+C – Rapport hauteur / longueur façade < 1 ◇ Secteurs AU hb : 4 m. maxi à l'égout du toit et 10 m. au faîtage soit Rez de Jardin éventuel + Rez de Chaussée + combles
- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS AMENAGEMENT DES ABORDS	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Architecture Régionale ◇ Matériaux : brique , enduits (nuancier) , clins de bois . ◇ Fenêtres H > L (rapport 1,3 / 1) ◇ Teintes des menuiseries ◇ Toitures : de 40° à 50° ◇ Lucarnes ou châssis de toit (sous conditions) ◇ Ardoises , petites tuiles , tuiles mécaniques , pannes ◇ Clôtures : haie , muret + grille ◇ Citernes à masquer ◇ Eléments de paysage repérés au plan (haies) à préserver ; ouverture de 5 m maxi autorisée
- 12 - AIRES DE STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Assuré hors voies et espaces publics ◇ Habitations. 1 pl. / 60 m² SHON + 1pl. Mini/logt ◇ Bureaux et commerces : 1 place / 30 m² SHON ◇ Artisanat : 1 pl. / 60 m² SHON
- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Espaces libres : traitement paysager ◇ Essences locales recommandées - Thuya interdit
- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	<ul style="list-style-type: none"> ◇ C.O.S. maxi 0,25

2.3.1 - La zone AUe

~~Article AUe 9 - Emprise au sol des constructions~~

~~L'emprise au sol à été limitée à 50 % , valeur assez élevée motivée par la faible taille de la zone.~~

~~Article AUe 10 - Hauteur maximale des constructions~~

~~La hauteur est limitée à 7 m au faitage , ce qui correspond en moyenne aux bâtiments d'activités légères , avec un toit en faible pente.~~

~~Article AUe 14 - coefficient d'occupation du sol~~

~~L'emprise au sol et la hauteur étant déjà réglementées , il n'a pas été jugée utile de fixer un coefficient d'occupation du sol.~~

2.3.2 - La zone AUi

La zone AUi correspond au parc d'activités de la Belle-Assise, située à la limite Est du territoire communal , et contigu à l'aire de services de l'autoroute A 16 .

Elle correspond d'une part à l'emprise actuelle de la zone d'aménagement concerté de la Belle-Assise , en cours d'aménagement. L'entreprise de logistique "J.J.A." y est déjà installée .

La zone englobe également les extensions futures, situées dans les prolongements Ouest et sud de la Z.A.C. , au delà de la RD 510 jusqu'à la limite communale avec Puits-la-Vallée.

Une étude a été établie pour la Communauté de communes des vallées de la Brèche et de la Noye portant sur la zone actuelle et son extension. Elle correspond au dossier de création de Z.A.C., comportant notamment un rapport de présentation et une étude d'impact justifiant de manière détaillée la zone (le rapport de présentation , établi conjointement par les bureaux d'études SITE ET CONCEPT, D.COULON , ainsi que la SEMOISE est annexé au présent rapport) .

◇ Orientations d'aménagement

La zone s'organise autour d'une voie de desserte principale reliant le giratoire de la RD 930 au croisement RD 510/ Chaussée Brunehaut où un carrefour est à aménager . De ce carrefour partent les voies de desserte de la partie Sud de la zone et de l'extension sur la commune voisine de Maisoncelle-Tuilerie .L'extension Ouest de la zone est desservie par une voie se branchant sur la voie de desserte principale . L'emprise des voies doit être d'au moins 12m50 , afin de pouvoir aménager de larges bas-côtés en pistes piétons et cycles .

Des aménagements paysagers sont inscrits le long de la RD 930 et de l'autoroute A 16 (sur la commune de Maisoncelle-Tuilerie) , classées routes à grande circulation et soumises aux

dispositions de l'article L 111 1 4 ("amendement Dupont") , de la RD 510 et de la voie principale de desserte . La chaussée Brunehaut , au sud du carrefour à aménager , doit être paysagée et plantée d'arbres de chaque côté.

◆◇**Le règlement** de la zone AU i reprend les dispositions du règlement proposé par la Communauté de communes des vallées de la Brèche et de la Noye dans le cadre de l'extension de la zone d'aménagement concerté de la Belle-Assise .

Mise en forme : Pucés et numéros

Les installations à vocation industrielle , commerciale , artisanale , logistique et les entrepôts liés à ces activités sont autorisés dans la zone .

Points particuliers du règlement :

- Article AUi 3 (desserte et accès)

Cet article précise les conditions de réalisation des voies nouvelles . En particulier , la largeur d'emprise doit être d'au moins 12m50 , avec une largeur de chaussée d'au moins 7 m et 3 m au minimum pour les trottoirs / voies cyclables .

Pour des raisons de sécurité , aucun accès privatif n'est autorisé sur les voies entourant le site (RD 930 , 510 et Chaussée Brunehaut) .

- Article AUi 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation diffère selon les voies :

Par rapport aux voies externes, 35 m minimum de recul par rapport à l'axe , pour limiter l'impact des constructions.

Par rapport aux voies de desserte internes , le recul doit au moins être égal à la hauteur des bâtiments avec un minimum de 10 m.

- Article AUi 10 :

La hauteur maximale est fixée à 20 m , pour satisfaire aux besoins d'activités industrielles lourdes ou de logistique . Des dépassements ponctuels sont autorisés dans la limite de 20 % de la hauteur , sur 20% de la surface bâtie .

- Article AUi 13

Afin de maintenir un aspect végétal et de limiter l'imperméabilisation de la zone , il est imposé 30 % minimum de la parcelle en espaces verts .

REGLEMENT DE LA ZONE AU i : DISPOSITIONS PRINCIPALES

ARTICLES	ZONE AU i
<p align="center">- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	<p>◇ Tout ce qui n'est pas soumis à conditions particulières édictées à l'article 2</p>
<p align="center">- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<p>◇ les activités contribuant à l'amélioration de l'environnement ◇ Les installations à usage industriel , commercial , artisanal , d'entrepôt à vocation industrielle , commerciale , artisanale et logistique , classées ou non , les constructions à usage de bureaux et de services , ◇ Les lotissements à vocation d'activités industrielles , artisanales et tertiaires ◇ Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements</p>
<p align="center">- 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p>	<p>◇ Desserte en rapport avec opération envisagée ◇ accès : assuré / pompiers , sécurité / usagers , adaptés à l'opération ◇ Emprise mini des voies nouvelles : 12.50 m dont 7 m mini pour circulation automobile ◇ Impasses : demi-tour à assurer ◇ Accès individualisés : voitures : 3 m mini ; camions : 7m mini ◇ Accès privatifs interdits sur RD 510 , 930 et Chaussée Brunehaut</p>
<p align="center">- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS -EAU, ELECTRICITE ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL</p>	<p>◇ Raccordement au réseau public d'eau potable ◇ Réseau d'électricité en souterrain ◇ Assainissement : rejet zéro obligatoire : systèmes conformes aux règlements en vigueur ◇ Evacuation eaux pluviales conformes à la convention de rejet</p>
<p align="center">- 5 - SUPERFICIE MINI TERRAINS SI ASSAINISMT NON COLLECTIF</p>	<p>◇ Non réglementé</p>
<p align="center">- 6 - IMPLANTATION / AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>◇ Recul mini : 35 m / axe RD 930 , 510 et Chaussée Brunehaut ◇ Voie de desserte : recul au moins égal à la hauteur avec 10 m mini</p>
<p align="center">- 7 - IMPLANTATION / AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	<p>◇ En retrait de 5 m minimum</p>
<p align="center">- 8 - IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE</p>	<p>◇ 5 m. mini entre 2 bâtiments</p>
<p align="center">- 9 -</p>	

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	◇ non réglementé
- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	◇ 20 m maximum ◇ Dépassements ponctuels autorisés dans la limite de 20 % en hauteur sur 20 % maxi de la surface bâtie
- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS AMENAGEMENT DES ABORDS	◇ Simplicité d'aspect , unité architecturale , fractionnement des volumes en logistique ◇ Couverture : tôles métalliques , zinc , cuivre , inox plombé ◇ Façade : bardages métalliques , enduits ; ◇ Couleurs dominantes recommandées : beige clair et gris clair ◇ Clôtures grillagées , doublées d'une haie intérieure ◇ Publicité doit respecter l'environnement qualitatif du parc ◇ Stockages et dépôts cachés par un écran végétal
- 12 - AIRES DE STATIONNEMENT	◇ Stationnement et manœuvre des véhicules en dehors des voies ◇ En particulier , au minimum : - bureaux : 1 pl / 60 m ² SHON - activités hors logistiques : 2 pl / 100 m ² SHON - logistique : 1 pl / 100 m ² SHON - commerces : 5 pl / 100 m ² SHON - hôtels : 1 pl / chambre + 1 pl / 10 m ² restaurant-
- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS	◇ Espaces verts : 30 % mini de la surface du terrain ◇ Aires de stationnement plantées : 1 arbre / 4 places
- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	◇ Non réglementé

2.4 - LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole A couvre l'ensemble du plateau dédié aux grandes cultures en champs ouverts. Seule la grande vallée sèche traversant Oursel-Maison en a été entièrement exclue , à cause de sa topographie mouvementée et de l'intérêt paysager .

Au Nord du village d'Oursel-Maison , existe une petite zone A, s'inscrivant entre la zone U et la zone N . Cette zone permet à l'exploitation agricole voisine , classée en zone U , de réaliser si besoin est des bâtiments agricoles .

Il n'existe quasiment aucune construction en zone A (hormis le château d'eau et le bâtiment d'élevage avicole) , toutes les fermes ayant été classées soit en zone U , soit en zone N pour la ferme de la Grange.

La zone A est exclusivement réservée aux activités agricoles ; à ce titre , seules sont autorisées les constructions, installations et carrières à usage agricole . Les habitations ne sont permises que si elles sont liées à une exploitation agricole et implantées à proximité directe de celle-ci . Enfin , les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (souvent appelés "équipements d'infrastructure") comme les transformateurs , pylônes , antennes , bassins de rétention ... sont autorisés , il est précisé également que les éoliennes sont admises (il existe un projet d'implantation de groupes d'éoliennes au nord de la commune) .

◆◆ Dispositions particulières du règlement

Mise en forme : Puces et numéros

- Article A 2 – occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Cet article permet l'installation d'éoliennes au titre des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif . [La municipalité souhaite pouvoir accueillir des "fermes éoliennes" sur le plateau agricole , bien exposé aux vents; plusieurs entreprises ont déjà exprimé leur souhait de s'installer dans la région.](#)

- Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments agricoles présentant souvent de grands volumes ou des hauteurs importantes (comme les bâtiments d'élevage , les hangars à matériel agricole ...) , leur impact paysager est souvent considérable . Ainsi , il convient d'imposer un recul par rapport aux voies en liaison avec la volumétrie de ces bâtiments ; c'est pourquoi le recul minimal est porté à 30 m.

Par contre , pour les habitations , le recul est identique à celui imposé en zone U , soit 5 m.

- Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments agricoles peuvent être sources de nuisances (nuisances sonores pour les silos et stockages de récoltes , nuisances olfactives pour les élevages) . De plus , les bâtiments

d'élevage génèrent des rayons d'éloignement par rapport aux habitations en application soit du règlement sanitaire départemental , soit de la législation sur les installations classées .

Afin d'éviter tous conflits avec les zones habitées , ou de rendre inconstructibles des terrains touchés par les rayons d'éloignement , les bâtiments agricoles devront être implantés à plus de 50 m des limites des zones U et AU . Toutefois , afin de ne pas rendre totalement inconstructible la zone A située au Nord de la zone U d'Oursel, cette distance minimale de 50 mètres sera comptée à partir des habitations

D'autre part , les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de celles-ci (règle identique à la zone U) .

- Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

Les constructions à usage agricole ne devront pas dépasser 15 m au faîtage ; cette hauteur a été déterminée en fonction des besoins des agriculteurs .

La hauteur des habitations est limitée à 9 m au faîtage , ce qui les limite à un niveau plus les combles .

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords , protection des éléments de paysage

Des principes généraux sont rappelés : intégration au site , unité de conception , d'aspect et de volume et harmonie des matériaux , architecture régionale .

Bâtiments agricoles :

La pente des toitures est fixée à 12° au minimum , en tenant compte des contraintes propres aux bâtiments agricoles .

Habitations:

Les prescriptions reprennent l'essentiel de l'article 11 de la zone U (matériaux , couleurs , clôtures) .

Eléments de paysage à protéger

La zone comprend également des " éléments de paysage à protéger " (haies , bosquets ...) ; une ouverture de 8 m (correspondant à la largeur des engins agricoles) pouvant toutefois être réalisée afin d'accéder aux terrains .

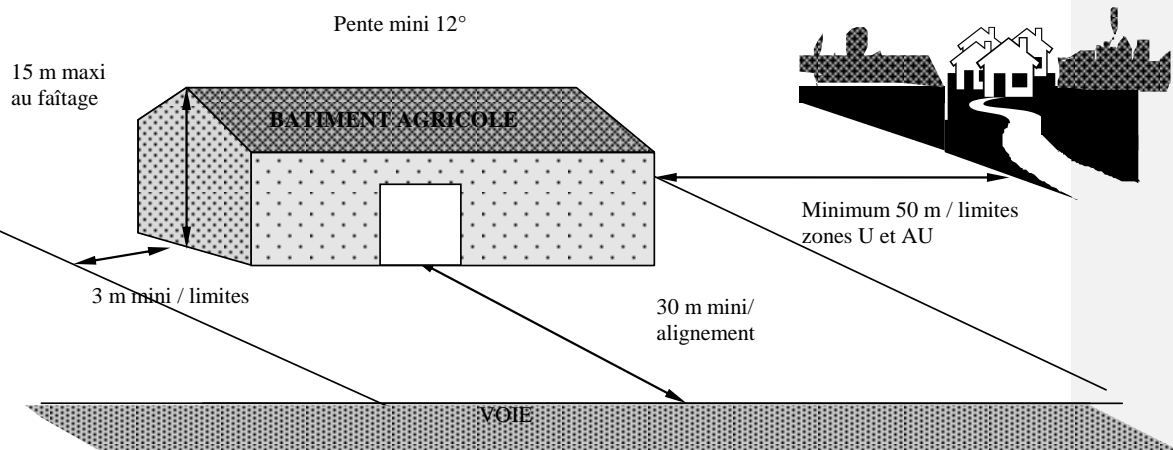
Les autres articles reprennent des dispositions générales déjà édictées dans le règlement de la zone U (articles 4 , 12 et 13) , ou ne sont pas réglementés , ne présentant peu d'intérêt pour la zone agricoles : articles 3, 5, 8, 9 et 14.

REGLEMENT DE LA ZONE A : DISPOSITIONS PRINCIPALES

ARTICLES	ZONE A
- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Tout ce qui n'est pas soumis à conditions particulières à l'article 2 ◇ Toutes constructions à moins de 30m / espaces boisés classés
- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Constructions installations nécessaires à exploitation agricole ◇ Carrières liées à l'exploitation agricole ◇ Habitations liées et nécessaires à l'activité agricole implantées à proximité directe ◇ Equip. liés services publics / d'intérêt collectif (transfos, pylônes , antennes , éoliennes ...)
- 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Desserte en rapport avec opération envisagée ◇ accès : assuré / pompiers , sécurité / usagers, adaptés à l'opération
- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS -EAU, ELECTRICITE ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Raccordement au réseau public d'eau potable ◇ Assainissement individuel , surface libre d'un seul tenant en aval de la construction ◇ traitement et infiltration eaux pluviales si évacuation impossible vers réseau public ou milieu naturel
- 5 - SUPERFICIE MINI. DES TERRAINS SI ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Non réglementé
- 6 - IMPLANTATION / AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Bâtiments agricoles : retrait mini 30 m ◇ Habitations : retrait minimum 5 m
- 7 - IMPLANTATION / AUX LIMITES SEPARATIVES	<ul style="list-style-type: none"> ◇ en limite séparative ou retrait minimum 3 m ◇ Constr / install. Agricoles : retrait mini 50 m / zones U et AU
- 8 - IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	<ul style="list-style-type: none"> ◇ non réglementé
- 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> ◇ non réglementé
- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Bâtiments agricoles : 15 m. maxi au faîtage ◇ Habitations : 9 m maximum au faîtage

<p align="center">- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS AMENAGEMENT DES ABORDS</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Unité d'aspect et de volume ◇ Intégration au paysage <u>Bâts agricoles</u> : ◇ Matériaux : enduits lisses ou talochées; éléments de façade (fibrociment , bois ...) ◇ Couleur blanc pur exclue ◇ Pente toiture : minimum 12° <u>Habitations</u> : reprend globalement les dispositions de la zone U
<p align="center">- 12 - AIRES DE STATIONNEMENT</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Assuré hors voies et espaces publics
<p align="center">- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Espaces libres : traitement paysager ◇ Citernes masquées
<p align="center">- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Sans objet

Principales dispositions du règlement de la zone A



2.5 - LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone N correspond à la grande vallée sèche entaillant le plateau du Nord-Est au Sud-Ouest, et s'étend en amont et aval d'Oursel , situé au fond de la vallée . Cet ensemble est digne d'être protégé pour son intérêt paysager , son relief aux pentes très accusées peu propice à la construction .

C'est pourquoi les seules constructions autorisées sont les équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif , et les abris pour animaux .

L'implantation de ces abris ne devra pas porter atteinte au milieu environnant ; à ce titre , ils font l'objet de prescriptions restrictives :

- Leur nombre ne devra pas dépasser un par unité foncière;
- L'emprise au sol et limitée à 18 m² (comme en zone U) , sauf pour les abris liés aux exploitations agricoles existantes ou l'emprise maximale est relevée à 60 m²;
- Les abris doivent au moins présenter un côté ouvert (pour éviter leur éventuelle changement de destination) ;
- L'implantation se fera à plus de 30 m des voies publiques ; si la taille du terrain ne le permet pas , l'abri devra être situé en fond de parcelle .
- Les abris devront être réalisés en bois ; le toit pourra éventuellement être réalisé en d'autres matériaux , mais de teinte foncé (gammes de brun ou vert , couleur ardoise) .

La zone N comprend un secteur Na qui englobe la ferme de la Grange , isolée sur le plateau . Cet imposant ensemble de bâtiments de brique entourant une cour centrale, correspond à une ancienne ferme fortifiée , qui marque le paysage de la commune . En cas de cessation et de non reprise de l'activité agricole, son abandon serait dommageable . Ainsi , le classement en zone N permet l'activité agricole mais aussi une reconversion dans d'autres activités, artisanales ou de loisirs , alors qu'un classement en zone A aurait empêché tout type de reconversion .

Cependant , la ferme de la Grange , par son isolement , n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements ; seuls ceux liés aux activités présentes sont autorisés .L'emprise au sol est limitée à 25 %.

La zone N intègre tous les bois de la commune , situés à flanc de vallée (notamment bois du "Fossé Galant". Leur faible superficie justifie encore plus leur protection ; c'est pourquoi ils sont inscrits en espaces boisés classés , ce qui empêche tout défrichement . Aucune construction ne devra être implantée à moins de 30 m des espaces boisés classés , afin de protéger les lisières et d'éviter d'éventuels risques (chute d'arbres ...) . Cette disposition est identique à celle inscrite en zone A.

La zone comprend également des " éléments de paysage à protéger " (haies , bosquets ...) ; comme en zone A , une ouverture de 8 m peut être réalisée afin d'accéder aux terrains .

REGLEMENT DE LA ZONE N : DISPOSITIONS PRINCIPALES

ARTICLES	ZONE N
-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Tout ce qui n'est pas soumis à conditions particulières à l'article 2 ◇ Toutes constructions à moins de 30m / espaces boisés classés
- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	<p><u>Dans toute la zone :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ◇ Equip. Liés services publics / d'intérêt collectif (transfos, pylônes , antennes , bassins de retenue...) ◇ Abris pour animaux : <ul style="list-style-type: none"> - 60 m² maxi si liés à une exploitation agricole - 18 m² maxi si non lié <p>Un abri par unité foncière Ouvert sur 1 côté au minimum</p> <p><u>Secteur Na :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ◇ Activités agricoles, artisanales ou de loisirs ◇ Habitations liées à ces activités
- 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES - ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Desserte en rapport avec opération envisagée ◇ accès : assuré / pompiers – sécurité / usagers - adaptés / opération
- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS - EAU, ELECTRICITE- ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Raccordement au réseau public d'eau potable ◇ Assainissement individuel , surface libre d'un seul tenant en aval de la construction ◇ traitement et infiltration eaux pluviales si évacuation impossible vers réseau public ou milieu naturel
- 5 - SUPERFICIE MINI. DES TERRAINS SI ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Non réglementé
- 6 - IMPLANTATION / AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	<p><u>Secteur Na:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ◇ en limites ou retrait mini 5 m , sauf extensions <p><u>Reste de la zone</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ◇ Abris pour animaux : 30 m mini / voies - si impossible , en fond de parcelle
- 7 - IMPLANTATION / AUX LIMITES SEPARATIVES	<ul style="list-style-type: none"> ◇ en limite séparative ou retrait minimum 3 m
- 8 - IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	<ul style="list-style-type: none"> ◇ non réglementé
- 9 -	<u>Secteur Na</u>

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Emprise maxi 25 % <u>Reste de la zone</u> ◇ non réglementé
- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	<u>Secteur Na</u> <ul style="list-style-type: none"> ◇ Bâtiments agricoles : 15 m maxi au faitage ◇ Autres constructions : 12 m maxi au faitage <u>Reste de la zone</u> ◇ 4 m maxi au faitage
- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS AMENAGEMENT DES ABORDS	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Unité d'aspect et de volume ◇ Intégration au paysage ◇ Abris pour animaux en bois naturel; couverture en bois ou profilés de teinte foncée (ardoise , brun ou vert) ; ouverts sur un côté minimum ◇ Eléments de paysage à protéger : ouverture de 8 m maxi
- 12 - AIRES DE STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Assuré hors voies et espaces publics
- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Espaces libres : traitement paysager ◇ Citernes masquées
- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	<ul style="list-style-type: none"> ◇ Non réglementé

2.6 - LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER

La protection des espaces naturels remarquables est renforcée par l'instauration d'espaces boisés classés à conserver (article L 130-1 du code de l'urbanisme) . En conséquence , les défrichements y sont strictement interdits ; les coupes et abattages d'arbres seront soumis à autorisation préalable .

LES PRINCIPAUX ESPACES BOISES :

Lieux-dits	Situation	Superficie
Le Fossé Galant	N-O d'Oursel	7.10 ha.
Le Fonds de Puits-la-Vallée	Au sud d'Oursel	1.80 ha.
Sous la Grange	Au Nord d'Oursel	1.39 ha.

2.7 – LES SUPERFICIES DES DIFFERENTES ZONES

Les zones	Superficies
U	24.45 ha
AU ha	1.38 ha
AU hb	4.25 ha
AU i	106.00 ha
A	470.28 ha
N (dont secteur Na)	90.64 ha (2.00 ha)
Superficie totale de la commune	697 ha

Les Espaces Boisés Classés	10.69 ha
-----------------------------------	-----------------

III- INCIDENCE DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT; MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

3.1 - PRESERVATION DU CADRE DE VIE URBAIN

Pour préserver le cadre de vie urbain, le Conseil Municipal a veillé à ce que la structure du bâti existant et les caractéristiques architecturales du centre du bourg soient préservés par l'intermédiaire du P.L.U , principalement par les prescriptions édictées dans le règlement pour la zone U.

La zone urbaine a été limitée au bâti existant . Le souci d'une intégration réussie des constructions neuves se manifeste dans les dispositions réglementaires qui incitent au respect des caractères architecturaux locaux et interdisent des styles de construction incompatibles avec l'harmonie du paysage urbain avoisinant .

Ainsi , la zone contribue à préserver le caractère du bâti ancien par l'imposition de prescriptions architecturales et l'obligation d'alignement dans la rue principale .

La commune s'engage à porter une attention particulière aux transformations des bâtiments existants dont l'architecture devra , dans la mesure du possible , être préservée et à l'insertion des constructions nouvelles dans le bâti ancien .

Des réhabilitations ou restaurations des constructions anciennes pourront être mises en oeuvre dans le respect des dispositions des règles de construction .

3.2 - INTEGRATION DES OPERATIONS NOUVELLES

Les zones d'extension future projetées au document résultent de la volonté communale de créer de nouveaux quartiers . Leur implantation a été choisie en fonction de leur situation vis à vis du village , des possibilités de liaisons vers le centre ou les équipements et des possibilités d'aménagement .

Leur intégration a été soigneusement étudiée et les éléments indispensables à cette mise en oeuvre ont été prévus . Toutefois , il y aura lieu de veiller , lors de l'établissement des projets d'aménagement et de leur réalisation sur le terrain , à ce que les objectifs soient scrupuleusement pris en compte ou respectés (application des orientations d'aménagement) .

Les zones d'urbanisation future sont conçues de manière à s'intégrer dans la lignée du bâti ancien .

La zone AUh pourra faire l'objet de plans d'ensemble qui relèvent des procédures administratives en vigueur (lotissements communaux ou privés , opérations groupées dans le cadre des permis de construire , zones d'aménagement concerté ,) .

La commune veillera à ce que les accès soient en rapport avec les quartiers existants que ce soit au niveau de leur situation ou de leur dimensionnement .

Des cheminements piétonniers peuvent être prévus ainsi que l'aménagement d'espaces de récréation pour les enfants ou de rencontre pour les plus âgés .

D'une manière générale , l'opération d'urbanisme couvrant la zone AUh devra chercher une organisation spatiale cohérente , mettant en valeur une architecture recherchée .

La zone AUi correspondant au Parc d'activités de la Belle-Assise, est conçue de manière à s'intégrer le plus possible dans l'environnement , par l'imposition d'espaces verts et la réglementation architecturale .

3.3 - PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT - PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES

La délimitation précise des zones urbaines permet de préserver au maximum les espaces naturels entourant le bourg .

En dehors des secteurs urbanisés et de ceux réservés à l'urbanisation future , le P.L.U classe en zones naturelles protégées soit au titre de l'agriculture (zone A) , soit au titre de la qualité des sites ou des paysages (zone N) , la majeure partie du territoire communal .

La zone A cerne presque entièrement le village , cette zone à vocation agricole garantit les agriculteurs contre une progression anarchique de l'urbanisation , sans pour autant empêcher la création ou l'extension de bâtiments spécifiquement agricoles pour le développement de leur activité . Toutefois , ces bâtiments devront respecter les règles de construction édictées afin de s'intégrer au mieux dans le paysage .

La protection de la faune et de la flore sera garantie par la création de la zone N, et par la préservation des haies et talus plantés. Il en est de même de la conservation et de la protection des espaces boisés , qui sera renforcée par la création d'Espaces Boisés Classés à conserver , où tout défrichement est interdit . Le règlement interdit dans l'ensemble de la zone de protection N toutes les constructions à l'exception de la réalisation des équipements d'infrastructure et des abris pour animaux.

Afin de préserver les bois et notamment leurs lisières , une marge de recul a été imposée pour toutes les nouvelles constructions .

Ainsi , le patrimoine naturel de la commune est protégé et préservé , ce qui est susceptible de contribuer à la qualité de l'environnement et du cadre de vie .

oooooooooooo