

Commune de

FITZ-JAMES

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :
26 juin 2007

2

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

	<u>Page</u>
<u>INTRODUCTION</u>	5
A) Le PLU - Aspects généraux	5
B) Le PLU de Fitz-James	6
C) Contenu du document	6
<u>CHAPITRE I – LE DIAGNOSTIC</u>	8
<u>1.1. - Les données de base</u>	10
1.1.1. – Situation géographique	10
1.1.2. – Evolution de la population	12
1.1.3. – Structures de la population	15
1.1.4. – Population active	17
1.1.5. – Activités	19
1.1.6. – Logement	20
1.1.7. – Equipements	23
1.1.8. – Rappel historique	30
1.1.9. – Documents d’urbanismes et intercommunalité	34

1.2. – <u>Analyse de l'état initial du site et de l'environnement</u>	37
1.2.1. – Rappel	37
1.2.2. – Topographie	37
1.2.3. – Paysage et végétation	40
1.2.4. – Environnement	45
1.2.5. – Hydrographie	47
1.2.6. – Géologie	49
1.2.7. – Hydrogéologie	49
1.2.8. – Forme urbaine et bâti existant	51
1.2.9. – Réceptivité du tissu urbain	73
1.2.10. – Trame verte	75
1.2.11. – Dynamique du territoire	80
1.2.12. – Contraintes et servitudes d'utilité publique	83
1.3. – <u>Bilan du diagnostic et enjeux</u>	86
1.3.1. – Rappel	86
1.3.2. – Occupations du sol	86
1.3.3. – Dynamique du territoire	88
1.3.4. – Démographie	89

**CHAPITRE II – CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS
RETENUES AU PLU**

91

2.1. – Choix retenus pour établir le PADD

92

2.1.1. – Les objectifs du PLU

92

2.1.2. – Les choix et orientations du PADD de Fitz-James

92

2.2. – Les justifications des règles adoptées au PLU

97

2.2.1. – Présentation

97

2.2.2. – Les zones urbaines

97

2.2.3. – Les zones naturelles

123

2.2.4. – Tableau récapitulatif des surfaces

160

2.2.5. – Evolution des superficies des zones

161

2.2.6. – Les plans d’alignement

163

2.2.7. – Les emplacements réservés

163

2.2.8. – Les nuisances acoustiques

165

2.2.9. – Les servitudes

166

<u>CHAPITRE III - MISE EN OEUVRE DU PLAN</u>	167
3.1. - <u>Préambule</u>	168
3.2. - <u>Les implications</u>	168
3.3. - <u>Les actions d'accompagnement</u>	169
3.4. - <u>Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur</u>	170
3.4.1. - La commune et le paysage	170
3.4.2. - La commune et les milieux naturels	172
3.4.3. - Le cadre bâti	174
3.4.4. - Impact sur l'environnement et protections	175

INTRODUCTION

A) Le PLU - Aspects généraux

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

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

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

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

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

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

B) Le Plan Local d'Urbanisme de Fitz-james

Par délibération en date du 13 novembre 2002, le Conseil Municipal a prescrit un Plan Local d'Urbanisme.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme fut conduite sous l'autorité de Monsieur le Maire, conformément à l'article L. 123-3 du Code de l'Urbanisme modifié par la Loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les Communes, les Départements, les Régions et l'État. Ont été associés à cette élaboration et à leur demande l'État, la Région, le Département et les Chambres Consulaires.

Par lettre en date du 08 juillet 2003, Monsieur le Préfet de l'Oise a PORTE A LA CONNAISSANCE du Maire l'ensemble des éléments avec lesquels le PLU devait être compatible ainsi que certaines informations utiles à son élaboration.

C) Contenu du document

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

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

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- les documents graphiques avec les plans de découpage en zones et les emplacements réservés,
- le règlement,
- les documents techniques annexes concernant notamment :
 - les réseaux publics (eau, assainissement),
 - les servitudes.
- l'étude d'intégration paysagère menée à l'entrée d'agglomération Nord de Fitz-James.

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

A cet effet, il comprend 3 parties essentielles :

1 – LE DIAGNOSTIC

2 – CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

3 – LA MISE EN OEUVRE DU PLAN

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

- la délimitation :

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

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

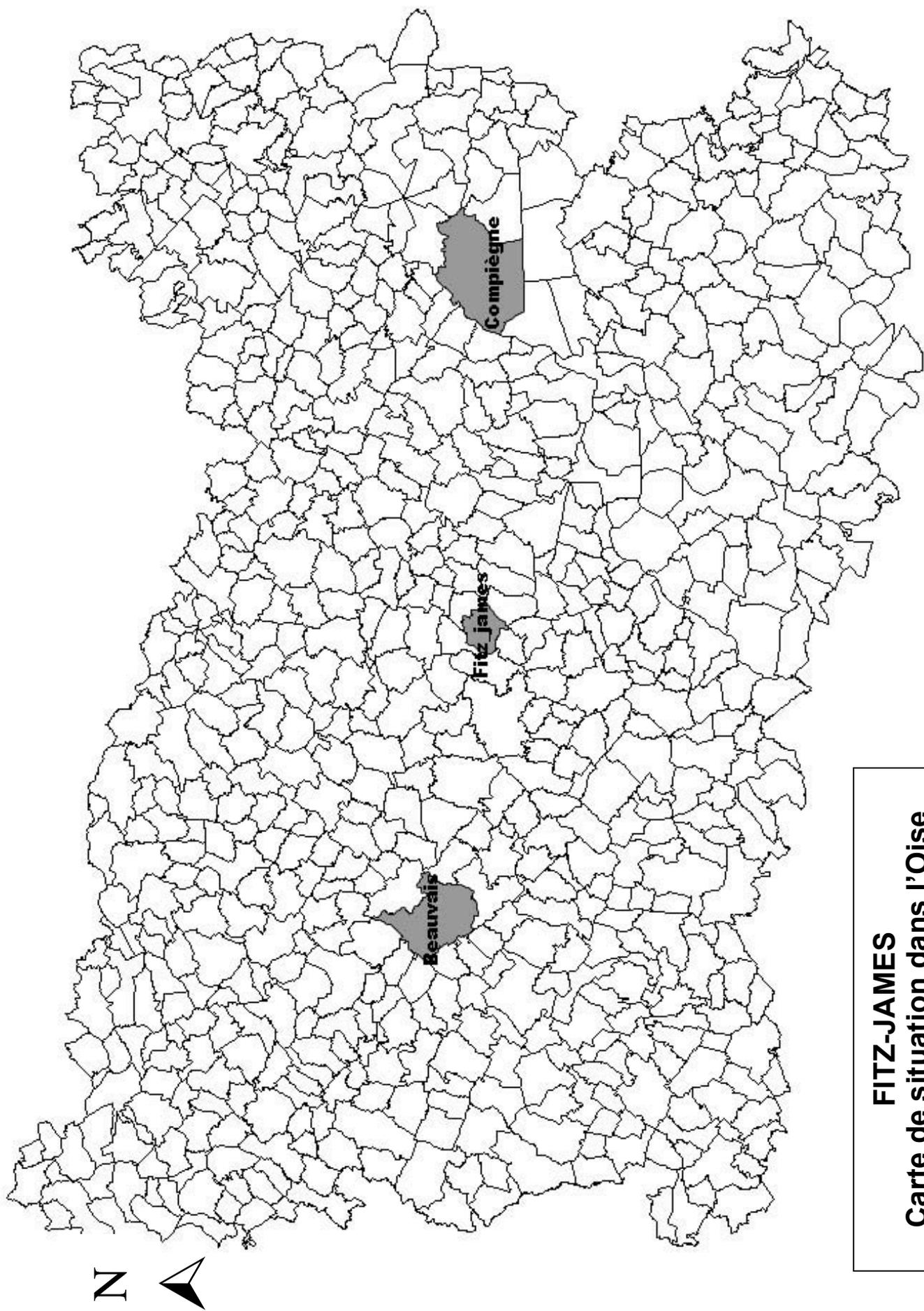
- les prescriptions réglementaires de l'utilisation et de l'occupation du sol dans chaque secteur spécifique,

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

NB: Certaines des informations figurant dans la première partie proviennent des sources suivantes: INSEE, DDE, DDAF, BRGM, Mairie de Fitz-James.

CHAPITRE PREMIER

LE DIAGNOSTIC



FITZ-JAMES
Carte de situation dans l'Oise

1.1. - LES DONNEES DE BASE

1.1.1. – Situation géographique

La commune de Fitz-James est située au cœur du département de l'Oise, à une trentaine de kilomètres de Beauvais, ville Préfecture. Le territoire s'étend sur une superficie de 965 hectares et s'inscrit dans l'aire d'intercommunalité de la Communauté de Communes du Clermontois. Le canton de rattachement est celui de Clermont, chef-lieu de 9 697 habitants.

Géographiquement, la commune appartient à un ensemble géographique plus vaste, celui du Clermontois.

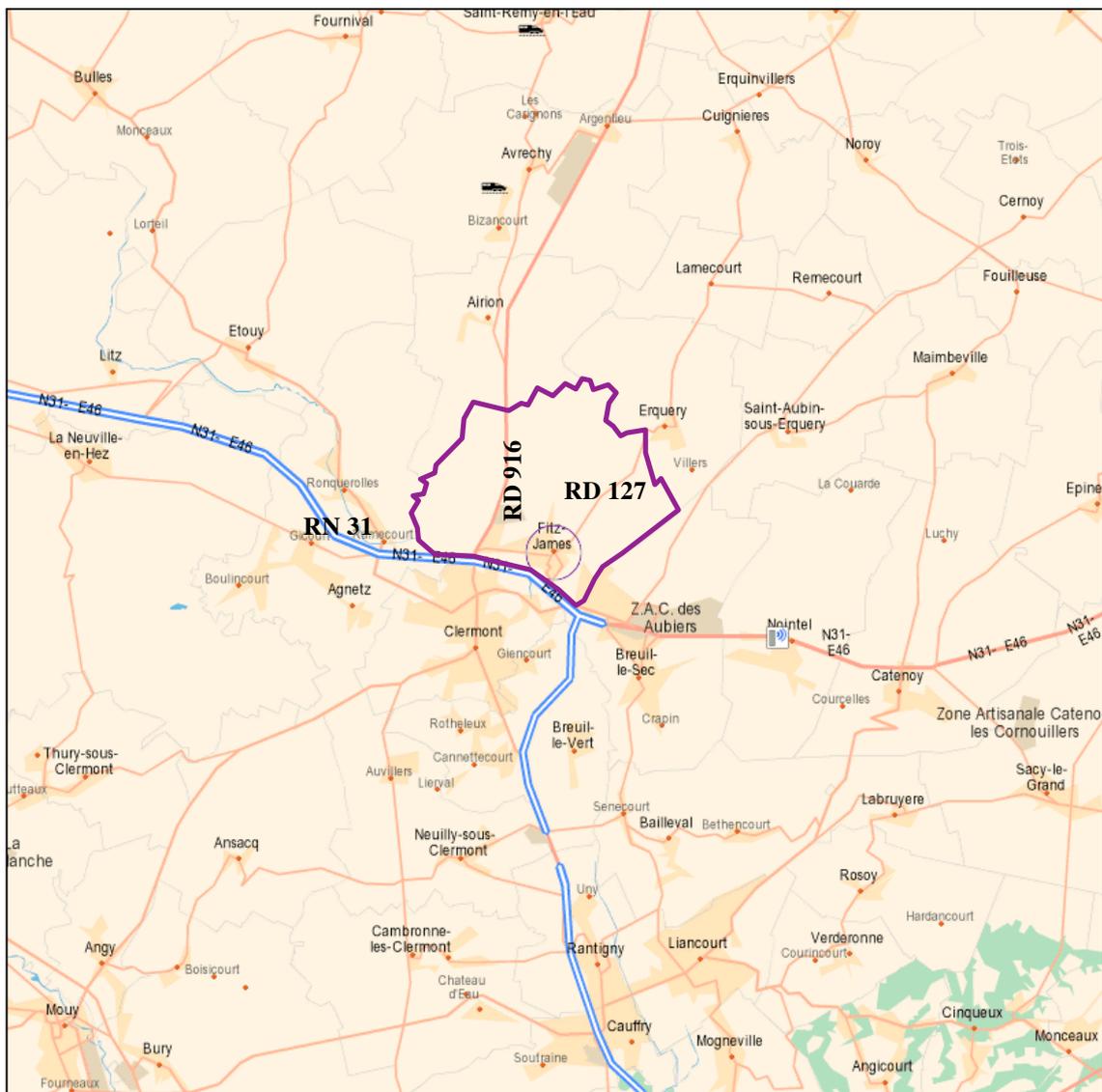
Le massif du Clermontois, constitué d'assises lutétiennes, est fortement accidenté par d'importantes vallées, dont celle du Thérain, qui l'ont creusé, jusqu'aux argiles sparnaciennes. Aussi les cultures ne couvrent-elles qu'un tiers de la surface totale. Les exploitations très morcelées, sont plus volontiers orientées vers la production de légumes et de fruits.

Le territoire communal est bordé :

- au Nord-Ouest par la commune d'Airion,
- au Nord-Est par la commune d'Erquery,
- au Sud-Est par la commune de Breuil-le-Sec,
- au Sud par les communes de Clermont et de Breuil-le Vert,
- au Sud-Ouest et à l'Ouest par la commune d'Agnetz.

La commune est concernée par deux axes routiers structurants : la RN 31 et la RD 916.

Fitz-James Les grands axes



Source : www.mappy.fr

— Limite communale

1.1.2. – Evolution de la population (source INSEE)

Données démographiques communales

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

RECENSEMENT GENERAL DE LA POPULATION	POPULATION MUNICIPALE	AUGMENTATION ABSOLUE PAR RAPPORT AU RECENSEMENT PRECEDENT	AUGMENTATION RELATIVE PAR RAPPORT AU RECENSEMENT PRECEDENT
1936	1 705	-	-
1954	1 603	- 102	- 05,98 %
1962	1 910	+ 307	+ 19,15 %
1968	1 966	+ 56	+ 02,93%
1975	2 318	+ 352	+ 17,90%
1982	2 470	+ 152	+ 06,56%
1990	2 431	- 39	- 01,58%
1999	2 419	- 12	- 00,49%

Source : Recensements Généraux de la Population INSEE

A la lecture du tableau ci-avant, plusieurs périodes concernant l'évolution démographique de la commune apparaissent :

Fitz-James a connu un accroissement continu de sa population de 1962 à 1982 avec un apport de 560 habitants, dont plus de la moitié (350 habitants) sur la seule période 1968-1975. Le pic observé sur cette dernière est lié à la réalisation de deux gros lotissements sur cette commune.

À l'inverse, depuis 1982, la commune connaît une faible diminution de sa population puisque la commune a perdu 51 habitants entre 1982 et 1999. Cette perte de population est encore moins marquée sur la dernière période et s'apparente plutôt à une stagnation (- 12 habitants).

Cependant, cette baisse de population ne reflète pas l'évolution de la population des ménages. En effet, de 1990 à 1999 la population des ménages augmente (+ 34 habitants) tandis que la population des hôpitaux long séjour diminue (- 46 habitants). Les données des hôpitaux long séjour s'expliquent par la fermeture d'unités au sein des services hospitaliers.

La baisse de la population est donc uniquement due à la fermeture d'unités de l'hôpital psychiatrique. La tendance de l'évolution des ménages est quant à elle toujours positive.

Recensements généraux de population	Population des ménages	Variation absolue de la population des ménages	Population des hôpitaux long séjour	Variation absolue de la population des hôpitaux long séjour
1990	2 127	-	304	-
1999	2 161	+ 34	258	- 46

Source : Recensements Généraux de la Population INSEE

L'évolution de la population résulte de deux facteurs démographiques principaux : le solde naturel (la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés sur le territoire) et le solde migratoire (la différence entre le nombre de personnes qui quittent le territoire et le nombre de personnes qui s'y installent).

La combinaison de ces deux facteurs va déterminer l'évolution démographique de la commune.

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

PERIODE INTERCENSITAIRE	TAUX DE VARIATION ANNUEL (EN %)	TAUX DE VARIATION ANNUEL DU AU MOUVEMENT NATUREL (EN %)	TAUX DE VARIATION ANNUEL DU AU SOLDE MIGRATOIRE (EN %)
1962 – 1968	+ 1,43 %	+ 1,24 %	+ 0,19 %
1968 - 1975	+ 2,38 %	+ 0,69 %	+ 1,69 %
1975 - 1982	+ 0,92 %	+ 0,43 %	+ 0,49 %
1982 - 1990	- 0,21 %	+ 0,42 %	- 0,63 %
1990 - 1999	- 0,03 %	+ 0,69 %	- 0,72 %

Source : Recensements Généraux de la Population INSEE

En observant le taux de variation annuel de population sur la commune de Fitz-James, deux cycles démographiques se distinguent :

- un premier cycle d'augmentation de la population de 1962 à 1982 ;
- un second cycle de baisse du nombre d'habitants de 1982 à 1999.

- **Le cycle d'augmentation de 1962 à 1982** présente en son sein des causes différentes. En effet, de 1962 à 1968, la hausse de population est essentiellement due au solde naturel, ce qui signifie qu'il y a eu sur cette période plus de naissances que de décès sur la commune. Entre 1968 et 1982, l'évolution résulte essentiellement d'une hausse importante (+ 1,69 %) du solde migratoire attestant de l'arrivée d'une population nouvelle sur Fitz-James. La croissance du solde migratoire est liée à des opérations de construction sur la commune durant cette période.

- **Le cycle de baisse de la population communale de 1982 à 1999.** La diminution du nombre d'habitants sur les deux périodes concernées est due à un solde migratoire négatif. Ce solde migratoire négatif correspond au départ de patients de l'hôpital interdépartemental dont certaines unités ont fermé au cours de cette période.

Environnement démographique de la commune

	Taux de variation annuel (%)	Dû au solde naturel (%)	Dû au solde migratoire (%)
1975 - 1982	+ 1,17	+ 0,42	+ 0,74
1982 - 1990	+ 1,22	+ 0,61	+ 0,61
1990 - 1999	+ 0,49	+ 0,61	- 0,12

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

La comparaison de l'évolution démographique de Fitz-James et du canton de Clermont fait ressortir l'évolution atypique de la population communale. La commune connaît une baisse de sa population depuis 1982 alors que l'ensemble du canton connaît une croissance démographique positive. Par ailleurs, sur la dernière période, le canton connaît lui aussi un départ de population puisque son solde migratoire devient négatif.

1.1.3. – Structures de la population*Structures par âge en 1999*

	HOMMES	FEMMES	ENSEMBLE	Fitz-James %	Oise %
Moins de 20 ans	297 (306)	302 (334)	599 (640)	24,76 % (26,33 %)	28,1 %
20 à 39 ans	362 (423)	354 (366)	716 (789)	29,60 % (32,46 %)	28,5 %
40 à 59 ans	374 (345)	353 (321)	727 (666)	30,05 % (27,40 %)	26,7 %
60 à 74 ans	136 (116)	138 (122)	274 (238)	11,33 % (9,79 %)	11,00 %
75 ans ou plus	48 (35)	55 (63)	103 (98)	4,26 % (4,03 %)	05,5 %
Total	1 217 (1 225)	1 202 (1 206)	2 419 (2 431)	100 % (100 %)	100 %

Source : Recensements Généraux de la Population, INSEE.

Les données figurant entre parenthèses dans le tableau ci-dessus, sont celles de 1990.

En étudiant l'évolution de la répartition par âge de la population entre 1990 et 1999, apparaît en premier lieu un décalage des tranches d'âges entre ces deux périodes. En effet, les 20-39 ans qui étaient les plus nombreux en 1990 se trouvent représentés en 1999 dans les 40-59 ans qui constituent la tranche d'âge la plus représentée.

Sur Fitz-James, la tranche d'âge dominante en 1999 est celle des 40-59 ans avec environ 30 %, suivie par celle des 20-39 ans, représentant 29,60 %. Cette répartition varie quelque peu des données cantonales et départementales où ce sont les tranches des 0-19 ans et des 20-39 ans qui sont les plus représentées juste devant celle des 40-59 ans. Ceci peut mettre en avant un relatif manque de renouvellement de la population sur Fitz-James par rapport au reste du canton et du département. Si la tendance actuelle se poursuit sur la commune, Fitz-James pourrait être confronté à un phénomène de vieillissement de sa population.

La taille des ménages

En 1999, on enregistre un total de 810 ménages sur la commune.

Les ménages sont surtout composés de 2 ou 3 personnes. Ces deux catégories représentent en effet plus de la moitié des ménages. La prédominance des ménages de 2 personnes trouve une explication dans les opérations de constructions menées dans les années 1970. Elles ont attiré à cette époque de jeunes couples dont les enfants ont aujourd'hui quitté le foyer familial.

	Nombre de ménages	Fitz-James	Oise en %
1 personne	154	19,01 %	23,3 %
2	271	33,46 %	30,5 %
3	171	21,11 %	18,7 %
4	140	17,28 %	16,5 %
5	59	07,28 %	07,3 %
6 ou +	15	01,85 %	03,6 %
TOTAL	810	100 %	100 %

* La notion de ménage adoptée par l'INSEE correspond au concept de "ménage-logement". Un ménage est constitué de l'ensemble des occupants d'un même logement, quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne. De ce fait, le nombre de ménages est égal au nombre de résidences principales.

1.1.4. – Population active

	Actifs ayant un emploi	Part des actifs résidents travaillant sur la commune en %
1982	939	181 soit 19,27 %
1990	1 030	144 soit 13,98 %
1999	999	166 soit 16,62 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

Le nombre d'actifs résidant sur la commune s'élève à 1 099 en 1999, dont 999 ont un emploi.

Les pourcentages des actifs totaux et ceux des actifs ayant un emploi suivent la même évolution sur la commune ; ils progressent fortement entre 1982 et 1990 et connaissent une baisse entre 1990 à 1999. Cette diminution ne reflète pas la tendance observée à l'échelon cantonal où les actifs totaux et occupés connaissent une augmentation continue de 1982 à 1999. Sur la commune, cette baisse peut s'expliquer par la fermeture d'unités au sein des services hospitaliers.

Par ailleurs, le taux d'actifs sans emploi sur Fitz-James reste inférieur aux données cantonales depuis 1982, il est en 1999 inférieur à 10 %.

La part des actifs résidents travaillant sur la commune est assez faible sur Fitz-James (16,62 %). En effet, 83,38 % des actifs travaillent en dehors de la commune. Les principaux centres d'emplois des actifs de Fitz-James sont :

- Le Clermontois (27,5 %),
- Le bassin d'emploi de Creil (12,71 %),
- Paris et la Région Parisienne (11,81 %),
- Le Beauvaisis (3,7 %).

On remarquera que la ville Préfecture a peu d'influence sur la commune.

Le tiers restant des actifs occupés travaille dans une autre commune de l'Oise.

Répartition de la population selon la catégorie socio-professionnelle en 1999

CATEGORIES	POPULATION	POURCENTAGE
Agriculteurs exploitants	4	00,40 %
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	16	01,61 %
Cadres	76	07,66 %
Professions intermédiaires	312	31,45 %
Employés	328	33,06 %

Source : Recensements Généraux de la Population INSEE

L'analyse de la répartition de la population active occupée selon les catégories socioprofessionnelles achève le portrait démographique de la commune.

Deux catégories socioprofessionnelles sont largement sur-représentées, il s'agit des professions intermédiaires et dans une moindre mesure celle des employés, qui représentent à elles seules près des 2/3 des actifs occupés totaux.

Ce constat est renforcé par la comparaison avec les moyennes départementales où la part des professions intermédiaires est de 10 points inférieure (22,45 % contre 31,45 % sur Fitz-James) et celle des employés de 5 points (28,71 % contre 33,06 % pour Fitz-James).

La forte proportion des professions intermédiaires sur Fitz-James peut s'expliquer par la présence de l'hôpital sur la commune.

À l'inverse, diverses catégories apparaissent nettement sous représentées, il s'agit en particulier des agriculteurs, des cadres et des artisans, commerçants et chefs d'entreprise.

1.1.5. – Les activités

Agricoles

La superficie agricole utilisée par les exploitations est de 122 ha. La superficie agricole utilisée sur la commune est de 474 ha, soit 49 % de la surface communale.

La commune de Fitz-James compte un agriculteur dont le siège d'exploitation est localisé dans le vieux Fitz-James, et neuf dont le siège est hors commune.

L'implantation d'un élevage de bisons est en projet sur le territoire, au sud du domaine de la Ferrière.

Industrielles et artisanales

Fitz-James possède une zone d'activités de 11 hectares, qui représente 1 % de sa superficie totale. Le tissu industriel de la commune est assez riche puisqu'en 1999, on comptait 68 établissements, dont 9 de plus de 10 salariés.

L'artisanat est également présent sur la commune. L'inventaire communal de 1998 dénombre 7 artisans sur la commune. Il apparaît cependant assez spécifique : 4 de ces artisans sont des entreprises générales du bâtiment et les 3 restants sont des menuisiers, charpentiers, couvreurs.

Commerciales et de services

Les commerces sont bien représentés sur la commune. Fitz-James possède un supermarché, 2 boulangeries, 2 cafés, 1 restaurant, auxquels s'ajoute un marché par semaine.

Le tissu commercial se caractérise également par des commerces plus spécialisés comme des grandes surfaces d'électroménager (4), des magasins de vêtements, de chaussures et de bricolage.

Au niveau des services, on compte 3 salons de coiffure, 2 garages, 1 vendeur de carburants et une agence postale.

Enfin, en ce qui concerne les structures de santé on trouve sur Fitz-James deux médecins généralistes, un masseur kinésithérapeute et une pharmacie.

1.1.6. – Logement

PERIODES	1962	1968	1975	1982	1990	1999
1) Nombre de logements	-	-	558	657	776	869
2) Nombre de résidences principales	328	360	513 91,94 %	593 90,26 %	734 94,97 %	810 93,21 %
3) Nombre de résidences secondaires	-	-	14 2,51 %	20 3,04 %	19 2,45 %	14 1,61 %
4) Nombre de logements vacants	-	-	31 5,55 %	44 6,70 %	21 2,70 %	45 5,18 %
5) Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,39	3,35	3,22	3,09	2,88	2,67

Source : Recensements Généraux de la Population INSEE

Remarques sur les lignes 1 à 5

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

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

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

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

leurs titulaires n'occupent pas à la date du recensement.

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

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

Fitz-James connaît une augmentation continue du nombre de logements sur son territoire. On comptabilise 558 logements en 1975 et 869 en 1999, ce qui correspond à une augmentation de plus de 55 %. La part des résidences principales ne cesse de s'accroître sur ces différentes périodes au détriment de la part des résidences secondaires. Le caractère résidentiel de la commune semble s'être affirmé au cours du temps.

A l'inverse, le nombre moyen d'occupants par logement n'a pas cessé de diminuer depuis 1975. Ce constat n'est pas spécifique à la commune, mais correspond plus à un phénomène de société.

Epoque d'achèvement des logements

<i>PERIODE</i>	<i>NOMBRE</i>	<i>POURCENTAGE</i>
<i>Avant 1949</i>	204	23,48 %
<i>1949 - 1974</i>	315	36,25 %
<i>1975 - 1981</i>	117	13,46 %
<i>1982 - 1989</i>	138	15,88 %
<i>1990 - 1999</i>	95	10,93 %
<i>TOTAL</i>	869	100 %

Source : Recensements Généraux de la Population INSEE

La période de construction la plus représentée sur la commune est celle de l'après-guerre (1949-1974) qui représente 36,25 % des logements, ceci s'explique par de grosses opérations de lotissements durant cette période. Cependant, la part des constructions plus récentes est loin d'être négligeable puisque plus de 40 % des logements ont été construits dans les 25 dernières années. Les taux plus modestes des

constructions plus récentes après 1975 sont dus à une volonté de ralentir le mouvement face à la problématique de l'intégration des populations.

Près de 80 % des occupants des résidences principales sont propriétaires de leur logement, ce qui est nettement supérieur à la moyenne départementale (60,4 %).

Cette situation est à mettre en relation avec la proportion élevée de maisons individuelles sur la commune : 93 %, contre à peine 67 % au niveau départemental.

Statut d'occupation des résidences principales

Sur les 810 résidences principales recensées en 1999 sur le territoire communal :

- 598 sont occupées par des propriétaires (soit 73,83 %),
- 194 sont occupées par des locataires (soit 23,95 %),
- 18 sont occupées par des personnes logées gratuitement (soit 2,22 %).

Ces chiffres montrent la prédominance de propriétaires de résidences principales sur Fitz-James, ce qui vient conforter le caractère résidentiel de la commune. La part des propriétaires sur la commune est plus importante que sur le canton de Clermont où ceux-ci ne représentent que 66,86 %. Cependant, la part de locataires n'est pas négligeable (23,95%).

Caractéristiques du parc

En 1999, le parc des résidences principales était composé de 626 maisons individuelles, soit 77,28 % et de 169 immeubles collectifs, soit 20,80 %.

La majorité des logements sont des maisons individuelles de grande taille (4 pièces et plus), qui représentent 71,60 % de l'ensemble du parc.

La commune possède également 145 logements locatifs sociaux ce qui représente 17,90 % du parc, qui se répartissent à 80 % sous forme de logements collectifs.

1.1.7. – Les Equipements

a) Les équipements d'infrastructure

*** Voirie routière**

Fitz-James est traversé par quatre voies principales : la RD 127, la RD 127 E, la RD 916 et la RN 31.

Il est à noter que les deux dernières voies (RD 916 et RN 31) sont classées "voie à grande circulation". Les derniers comptages pour ces routes sont de 11 149 véhicules par jour pour la RD 916 (au niveau de Argenlieu en 1999) et de 19 298 véhicules par jour pour la RN 31 (à Clermont en 2001).

*** Réseau d'eau potable**

La commune de Fitz-James est alimentée en eau potable par le réseau de la Communauté de Communes du Pays du Clermontois. L'eau potable distribuée sur Fitz-James provient de captages situés sur la commune voisine de Clermont.

La totalité de l'agglomération est desservie en eau potable. Deux canalisations principales de diamètre 200 mm acheminent l'eau sur la commune.

La première canalisation vient directement des captages et débouche par le sud-est du territoire communal. Cette canalisation principale se sépare ensuite en deux, une canalisation de 150 mm se dirige vers l'hôpital psychiatrique alors qu'une autre canalisation de 150 mm traverse l'agglomération.

La deuxième canalisation arrive par le sud-ouest de la commune, elle se prolonge par une canalisation de diamètre 150 mm qui dessert les constructions récentes et la zone d'activités.

D'autres canalisations de diamètre supérieur ou égal à 100 mm viennent compléter le réseau.

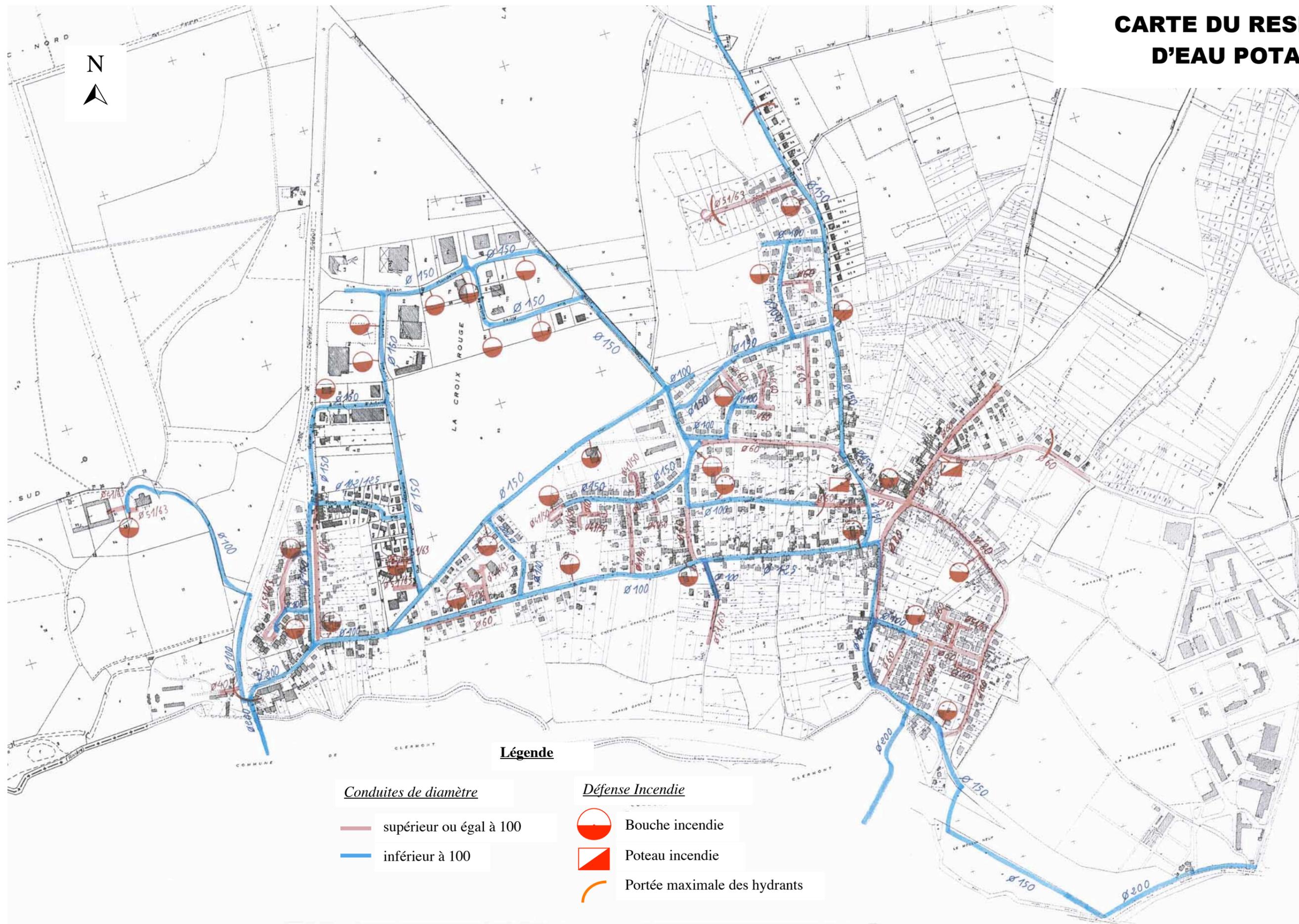
Les canalisations de diamètre inférieur à 100 mm (60 mm ou 80 mm) servent généralement de barreaux de liaison entre des canalisations plus importantes et permettent ainsi une organisation en boucles sur l'agglomération.

Enfin, des canalisations de faible section (51/63 mm ou 40/51 mm) constituent des antennes et viennent terminer le réseau en desservant les impasses.

Les voies de communication



CARTE DU RESEAU D'EAU POTABLE



Aucun problème d'adduction en eau potable n'est à signaler sur la commune de Fitz-James, tant au niveau de la pression ou de la stagnation de l'eau qu'au niveau de la turbidité et de la qualité de l'eau.

Cependant, il a été signalé la fragilité des captages. En effet, 5 captages situés sur la commune de Clermont permettent l'adduction en eau potable non seulement de la Communauté de Communes du Pays du Clermontois mais également d'autres communes telles que Liancourt et Catenoy.

Les deux principaux forages sont localisés à proximité immédiate de la RN 31, ce qui signifie qu'en cas de pollution accidentelle près de 20 000 habitants seront concernés. Une recherche de captage est menée sur le territoire communautaire afin de trouver une nouvelle source d'approvisionnement en eau potable.

* Défense incendie

L'examen du réseau d'adduction en eau potable conduit à poser le problème de la défense incendie. Il est rappelé à cette occasion que les interventions des services de lutte contre l'incendie nécessitent, pour qu'elles soient efficaces et que la responsabilité du maire ne soit pas engagée, le raccordement de poteaux incendie sur des conduites de diamètre 100 mm au minimum. Les poteaux doivent pouvoir débiter 60 m³ par heure pendant 2 heures et cela à 1 bar de pression minimum. De plus, le champ d'action pour l'intervention des services de secours incendie ne doit pas dépasser 200 m linéaires sur voie carrossable. Cette distance peut être étendue à 400 m en milieu rural, sous réserve de présence de prises accessoires ou de points d'eau équipés d'une plate-forme permettant l'accès des véhicules de secours. Ces normes sont fixées par une circulaire interministérielle de 1951.

33 hydrants (poteaux ou bouches incendie) sont recensés sur la commune. Selon le bilan annuel des hydrants établi par le centre de secours, la totalité des hydrants est conforme sur le territoire communal. De plus, ces hydrants sont bien répartis sur le territoire.

Certaines anomalies sont toutefois à signaler. 3 hydrants sont piqués sur des canalisations de diamètre 80 mm et non sur du 100 mm comme le veut la réglementation. Il s'agit des poteaux n°27 Place de la République face au café, n° 28 rue de Becrel et n° 29 rue Jules Ferry face à la mairie. Cependant, ces hydrants ont une pression suffisante pour assurer une bonne défense incendie. Les constructions du lieu-dit « Le Moulin » apparaissent hors du champ d'action de 200 m d'un hydrant mais

elles sont desservies par un hydrant localisé sur la commune de Clermont. Quant aux quelques constructions qui se trouvent éloignées de plus de 200 m linéaires par voie carrossable d'un hydrant (rue de la Briqueterie, rue pierre Curie, rue Etienne Dolet), la pression de sortie est telle que la défense incendie peut être assurée sans difficulté.

Aucun problème majeur de défense incendie n'est à signaler sur l'agglomération de Fitz-James.

* Réseau d'assainissement

La totalité de l'agglomération est desservie par un réseau collectif d'assainissement, hormis la Ferme Saint Jean. Les habitations du Château possèdent un réseau collectif privé qui se raccorde au réseau public.

Le système d'assainissement est dit gravitaire, les eaux usées suivent la pente jusqu'à la station d'épuration de Breuil le Vert. Sur certains secteurs du territoire, la pente étant nulle, il y a nécessité d'employer des postes de refoulement qui renvoient les eaux usées vers la station d'épuration. Sur le territoire de Fitz-James, on dénombre 5 postes de refoulement : 1 rue de Becrel, 1 rue Voltaire, 1 rue Etienne Dolet, 1 rue du Marais et le plus important dit de la Béronnelle au sud-est du territoire.

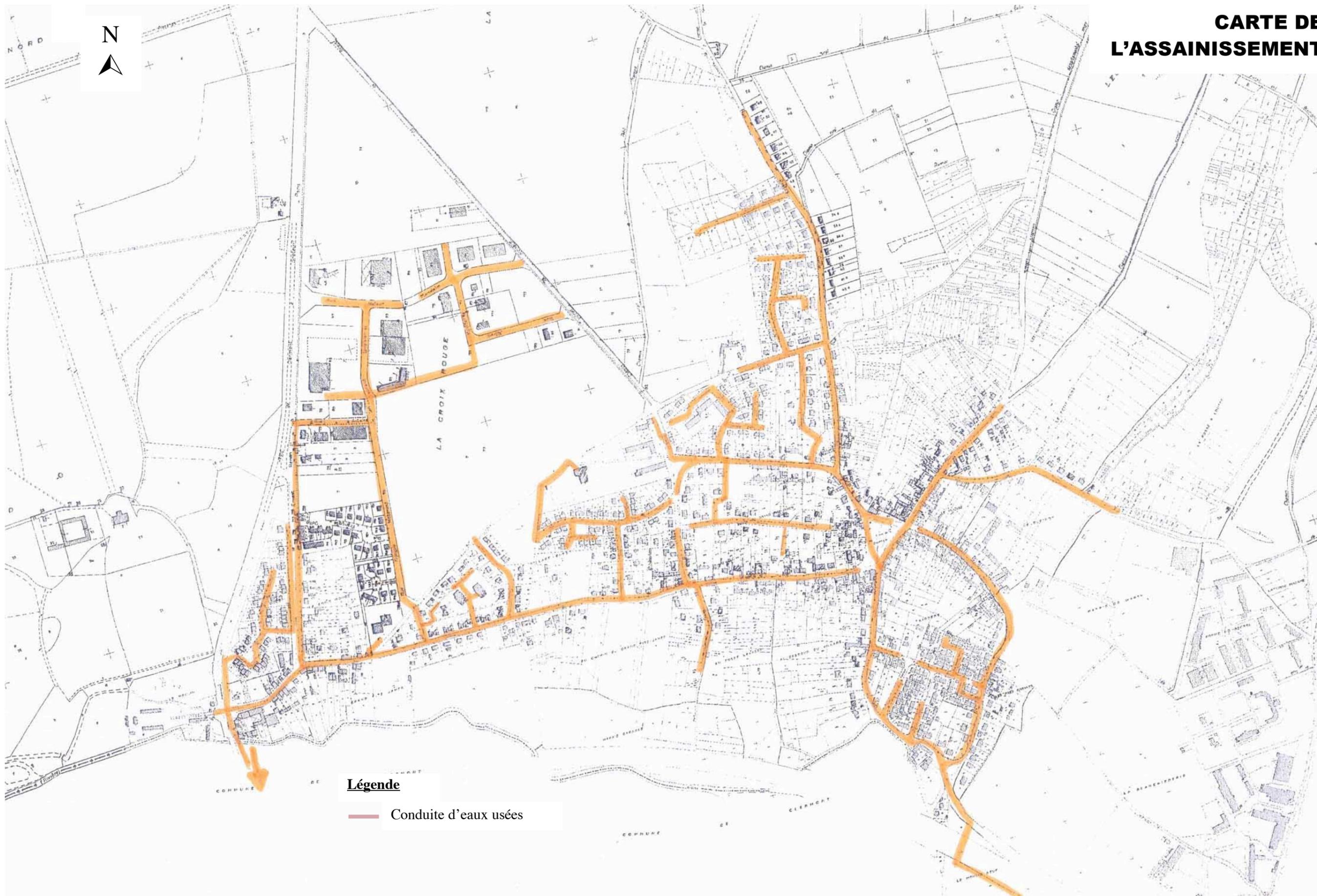
Les eaux usées sont acheminées vers la station d'épuration par 2 conduites principales situées au sud-ouest, l'une évacuant les eaux du secteur ouest de la commune, et l'autre au sud-est se chargeant du secteur est de Fitz-James.

La station d'épuration intercommunale de Breuil le Vert a une capacité de traitement de 22 000 équivalents - habitants. Elle est aujourd'hui utilisée à 68% de sa capacité au niveau hydraulique et à 65% au niveau de sa charge.

Des problèmes de réseaux ont été relevés dans la rue François Mitterrand. Le réseau prend en charge les eaux usées de la zone d'activités ainsi que celles des lotissements contigus. Le réseau se dirige vers le sud et prend la forme d'un angle droit au croisement de la rue Voltaire. Cette configuration et l'accumulation des eaux usées dans les tuyaux conduisent parfois à la saturation du réseau. Le traitement des eaux usées ne peut alors s'effectuer dans de bonnes conditions.

Le zonage d'assainissement n'a pas encore été réalisé et approuvé sur la commune de Fitz-James. Ces études sont de la compétence de la Communauté de Communes du Pays du Clermontois qui a commencé par établir les zonages sur les communes ne possédant pas d'assainissement collectif. Les études sur la commune sont en voie d'achèvement.

CARTE DE L'ASSAINISSEMENT



Légende

— Conduite d'eaux usées

* Eau pluviale

Fitz-James possède un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales. La totalité de l'agglomération est donc couverte par le réseau d'eaux pluviales. L'exutoire des eaux de pluie est la Brèche. Cependant, le réseau des eaux pluviales n'est pas sans poser problème. La capacité de charge des canalisations atteint vite son seuil maximal et les remontées d'eaux sont fréquentes après de forts orages. Ceci implique que pour toute nouvelle opération, il sera nécessaire de prévoir des bassins de récupération des eaux de pluie qui permettent de différer le versement de l'eau dans les canalisations.

- Collecte des ordures ménagères

La commune de Fitz-James compte actuellement 2 421 habitants, ce qui représente environ 3 025 kg de déchets à collecter et à traiter par jour.

La gestion des ordures ménagères est assurée sur la Communauté de Communes du Pays du Clermontois. Cette collectivité est rattachée à la SYMOVE

En 1997 a débuté la collecte sélective des emballages ménagers à des fins de recyclage (opération le TRI aujourd'hui). Dès la première année, plus de 1 000 tonnes ont été collectées et valorisées (42 kg par habitant). En 1999, ce sont 48 kg par habitant qui ont été valorisés. L'objectif est de 50 kg pour la 4^e année et la valorisation de 50% du contenu de la poubelle à terme.

Après la mise en place du tri sélectif des emballages ménagers sur la base d'un apport volontaire de proximité en 1997, et la collecte séparative des déchets verts en 2001, il s'agit de compléter la gestion modernisée des déchets. Etudes pour la construction d'une déchèterie à l'échelle de la Communauté de Communes du Clermontois et instauration d'une redevance pour les producteurs de déchets ne relevant pas des déchets ménagers sont au programme.

La fréquence des ramassages est bi-hebdomadaire (les lundi et jeudi) et le tri sélectif s'effectue par apport volontaire pour les verres et les cartons dans les points propres de la commune.

Les déchets verts sont collectés tous les mardis de la fin mars à la fin novembre.

Les objets encombrants sont ramassés à la demande des habitants de la Communauté de Communes du Pays du Clermontois (circuit organisé).

b) Les équipements de superstructure

*** Equipements scolaires**

La commune dispose d'une seule école associant école maternelle et école primaire. Les établissements du premier degré sont présents sur Fitz-James puisque la commune possède deux groupes scolaires comprenant chacun une école maternelle et une école primaire. Les collégiens et les lycéens sont rattachés aux établissements scolaires de Clermont.

*** Equipements sportifs**

Fitz-James possède des courts de tennis ainsi que des terrains de football.

*** Equipements culturels**

La commune est munie d'une bibliothèque mobile, d'un centre aéré, d'un foyer rural et d'une salle des fêtes.

*** Equipements administratifs**

Les bâtiments administratifs ou assimilés sont représentés par la Mairie, les locaux techniques, le bureau de Poste, auxquels s'ajoutent l'Eglise et le Cimetière.

1.1.8. - Rappel historique

(d'après le précis statistique de Louis Graves - Édition de 1831)

Fitz-James, Warty-Saint-Pierre, Garti au douzième siècle, Ouarty, Quartis, Warty-les-Clermont, Vuarty, entre Agnetz, Airion à l'ouest, Erquery au nord, Breuil-le-sec au sud-est, Breuil-le-vert, Clermont au midi.

Le territoire dont le périmètre forme un pentagone irrégulier, est coupé par trois ravins descendant au midi vers la Brèche qui coule au sud-ouest sur la limite. Le chef-lieu rapproché de la rivière comprend quatre rues aboutissant à une grande place

triangulaire garnie d'arbres.

La Béronnelle a sa source au nord-est du chef-lieu.

La seigneurie de Warty était ancienne et considérable, car elle comprenait une partie du territoire actuel de Clermont, s'étendait vers le nord jusqu'aux approches de Cuignières, et joignait à l'ouest la chaussée de Ramecourt ; la terre de Saint-Aubinsous-Erquery en dépendait ainsi que celle de Margny-les-Compiègne, et d'autres à Montataire et à Louvres. Les premiers seigneurs portèrent le nom du domaine. Renaud de Warty, chevalier, est mentionné en 1179 dans les titres de l'abbaye de Froidmont, et Raoul de Warty, vers le même temps, dans ceux de Saint Lucien. Cette terre passa, au quatorzième siècle, à une autre famille du nom d'Epineuse. Mathieu d'Epineuse possédait en 1314 Warty qui fut partagé après lui entre les seigneurs de Mainbeville, d'Epineuse et de Choisy. Dans le terrier du comté de Clermont fait en 1373 pour le dénombrement fait au roi Charles V, on voit que le fief d'Epineuse était le plus considérable. Il fut lui-même divisé vers 1403 en deux parts, l'une dite de Coudun, du nom de celui qui épousa une demoiselle d'Epineuse, l'autre nommée d'Hypercoudun qui passa aux comtes de Clermont, et fut par eux revendue aux descendants des Warty.

Jean de Bretonnière dit Gauvain, seigneur de Catillon, possédait en 1453 une partie de Warty. Jean II, dit Breton, son fils, acquit le reste par échange en 1478 de Louis le Tirant, seigneur de Liancourt-Saint-Pierre.

Pierre dit Warty, fils de celui-ci, gouverneur et bailli du comté de Clermont, fut en grand crédit auprès du roi François I qui le nomma par ses lettres du vingt-trois mars 1525, grand-maître des eaux et forêts de France. Il obtint en mai 1537 la réunion des différents fiefs qu'il possédait dans le pays, en un seul sous le nom de fief de la tour de Warty, acheta en 1539 la terre de Fournival, et en 1547 celle d'Airion ; il mourut le 21 novembre 1551, ayant amassé une fortune considérable.

Son fils aîné, Joachim, bailli et gouverneur de Clermont comme lui, quitta le nom de la Bretonnière pour celui de Warty ; il avait épousé Madeleine de la Suze à laquelle Grevin dédia sa Description de Beauvoisis.

Philippe leur fils, et successeur en 1553, fut gentilhomme de la chambre du roi ; il avait épousé en 1572 Judith de Montberon, mais il fut démarié par sentence de l'évêque de Beauvais, et étant mort sans enfants, ses terres vinrent à Françoise de Warty sa sœur qui les apporta en dot le vingt-quatre juillet 1578 à son deuxième mari François de Faudoas de Sérillac.

Louise de Faudoas, leur fille et héritière, épousa en 1594 Claude de Gruel, seigneur de la Frette auquel elle donna les terres de Warty, Airion, Fournival et autres.

Tous ces seigneurs de Warty furent calvinistes et prirent une part active aux troubles que la ligue amena dans le Beauvoisis.

En 1684, la terre était confisquée ou en décret sur les la Frette, devenus fameux

par leurs duels sous le règne de Louis XIV.

Elle fut acquise en 1704 par Jacques Fitz-James, duc de Berwick, général au service de France, fils naturel de Jacques II et d'Arabelle Churchill, sœur de Marleborough ; elle eut alors le titre de comté, et six ans après le roi voulut récompenser les services immenses rendus à l'état par le duc de Berwick qui avait été fait maréchal de France en 1706 et qui était devenu grand d'Espagne, duc de Liria et Xérica en 1707, érigea par ses lettres-patentes de mai 1710 la terre de Warty en duché-pairie, sous le titre de Fitz-James. La paroisse porta dès lors le nom du nouveau duché, suivant l'usage suivi pour les pairies.

La justice ducale s'exerçait par un bailli, un lieutenant, un procureur fiscal, un greffier.

Le duché comprenait les terres de Warty, Airion et Fournival, auxquels le maréchal ajouta en 1711 celle d'Erquery. Il allait encore y réunir les seigneuries d'Etouy, Litz et Rue-Saint-pierre, qu'il avait acquises en 1732, lorsqu'il fut tué d'un coup de canon le douze juin 1734 au siège de Philisbourg.

Après la mort de ce grand capitaine, le duché passa à François son troisième fils, qui fut d'abord gouverneur du Limousin en survivance de son père ; mais ayant embrassé l'état ecclésiastique vers 1727, il fut sacré évêque de Soissons en 1738 ; devenu aumônier du roi, on sait qu'il exigea pendant la maladie de Louis XV à Metz le renvoi de Mme Chateauroux, ce qui lui valut un ordre d'exil ; il se démit de sa charge le six mars 1748 et mourut en 1764.

Il avait donné en 1736 le duché de Fitz-James à son frère Charles, cinquième fils du maréchal, qui devint lui-même maréchal de France.

Le fils de celui-ci, Jacques Charles, marquis de Fitz-James, s'allia en 1769 à la maison Thiars de Bissy, et fut créé duc en 1775.

Son fils Edouard, duc de Fitz-James, a aliéné en 1833 ce qui était resté, après la révolution, de l'ancien duché. Il avait fait bâtir un nouveau château à la place du manoir seigneurial entouré d'eaux et de murs crénelés, qui avait été démoli vers 1795.

Le prince Charles Edouard Stuart, petit-fils de Jacques II, détrôné en 1688, habita dans l'hiver de 1745 le château de Fitz-James, gardant l'incognito et se faisant appeler le baron de Reufrere ; il demanda et obtint de l'évêque de Beauvais la permission de faire gras pendant le carême ; il venait souvent chasser à Bresles.

Il y avait à Fitz-James un prieuré sous le titre de Saint Pierre dont le patronage appartenait à l'abbaye de Saint-Benoît-sur-Loire. Le prieur qui était curé primitif de la paroisse, nommait à la cure.

L'église dépendait du prieuré, et le service paroissial était fait dans la chapelle latérale.

Les deux bénéfices furent réunis en 1767.

La cure était sous le nom de Saint Pierre ; elle fait partie aujourd'hui de celle de Clermont.

L'église, de forme irrégulière, comprend deux bâtiments d'époques différentes. La Façade présente deux pignons : celui du nord a un portail roman dans lequel la pointe de l'ogive est à peine sensible ; il a trois boudins, et de chaque côté deux colonnettes à chapiteaux chargés de feuilles enroulées ; on voit au-dessus une fenêtre à plein cintre, à colonnettes engagées et cordon dentelé. L'autre pignon est percé seulement d'une fenêtre ogive géminée de l'époque tertiaire ; le contrefort angulaire porte une niche du temps de la renaissance.

La face méridionale de la nef a trois fenêtres pareilles à celles-ci, mais dont les moulures sont cylindriques et les divisions triples ; elle supporte une tourelle montant jusqu'au toit.

La face opposée est percée de deux petites fenêtres romanes ; on y remarque une corniche plate formée de petites arcades avec contre-corbeaux pointus, et des corbeaux à dessins variés, fleurons croix, étoiles, têtes bizarres...

Le clocher est central sur cette partie de l'église ; il a une petite fenêtre de transition, et une plus grande, ogive, ouverte aux dépens de la corniche ornée qui se continue au bas de la tour ; une pyramide courte en charpente remplace une ancienne flèche de pierres.

Le chœur et une chapelle latérale sont de style ogival tertiaire, à filets grèles, prismatiques ; les arcs doubleaux des voûtes sont à vive-arrête.

La travée du clocher a des arcades ogives-romanes, des colonnes groupées à chapiteaux variés figurant des feuilles de nénuphar, des pommes de pin, des volutes.

La nef du nord est plafonnée et terminée par le chœur dont les piliers se divisent en nervures ; la nef du midi est arrêtée contre le sanctuaire.

Il y a quelques vitraux du seizième siècle.

Le château est situé à l'est du chef-lieu dans un hameau nommé le grand Fitz-James dépendant, à une époque reculée de la paroisse d'Agnetz et qui comprend vingt maisons.

Il y avait un très beau parc et une chapelle sous le titre de Notre Dame.

La ferme du Bois-Saint-Jean est un écart sur un coteau au nord de Fitz-James. C'est en ce lieu qu'existèrent jusqu'au treizième siècle les trinitaires qui établirent ensuite le couvent de Saint André à Clermont.

Jeanne de Milly, veuve de Philippe de Choisy, y fonda en 1339 une chapelle sous le titre de Saint Jean-Baptiste, dont le patronage fut laissé à l'évêque diocésain. Cette chapelle a été démolie.

Becquerel, autre écart, est à l'est du chef-lieu.

Un peu plus loin et au nord-est était situé le village de Bérone (Beronia) qui fut détruit dans les guerres du quinzième siècle ; il n'y resta plus qu'une maison seigneuriale et une ferme : c'était un fief ayant haute, moyenne et basse justice qui appartient dans les quinzième et seizième siècles à la famille Colleson, originaire de brabant, dont plusieurs membres furent lieutenants généraux au baillage de Roye. Cette terre fit partie, ainsi que Becquerel, du marquisat de Nointel ; elle en fut détachée en 1780 avec Boulincourt, Gicourt et Ronquerolles, et le duc de Bourbon l'acquit en 1787. Il y avait une chapelle dédiée à la vierge et à Saint Antoine, à laquelle l'évêque nommait.

Il n'y reste plus aucun vestige de construction depuis quarante ans.

La route royale de Paris à Dunkerque passe à Grand Fitz-James. La route royale de Rouen à Reims forme une partie de la limite méridionale.

La commune n'a d'autres propriétés qu'une école.

Le cimetière tient à l'église ; il est fermé de haies et de murs.

Il y a un bureau de bienfaisance.

Les établissements industriels comprennent une carrière, trois moulins à eau, une tuilerie, une blanchisserie.

1.1.9. – Documents d'urbanismes et intercommunalité

A) Schéma de Cohérence Territoriale Clermontois – Plateau-Picard

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

B) Communauté de Communes du Clermontois

La commune de Fitz-James est comprise dans l'aire géographique de la Communauté de Communes du Pays du Pays du Clermontois. La communauté de communes du Clermontois, ou Pays du Clermontois, regroupe 16 communes et s'étend sur environ 116 kilomètres carrés. Sa population représente en 1999, 25 994 habitants, la plus petite commune compte 77 habitants et la plus importante 9 699 habitants.

La Communauté de communes du Clermontois exerce les compétences suivantes pour la commune :

- le développement économique, avec la création et la gestion des zones industrielles ou d'activités ;
- les services publics dits « fondamentaux », à savoir la crèche, l'eau potable, l'assainissement, la collecte et le traitement des déchets ménagers ;
- les équipements sportifs, les loisirs, la culture, avec le cinéma, l'école de musique, le CAL, la construction et la gestion des salles de sports.

C) Document d'urbanisme antérieur

Fitz-James s'est doté d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 28 juin 1993. Le POS approuvé a été modifié les 16 octobre 1997 et le 22 janvier 2001. Il a également fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 11 juillet 2005.

Les objectifs d'aménagement du POS approuvé sont les suivants :

- Site urbain

Les secteurs urbains se divisent en plusieurs zones sur Fitz-James :

- la zone U, qui se scinde en Ua, correspondant au bâti ancien du centre bourg, et Ub, qui regroupe les extensions récentes,
- la zone UE, qui concerne les activités légères,
- la zone UH, qui correspond à l'ensemble de l'hôpital psychiatrique,
- la zone UY, réservée aux activités ferroviaires.

- Equipements

La municipalité, dans sa politique en matière d'urbanisme, désire dans le POS, développer les équipements publics. Cela se retranscrit dans le classement d'une zone en Nal (9,54 ha). Ce secteur regroupe des équipements sportifs aux lieux-dits « Le Quesnoy » et « Le Marais de Warty », ainsi qu'une future zone de loisirs au lieu-dit « Le Marais Gagnage ».

- Développement du village

En matière d'habitat, la municipalité de Fitz-James envisage de diminuer les zones d'extension future à vocation d'habitat par rapport au Plan précédent.

Le POS propose quatre zones d'extension future à vocation d'habitat, dont une seule est destinée à une urbanisation sur le court terme : la zone NAh (11,97 ha).

Les trois autres zones d'extension future sont urbanisables après modification du POS (22,75 ha).

En matière d'activités économiques, la municipalité souhaite développer sa zone d'activités. Une zone d'extension future de 7,5 ha est instaurée dans ce but et a fait l'objet d'une étude d'intégration paysagère compte tenu de sa position stratégique en entrée de ville et de la remarquable perspective visuelle sur la butte de Clermont donnée à partir de ce site.

- Site naturel

Deux zones sont protégées au titre de la richesse agronomique des sols ou des sous-sols (zone NC) ou à celui de la qualité des sites et des paysages (zone ND).

La zone ND (263,44 ha) comprend un secteur particulier NDa (4,85 ha), où seuls les hôtels et restaurants sont autorisés.

La plupart des boisements du territoire font l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé. Celui-ci rend les terrains inconstructibles et de ce fait assure la pérennité de ces milieux. Ils représentent 229,25 ha de la superficie communale.

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

1.2.1. - Rappel

Afin de mieux appréhender la réalité territoriale de Fitz-James, il est nécessaire de replacer le territoire communal dans un ensemble géographique plus vaste. Ce dernier est présenté à partir d'un extrait de la carte IGN.

La commune de Fitz-James appartient à une entité plus large qui est celle du Clermontois, limitée au nord par la Plaine Picarde et au Sud par le Plateau du Clermontois.

Fitz-James se situe dans une zone géographique complexe, sur le revers du Plateau Picard et à la confluence des rivières de la Brèche et de l'Arré vers lesquels convergent des vallées sèches. La présence sur la commune de boisements de grande dimension contraste avec les caractéristiques générales du Plateau Picard, peu boisé, et s'explique par la position de la commune sur les coteaux du Plateau Picard.

1.2.2. – Topographie

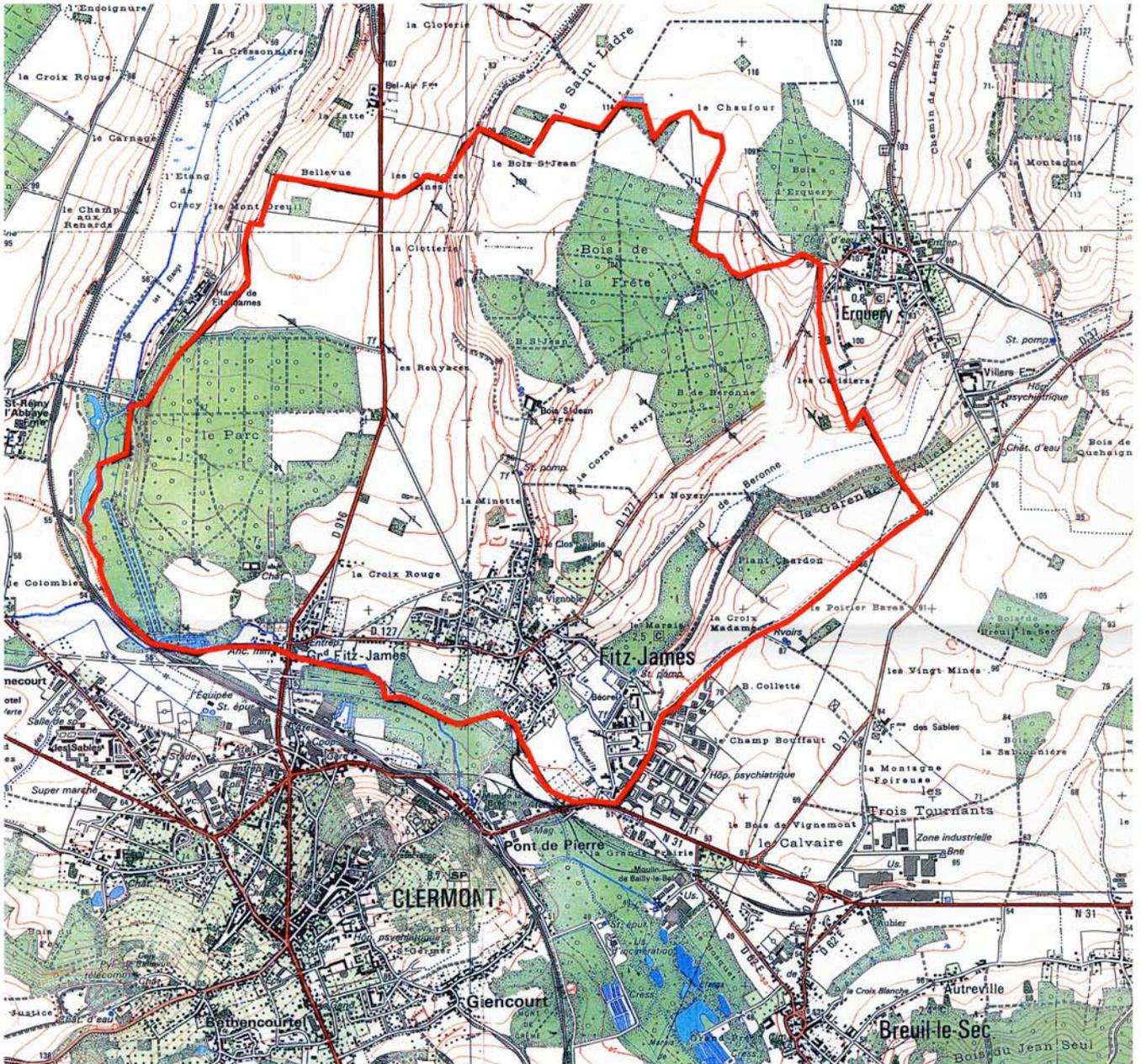
L'étude du relief se décompose en 2 temps : l'explication des cotes NGF puis celle des lignes de crête et de talwegs.

Les cotes NGF (ou cotes d'altitude) permettent d'avoir une première approche générale du relief de la commune. Celles-ci oscillent entre 51 mètres, à la limite sud de la commune et 111 mètres, au nord-est du territoire communal. Le dénivelé maximum atteint donc 60 mètres.

Les cotes les plus basses se localisent au niveau des deux vallées présentes sur le territoire : celle de la Brèche qui sert de limite communale au sud de Fitz-James et celle de la Béronelle, localisée au sud-est. Les altitudes à proximité de ces rivières sont comprises entre 51 et 60 mètres.

Les cotes les plus élevées se situent au nord du territoire communal, au niveau du Bois de la Frête.

FITZ-JAMES ENVIRONNEMENT



Légende



Espaces boisés



Courbes de niveaux



Limite communale

Echelle : 1/25000e

Les lignes de crêtes (ligne des points les plus hauts) et les talwegs (ligne des points les plus bas) ont également été mis en évidence. Ils permettent d'affiner l'étude du relief sur la commune. Leur analyse est nécessaire car ces lignes entraînent des contraintes différentes. Dans les talwegs, va se poser le problème du ruissellement et des coulées de boues alors que sur les lignes de crête, les constructions seront visibles de loin, ce qui influe sur le paysage.

Plusieurs lignes de crêtes apparaissent sur le territoire. D'orientation générale nord-sud, elles fractionnent la commune en divers bassins versants.

En ce qui concerne les talwegs, un talweg principal se distingue, il rejoint la vallée de la Brèche et est alimenté par un chevelu de talwegs plus petits. Bien que le territoire communal soit organisé en différents bassins versants, toutes les eaux recueillies se jettent finalement dans la Brèche. En effet, si certains talwegs convergent vers le second cours d'eau, la Béronelle, ce dernier se jette dans la Brèche en aval de la commune de Fitz-James.

La commune a d'ailleurs déjà été confrontée à des problèmes de ruissellement par le passé. Cependant, les boisements d'assez grande dimension localisés au nord et à l'est de la commune permettent d'atténuer ce risque.

Le développement de l'urbanisation s'est fait selon les lignes de talwegs, en particulier le long du talweg principal évoqué précédemment. Celui-ci épouse l'une des voies principales qui a guidé l'urbanisation de la commune. A l'inverse, aucune construction n'apparaît sur les lignes de crêtes.

1.2.3. – Paysage et Végétation

Les particularités géographiques et géologiques décrites précédemment composent des ambiances paysagères spécifiques à la commune. Plusieurs types de "petits paysages locaux" peuvent être définis ; ils composent l'espace communal en affirmant l'identité du territoire.

Le plateau agricole

Le plateau agricole constitue le premier type de paysage présent sur le territoire communal. Il se localise principalement au nord de la commune.

Le plateau agricole se caractérise par de vastes étendues cultivées et correspond aux prémices du Plateau Picard. Les espaces cultivés s'individualisent par un paysage plat, changeant de couleurs selon les saisons et qui offrent des perspectives lointaines. Ces espaces nus repoussent le champ de vision vers une ligne d'horizon éloignée, se confondant souvent avec le ciel.

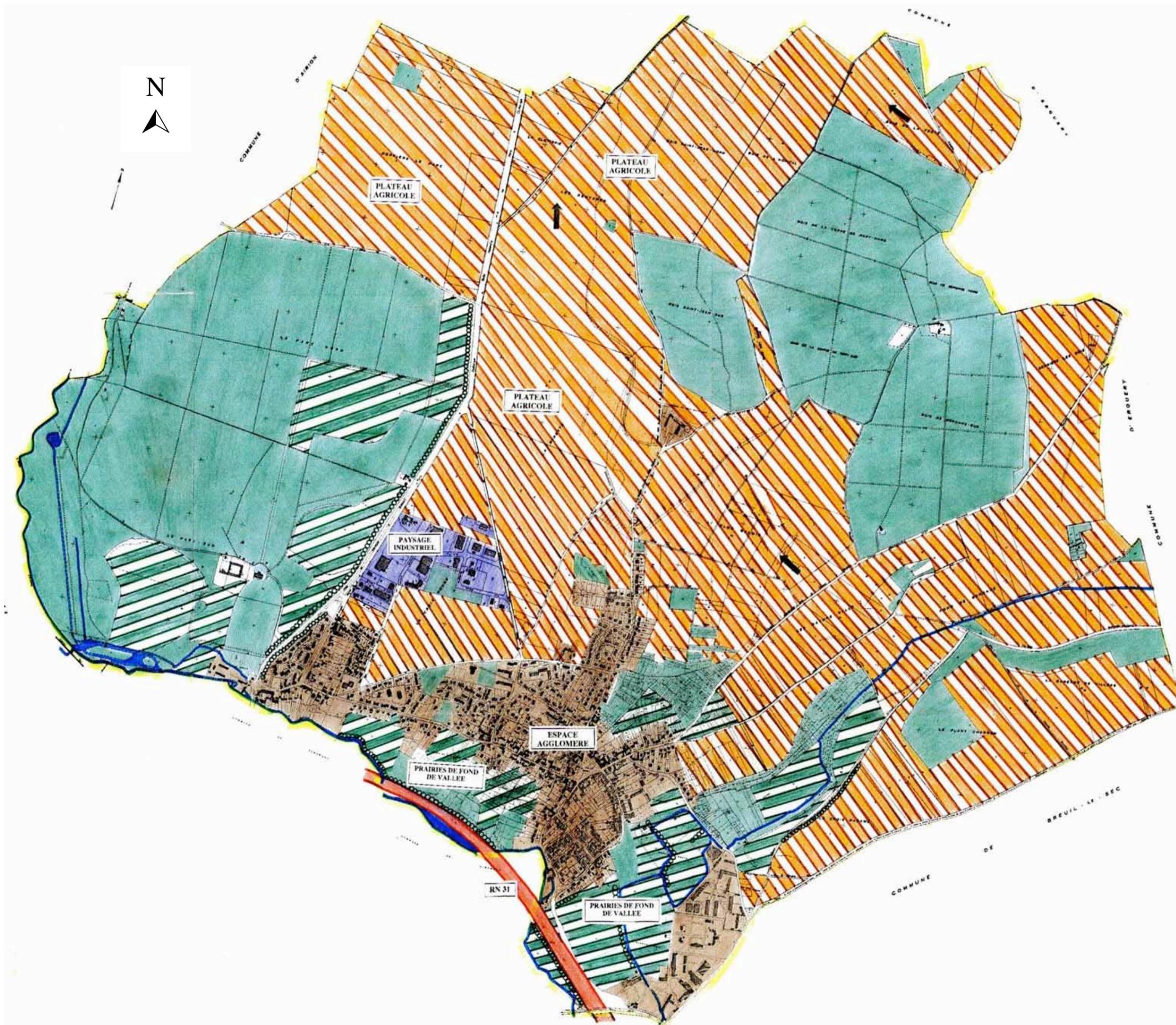
Cependant, la localisation géographique de Fitz-James, sur le revers du Plateau Picard et la limite du Clermontois entraîne des variations dans les caractéristiques du Plateau Picard. En effet, la typologie de l'espace agricole présente des ondulations qui limitent l'impression d'infini observée sur le reste de cette entité géographique. Par ailleurs, l'horizon des espaces cultivés est souvent interrompu par des boisements de plus ou moins grande dimension qui ont pour effet de rompre la monotonie du paysage.

Les prés et herbages

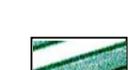
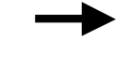
Hormis les herbages localisés au sein du Parc du Château qui constituent un paysage particulier, qui n'est pas représentatif des ambiances paysagères de la commune, les prés sont généralement localisés dans les fonds de vallée (Brèche et Béronelle).

Les prés et herbages présents se caractérisent par leur platitude mais également, et à la différence du plateau agricole, par la sensation de verdure due à une végétation constante toute l'année.

ANALYSE PAYSAGERE



Légende

-  Espace aggloméré
-  Paysage « industriel »
(zone d'activités)
-  Plateau agricole
-  Boisements
-  Prés, herbages
-  Alignement d'arbres
-  Cours d'eau
-  Perceptions lointaines

LES GRANDS PAYSAGES



L'espace agricole au relief ondulé constitue la partie terminale d'une entité géographique beaucoup plus vaste : le Plateau Picard.

Les prairies de fond de vallée se distinguent par leur caractère verdoyant constant.



Les massifs boisés marquent fortement le paysage de Fitz-James.

Le Bois de la Frête

Les prairies de fond de vallée constituent un des paysages locaux les plus intéressants sur la commune. En effet, le paysage des fonds de vallée se compose d'une mosaïque de milieux différents : des prés délimités par des alignements d'arbres et des boisements typiques des zones humides (peupleraies).

Les boisements

Trois types de boisements sont représentés sur la commune :

- des boisements de grande dimension,
- des boisements ponctuels,
- des alignements d'arbres.

La commune de Fitz-James se caractérise par la présence sur son territoire de deux grands boisements : le Bois de la Frête et le Parc du Château qui représentent plus du quart de la superficie communale. Ces bois jouent un rôle dans le paysage puisqu'ils limitent le champ de vision à l'ouest et au nord-est du territoire communal. Leur présence est significative de la transition entre les deux grands paysages que sont le Plateau Picard, caractérisé par de vastes étendues cultivées, et le Plateau du Clermontois où les boisements de grande dimension sont fréquents.

D'autres boisements plus ponctuels apparaissent également dont la localisation est plus éparse : on en trouve au milieu d'espaces cultivés, d'autres à proximité des espaces agglomérés et d'autres plus spécifiquement en fond de vallée.



Les boisements ponctuels

Le dernier type de boisement caractéristique de la commune est celui des alignements d'arbres qui se situent essentiellement le long des voies de communication (RD 916, RN 31...) ainsi que le long des cours d'eau.



Alignement d'arbres le long de la RD 916.

1.2.4. – Environnement

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

La commune de Fitz-James possède deux boisements de grande dimension : le Parc et le Bois de la Frête. Ce dernier, faisant l'objet d'un inventaire ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique), est reconnu pour sa richesse environnementale.

Les ZNIEFF mettent en avant la qualité de la faune et de la flore. Le Bois de la Frête est inventorié en ZNIEFF car il est caractéristique des milieux crayeux secs et ensoleillés dont la flore est peu commune en Picardie. Le Bois de la Frête est constitué d'essences nobles (Chênes, Hêtres...) et son originalité vient de la présence sur sa lisière sud des chênes pubescents, essence méridionale qui atteint ici sa limite septentrionale. La faune de ce boisement est essentiellement composée d'oiseaux nicheurs dont des rapaces.

CARTE DE L'ENVIRONNEMENT



Légende

-  Espace aggloméré
-  Boisements
-  ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique)
-  Cours d'eau



FITZ-JAMES
Echelle: 1/5000



L'inventaire ZNIEFF ne représente pas une servitude mais a pour objet de définir des espaces naturels qui doivent être préservés.

L'attention est également attirée sur un autre type d'espace naturel qui ne fait l'objet d'aucun inventaire ou classement mais dont la préservation est vivement souhaitée. Il s'agit des différentes vallées présentes sur le territoire communal. En effet, les milieux humides sont généralement des espaces naturels à l'écosystème riche et complet.

1.2.5. – Hydrographie

Le réseau hydrographique de la commune est commandé par trois rivières : l'Arré, à l'ouest de la commune, la Brèche au sud et la Béronelle à l'ouest.

Le territoire communal par sa topographie est sous l'influence de plusieurs bassins versants dont les eaux sont finalement drainées par la Brèche.

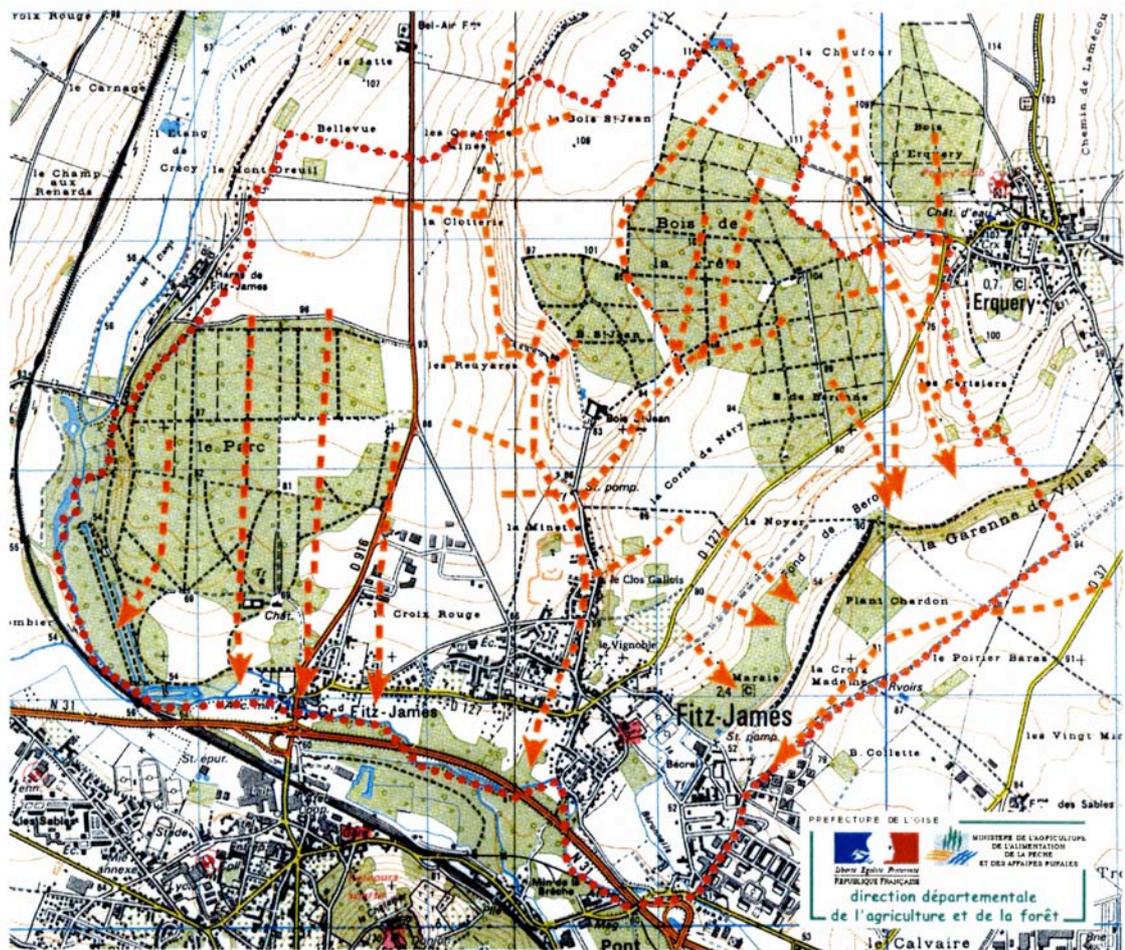
Un certain nombre de talwegs (vallons secs) acheminent les eaux de ruissellement vers les vallées. On retiendra l'existence d'un talweg très important qui, profitant d'une longue pente, part du nord du territoire communal et aboutit dans la vallée de la Brèche après avoir traversé la partie agglomérée de Fitz-James.

Le cours d'eau inscrit dans la vallée de la Béronelle a une influence moindre puisqu'il reçoit les eaux de ruissellement qui proviennent localement de l'est du territoire communal puis les acheminent en direction de la rivière de la Brèche.

La rivière de l'Arré est alimentée par les eaux de ruissellement de l'ouest du territoire communal puis se jette ensuite dans la rivière de la Brèche.

La rivière de la Brèche constitue en définitive le principal exutoire des eaux de ruissellement de la commune d'où l'importance de son maintien et de son entretien.

HYDROGRAPHIE



Légende

-----> Talwegs

1.2.6. – Géologie

L'analyse de la carte géologique (feuille de Clermont) fait ressortir la même distinction entre les deux entités que sont le Plateau Picard et le Plateau du Clermontois.

Le Plateau Picard, au nord de la commune, se caractérise essentiellement par de la craie. Il présente une forme assez homogène et est entaillé par deux rivières : l'Arré et la Brèche. La prédominance de la craie dans le sous-sol du Plateau Picard explique en grande partie la vocation culturelle de cette entité.

Le Plateau du Clermontois est lui caractérisé par le sable. Il est de forme plus découpée et présente de nombreuses buttes. Contrairement au Plateau Picard, le Plateau du Clermontois est plutôt caractérisé par la présence de grands boisements, qui profitent des sables situés en sous-sol.

Fitz-james se localise donc sur le revers du Plateau Picard. Le nord de la commune est d'ailleurs caractéristique de cette entité puisque l'on y trouve des limons à silex, propices à la culture. De même, la craie est présente sur les coteaux. Enfin, des alluvions anciennes se localisent à proximité de la vallée de la Brèche.

1.2.7. – Hydrogéologie

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

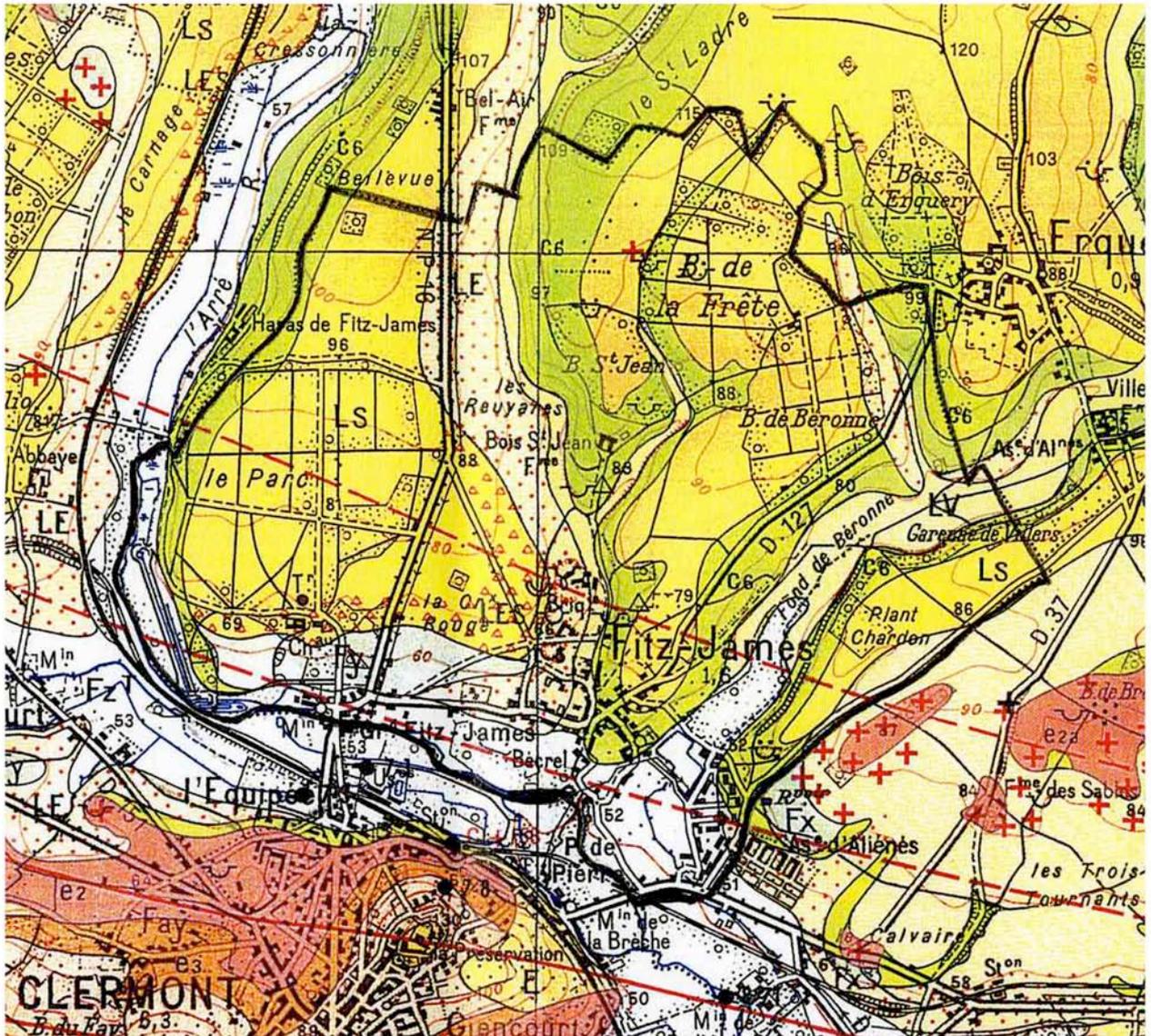
- Réservoir

La craie, à la faveur de fissures et diaclases, forme le réservoir d'une nappe libre, dite « nappe de la craie ». Ce réseau de fissures et diaclases, d'origine tectonique, est amplifié par des phénomènes de dissolution dus à la circulation des eaux. C'est dans l'axe des vallées et vallons qu'elles sont en général plus développées.

- Alimentation - Fluctuation

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

FITZ-JAMES
GEOLOGIE



Légende

- | | | | |
|---|---------------------------------------|---|--|
|  | Limons à silex (LS) |  | Limon de pente à silex (LEs) |
|  | Craie (C6) |  | Limon bruns de pente (LE) |
|  | Alluvions anciennes (Fy) |  | Alluvions modernes (Fzr) |
|  | Limons de fond de vallées sèches (LV) |  | Alluvions anciennes de bas et hauts niveaux (FY) |

L'amplitude des fluctuations est importante puisqu'elle peut atteindre 14 m environ. En 2001, le niveau était exceptionnellement haut.

- Ecoulement

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

1.2.8. – Forme urbaine et bâti existant

A) Forme urbaine

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

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

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

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

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

La silhouette urbaine

L'agglomération de Fitz-James est composée de trois éléments distincts : la zone d'activités, l'hôpital interdépartemental spécialisé et l'agglomération.

En ce qui concerne l'agglomération proprement dite, elle présente une organisation complexe.

LES LISIERES URBAINES

Lisière Sud-Est depuis la RN 31.



Lisière Sud depuis l'embranchement de la RN 31.



Lisière Nord depuis la RD 916.

L'agglomération n'est ni de forme circulaire, organisation typique des communes du Plateau Picard localisées sur les points hauts du territoire et où le clocher de l'église apparaît comme un signe urbain, ni en village-rue comme c'est le cas dans la région de Noyon. L'organisation de l'agglomération de Fitz-James présente plusieurs extensions qui se sont faites selon des directions différentes : une principale à l'ouest du noyau, une autre au nord.

Les lisières urbaines

Les lisières urbaines correspondent aux limites entre l'espace bâti et l'espace naturel.

Le Parc du Château situé à l'ouest de l'agglomération annule toute perspective ou vue sur cette lisière.

Les lisières sud-est et sud se caractérisent par une forte présence de la végétation, qui forme un écran devant les constructions. Si des bâtiments sont nettement visibles depuis ces lisières, il apparaît difficile de se rendre compte de la densité du bâti et de savoir s'il s'agit d'un village ou d'une agglomération plus importante. Ceci est dû à la présence végétale mais également à l'implantation de l'agglomération dans les talwegs (points bas). Un autre élément marquant de ces lisières est la densité des infrastructures aux alentours de la commune (RN 31, rails de sécurité, pont...).

La lisière sud est intéressante car elle montre le rôle joué par la végétation et en particulier celui des alignements d'arbres. En effet, l'agglomération est séparée des prairies par un écran végétal fait d'alignement d'arbres. En leur absence, les constructions s'imposent à la vue. Ce constat est renforcé par les conifères qui forment un rideau végétal dense et pérenne toute l'année, délimitant l'hôpital psychiatrique.

La lisière nord de l'agglomération se démarque par un fort contraste entre espace naturel et espace urbanisé. En effet, les bâtiments de la zone d'activités, par leur volume et leur implantation sur un point haut, se détachent fortement des terres cultivées environnantes. Cette lisière est d'autant plus sensible qu'elle constitue un point de vue sur la butte de Clermont, élément fort du paysage local.

Les entrées de ville

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

Les observations faites pour les lisières sud et nord sont valables pour l'analyse de ces entrées de ville.

L'entrée de ville nord présente deux aspects différents de part et d'autre de la voie : d'un côté on trouve le boisement du Parc du Château dont le caractère végétal s'impose et de l'autre apparaissent les premières constructions de la zone d'activités.

Deux entrées de ville se caractérisent par une continuité bâtie avec les communes limitrophes, ce qui induit une impression urbaine prononcée : les entrées sud-ouest et sud-est.

L'entrée de ville sud-ouest se situe dans le prolongement de la commune de Clermont. L'impression urbaine est ici renforcée par la présence de nombreuses infrastructures : RN 31, ponts...

L'entrée de ville sud-est présente une continuité bâtie par le biais de l'hôpital psychiatrique qui est implanté sur les deux communes de Fitz-James et de Breuil le sec. Cependant la densité du bâti est atténuée par la présence de végétation sur l'autre rive de la RN 31.

Une entrée de ville se singularise sur le territoire de Fitz-James, il s'agit de l'entrée est, depuis la RD 127. L'accès à la commune depuis cette route s'apparente plus à une entrée de village qu'à une entrée de ville. En effet, la localisation sur un point haut des premières constructions et l'omniprésence de la végétation empêchent d'avoir des vues sur le reste de l'agglomération et donnent un caractère rural à cette entrée.

Fitz-James présente des entrées de ville différentes les unes des autres dont deux apparaissent particulièrement sensibles. Il s'agit en premier lieu de l'entrée nord, qui constitue un des meilleurs points de vue en direction de la butte de Clermont, et de l'entrée est par son caractère rural.

LES ENTREES DE VILLE



Entrée de ville Est (RD 127)



Entrée de ville Sud-Est



Entrée de ville Sud-Ouest (RD 916)

Entrée de ville Nord (RD 916)



B) Réseau viaire

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

On distingue une hiérarchie dans les voies :

- les voies primaires (voies principales de desserte de la ville),
- les voies secondaires (voies de desserte de quartiers ou d'îlots),
- les voies tertiaires (voies en impasse).

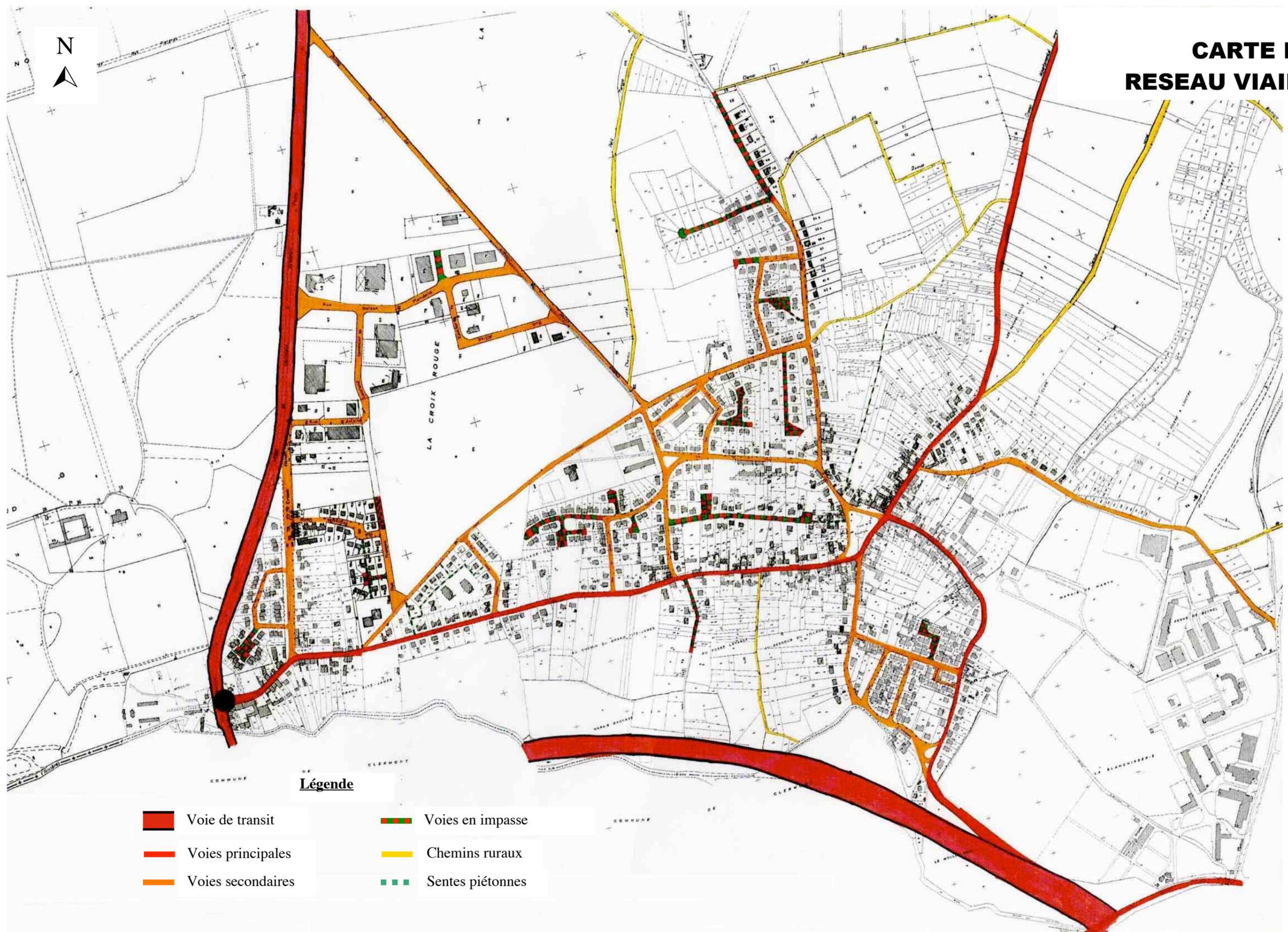
Sur la commune de Fitz-James, une distinction est faite entre les voies de transit telles que la RN 31 et dans une moindre mesure la RD 916 qui ne permettent pas de joindre différents quartiers de l'agglomération et n'ont pas d'influence sur la circulation au sein de l'agglomération.

La voie principale de l'agglomération, que l'on peut assimiler à sa colonne vertébrale, est la rue Voltaire qui se prolonge ensuite par la rue Pasteur et la RD 127. Cette voie est un axe de déplacement obligatoire puisqu'elle permet de rejoindre le centre et de desservir les différents quartiers de la commune. La rue Voltaire est également l'axe selon lequel l'urbanisation de la commune s'est développée. Cependant, le gabarit de la rue Voltaire n'est pas à l'échelle du trafic qu'elle supporte et l'implantation des constructions à l'alignement en rend l'élargissement difficile.

Les voies secondaires correspondent à des axes inter-quartiers. Le réseau de ces voies apparaît dense et présente une organisation orthogonale. En effet, les voies secondaires forment des boucles autour des différents quartiers de Fitz-James et permettent une bonne circulation au sein de la commune.

Le réseau tertiaire de l'agglomération correspond aux voies qui ne permettent l'accès qu'à un groupe d'habitations. Ces voies en impasse constituent la partie terminale du réseau viaire et ne peuvent être considérées comme un axe de circulation véritable. Sur Fitz-James, les impasses permettent généralement de desservir les cœurs d'îlots. Néanmoins, les voies en impasse ont des répercussions sur les voies secondaires puisqu'elles ne sont desservies qu'à partir d'une entrée/sortie unique. Ce carrefour constitue un passage obligé. Certaines impasses se prolongent par des sentes piétonnes qui permettent de joindre d'autres voies sans devoir faire le tour.

CARTE DU RESEAU VIAIRE



- Légende**
- Voie de transit
 - Voies principales
 - Voies secondaires
 - Voies en impasse
 - Chemins ruraux
 - Sentes piétonnes

L'organisation du réseau viaire présente une dissymétrie forte de part et d'autre de la rue Voltaire. Au sud de la rue Voltaire, les voies sont quasi inexistantes, du fait de la nature des terrains marécageux, de la barrière naturelle de la Brèche et de l'existence de la RN 31. Les voies secondaires se concentrent au nord de la rue Voltaire et présentent un bon maillage de l'espace.

C) Bâti existant

La trame bâtie

Trois entités distinctes apparaissent sur Fitz-James :

- l'agglomération,
- la zone d'activités,
- l'hôpital interdépartemental spécialisé.

Elles ne possèdent pas de continuité bâtie entre elles.

L'agglomération

Des différences de densité existent selon les secteurs de l'agglomération. Elles dégagent des impressions urbaines diverses.

Autour de la Place de la République le bâti apparaît dense. Les constructions se caractérisent par un alignement sur la voie, par une façade ou par un pignon, permettant de redessiner les rues pourtant occultées sur le plan de la trame bâtie. L'impression de densité provient également de l'accolement des constructions les unes aux autres et de leur imbrication. En effet, l'organisation des constructions sur ce secteur apparaît souvent complexe présageant de la présence de plusieurs bâtiments sur une même parcelle.

Les constructions sont généralement de forme allongée ou en L. Les vides sont peu présents entre les constructions mais se localisent à l'arrière des bâtiments créant ainsi un cœur d'îlot vierge de toute construction.

Le même type de secteur se retrouve dans une moindre mesure au sud-ouest de la commune, au sud du Château.

CARTE DE LA TRAME BATIE

N



Ces deux secteurs correspondent aux deux noyaux anciens de la commune : le Petit Fitz-James autour de la Place de la République et le Grand Fitz-James rattaché au Château. La dénomination de ces secteurs fait référence à la taille des parcelles et non au nombre de constructions. Ce type de bâti dégage une ambiance urbaine spécifique dominée par une forte densité et une continuité bâtie prégnante.

Un autre type de trame bâtie se dessine dans l'agglomération de Fitz-James. Elle en représente une grande partie. Elle se caractérise avant tout par le rapport vide/plein qui est bien plus important que dans les zones anciennes. En effet, les constructions ne sont pas à l'alignement et ne sont pas mitoyennes. Chaque bâtiment se trouve fortement espacé du suivant. Les espaces entre chaque construction sont tels qu'il apparaît difficile de délimiter la voie qui dessert la construction des parcelles bâties. La forme des constructions diffère elle aussi des précédentes, il s'agit essentiellement de constructions cubiques ou rectangulaires, implantées au milieu de la parcelle.

Si certains secteurs font apparaître des bâtis mitoyens, on ne peut pas pour autant parler de continuité bâtie. La mitoyenneté concerne au maximum 5 constructions qui présentent des décrochements les unes par rapport aux autres et ne forment pas d'alignement sur la voie.

Ce deuxième type d'emprise au sol du bâti présente une densité bien moins importante. L'impression urbaine qui se dégage de ce secteur est celle d'un bâti lâche où les vides sont nombreux, ce qui contraste avec les deux noyaux anciens.

Au sein de l'agglomération, quelques constructions se dégagent par leur importante emprise au sol. Elles correspondent aux ensembles collectifs ou aux équipements publics (école, salle des fêtes).

La zone d'activités

La zone d'activités s'individualise nettement de l'agglomération par la volumétrie des constructions. En effet, les bâtiments localisés dans la zone d'activités sont au moins 4 à 5 fois plus grandes que la moyenne des constructions de l'agglomération. De plus, la forme de ces bâtiments est généralement simple (cubique ou rectangulaire). Les espaces entre chaque construction sont conséquents ce qui diminue fortement l'effet structurant de l'implantation des constructions. Par exemple, les voies de communication ne se devinent plus du tout.

L'hôpital

La dernière entité identifiée sur le plan de la trame bâtie, celle de l'hôpital, présente quelques similitudes avec la précédente. L'emprise bâtie au sol des constructions est assez comparable à celle de la zone d'activités. Le bâti possède des volumes importants.

Cependant, l'organisation des constructions et leur forme diffèrent. Les bâtiments de l'hôpital ont des formes plus complexes et moins régulières, chaque bâtiment est différent de son voisin. Leur orientation apparaît elle aussi moins systématique. L'autre grande originalité par rapport à la zone d'activités réside dans la place des espaces. Les constructions de l'hôpital sont peu espacées les unes des autres permettant une liaison piétonne aisée entre chaque bâtiment. Les vides apparaissent moins présents que sur la zone d'activités, entraînant une densité plus importante au sein de l'îlot foncier.

L'analyse de la trame bâtie met en évidence des différences de densité des constructions en termes d'emprise bâtie au sol.

La hauteur du bâti

Sur le plan ci-après, ont été reportées les différences de hauteur du bâti. A l'inverse du plan de l'analyse de la trame bâtie qui traduit l'emprise au sol des constructions, la densité bâtie est ici étudiée en termes de relief (hauteur des constructions).

D'une façon générale, la hauteur du bâti est assez basse sur la commune de Fitz-James. En effet, près des 2/3 des constructions sont composés d'un rez-de-chaussée + combles ou d'un rez-de-chaussée + combles aménagés.

La principale originalité de Fitz-James est la faible hauteur du bâti dense identifié sur le plan de la trame bâtie. Les centres anciens présentent en général une densité importante au sol mais également une hauteur conséquente. Tel n'est pas le cas sur Fitz-James puisque le centre ancien montre des constructions en rez-de-chaussée + combles (RDC + C) ou rez-de-chaussée + combles aménagés (RDC + CA). Cette hauteur s'explique par la forme allongée des constructions.

L'autre secteur ancien de la commune présente des hauteurs un peu plus importantes puisque l'on trouve des constructions à 1 ou 2 étages dans les mêmes proportions que les constructions en rez-de-chaussée.

Les constructions plus élevées présentent deux types de localisation : soit elles constituent des lotissements entiers (rue de Picardie, rue de Berwick), soit elles se retrouvent ponctuellement au sein de quartiers plus bas. Cette dernière localisation des constructions à un étage ou plus se remarque surtout dans les rues adjacentes à la Place de la République (rue Jules Ferry, rue Gustave Prothais, rue Victor Hugo, rue André Rouland).

Les ensembles d'habitat collectif se dénotent sur la carte des hauteurs, puisqu'ils constituent avec l'église les constructions les plus hautes. Cependant, la hauteur de ces bâtiments ne dépasse pas un rez-de-chaussée + 4 étages (RDC + 4), ce qui semble un maximum pour une commune rurale.

La zone d'activités ne ressort pas nettement sur le plan de la hauteur. La plupart des constructions de la zone possèdent des toitures terrasses et présentent de ce fait des hauteurs comparables à celles de l'agglomération. Quelques bâtiments ont une hauteur plus importante (RDC + 1) comme Weldom ou Cégélec.

Comme pour la forme et l'orientation des constructions, la zone de l'hôpital présente une variété de hauteur. En effet, les bâtiments de l'hôpital situés sur le territoire de Fitz-James possèdent des hauteurs allant du RDC + C à RDC + 2.

Les différences de typologie et de morphologie du bâti que l'on pouvait d'ores et déjà appréhender au travers de la lecture de la trame bâtie et de l'analyse de la hauteur des constructions sont décrites avec plus de précision.

La typologie du bâti

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

Le bâti ancien à l'alignement

Le bâti ancien à l'alignement se localise principalement dans le centre de Fitz-James, autour de la Place de la République avec une extension plus prononcée dans la rue Gustave Prothais. Une autre séquence de bâti ancien à l'alignement se distingue au début de la rue Voltaire.

Ce type de bâti se caractérise par son implantation à l'alignement (constructions en bordure de la voie). Les constructions guident la vue et accentuent le rôle structurant de la voie (elles renforcent l'impression d'étroitesse de la voie). La fonction minérale est très représentée (façades ou pignons des constructions, murs de clôture, dépendances...) Les éléments végétaux sur rue sont très rares.

Le bâti ancien à l'alignement forme des fronts bâtis continus et structure la voie ; les constructions sont implantées à l'alignement sur rue soit par la façade soit par un pignon. Les constructions sont par ailleurs très souvent contiguës à une limite séparative, voire aux deux.



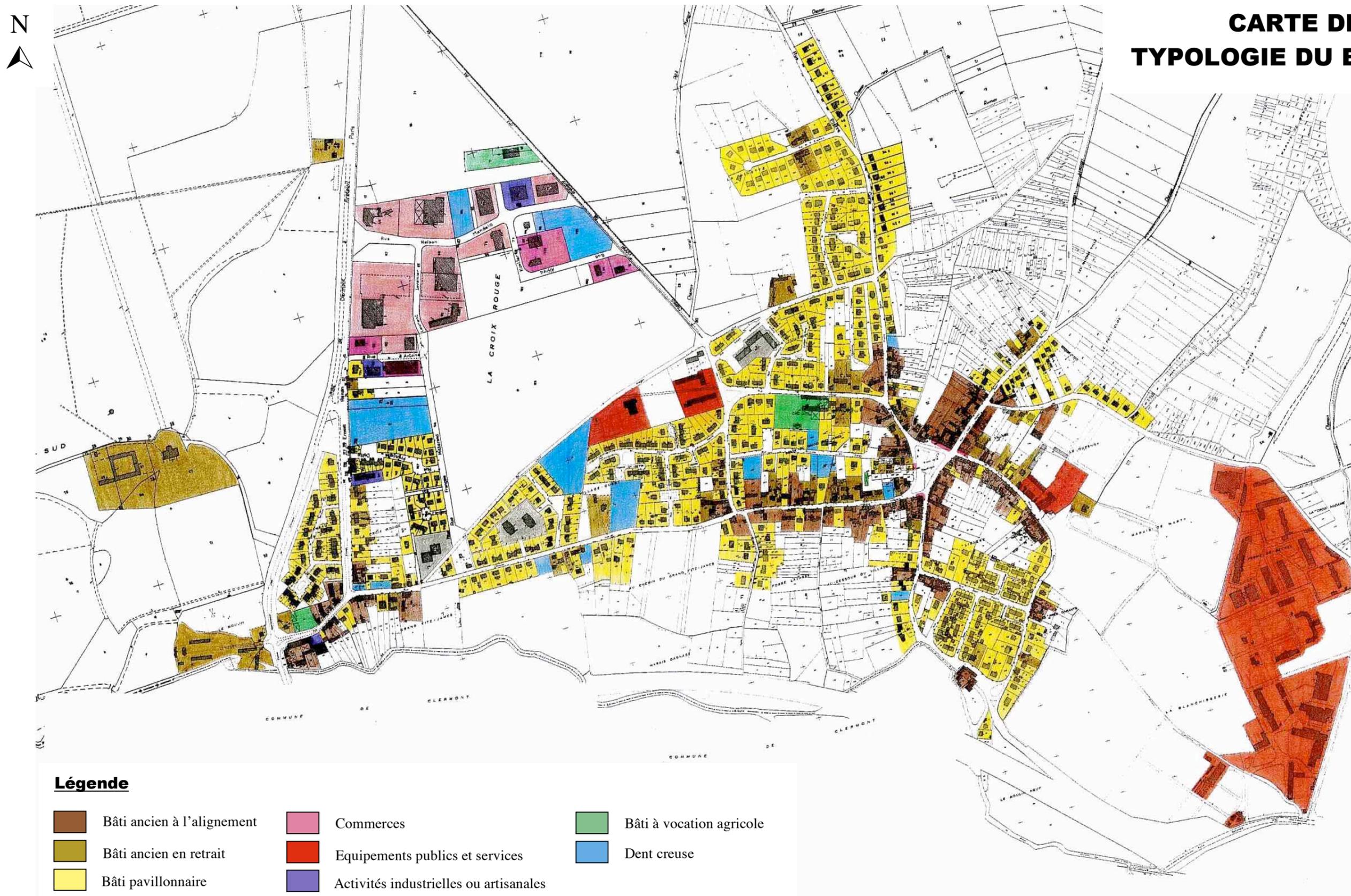
Rue Jules Ferry

Rue André Rouland



L'implantation à l'alignement des constructions assure un front bâti homogène et continu qui structure la voie.

CARTE DE LA TYPOLOGIE DU BATI



Légende

	Bâti ancien à l'alignement		Commerces		Bâti à vocation agricole
	Bâti ancien en retrait		Equipements publics et services		Dent creuse
	Bâti pavillonnaire		Activités industrielles ou artisanales		
	Bâti collectif		Activités tertiaires		

Deux types de bâti ancien apparaissent sur Fitz-James :

- Les longères. Constructions basses et longues souvent accompagnées de portes charretières. Elles sont surtout localisées dans les rues adjacentes à la Place de la République. Ce bâti constitue un témoin du passé rural et agricole de la commune.
- Les maisons de bourg. Constructions plus hautes et moins larges essentiellement présentes au début de la rue Voltaire. Elles sont postérieures aux longères et sont typiques du XIX^e siècle.



Les longères



Les maisons de bourg

Les matériaux de construction sont les mêmes pour les longères et les maisons de bourg : la pierre et la brique. Le plus souvent les façades sont dites composites à savoir qu'elles intègrent des matériaux différents. Généralement les encadrements d'ouvertures, les corniches, les bandeaux et les harpages sont d'un matériau différent de celui de la maçonnerie. Les maisons de bourg présentent des jeux de couleurs et de matériaux (briques rouges et jaunes) appelés calpinages.

Les toitures des constructions sont assez homogènes : elles sont le plus souvent à deux pentes, couvertes soit par des petites tuiles plates en terre cuite, soit d'ardoises ou de tuiles orangées du Beauvaisis. Les pignons présentent une diversité : pignon dit à pas de moineau (typique du Soissonnais), pignon à colombages ou encore pignon dit à couteaux picards. Ces différentes apparences des pignons, outre le caractère esthétique ont souvent un rôle pour limiter l'infiltration d'eau.

Les façades sont rythmées par les ouvertures (plus hautes que larges) dont les volets sont des panneaux pleins.

La continuité visuelle du bâti est de temps à autre assurée par l'existence de murs de clôtures en pierre dont la valeur esthétique et patrimoniale est importante ; le caractère de front bâti est ainsi conforté. Ces murs anciens sont généralement surmontés de chaperons destinés à écouler l'eau et ainsi limiter l'infiltration.

Le bâti ancien en retrait

Le bâti ancien en retrait se localise principalement dans les rues Voltaire et Gustave Prothais mais aussi de manière plus ponctuelle dans le reste de l'agglomération.

On dénombre quatre types de bâti ancien en retrait sur la commune :

- l'ensemble du Château,
- les maisons de maître,
- les villas d'influence anglo-normande,
- les villas en brique.

L'ensemble du Château est constitué du Château, des communs et des deux pavillons d'entrée. Toutes ces constructions possèdent les mêmes caractéristiques. Les bâtiments sont érigés en pierre de taille avec des toitures en ardoise. Un fronton triangulaire sert de rappel sur chacun des bâtiments.

Le Château est de grande dimension (9 rangées de fenêtres en façades et Rez-de-chaussée + 2 étages). L'entrée du Château contraste largement avec la sobriété du reste de la construction ; elle se compose de deux colonnes monumentales et travaillées. Les ouvertures participent à la symétrie du bâtiment. Leur dimension diminue et leur forme se modifie à mesure que l'on s'élève.

Les pavillons d'entrée jouent eux aussi un rôle dans la symétrie. Au nombre de deux, ils apparaissent plus découpés et plus ornementés que le Château. Ils possèdent des toits à la Mansart, des oculis, des lucarnes à fronton...

Les maisons de maître sont implantées en retrait de la voie ; le recul occasionné a pour objet de mettre en valeur la construction. Le matériau principal est la brique avec généralement des modénatures de pierre (bandeau, linteau, encadrement d'ouvertures...). La hauteur du bâti (de type RDC + 1 + CA) affirme le profil dominant de ce type de bâti.

Une des caractéristiques principales des maisons de maître est l'importance de la symétrie. En effet, les ouvertures (fenêtres, porte et lucarne fronton) et la présence d'un perron central participent à mettre en valeur l'esthétisme de ces constructions.

Les ouvertures sont plus hautes que larges et leurs dimensions diminuent à mesure que l'on s'élève. Les linteaux de fenêtre sont soit droits soit cintrés avec une clef de cintrage en pierre. Les lucarnes sont très fréquentes et sont généralement de type lucarne à fronton dont certaines présentent des volutes.

Les modénatures (calpinage, décors en mosaïque...) sont nombreuses sur ces constructions et ont pour objet de mettre en valeur le bâtiment.

Les clôtures sont également des éléments de mise en valeur de la construction. Il s'agit généralement d'un petit muret et de poteaux reprenant les matériaux de construction, surmontés de grilles en fer travaillées.

Les villas d'influence anglo-normande sont peu nombreuses sur Fitz-James. Toutefois leur architecture particulière mérite d'être citée. Elles se distinguent tout d'abord par leur volume imposant. Généralement de grande dimension et haute (RDC + 1 ou 2), elles sont d'autant plus imposantes qu'elles sont implantées en retrait de la voie. L'influence anglo-normande se lit par la présence de colombages (ou imitation de colombages) qui ne sont pas toujours réhaussés.

De plus, sur ces constructions, les toitures jouent un rôle important. Leur organisation est complexe et l'on note de nombreux jeux de toiture : croupes (pans de toiture rampant à l'extrémité d'un comble), noues (ligne d'angle rentrant formé par l'intersection inclinée de deux pans de toitures). Les toitures y sont impressionnantes de

par leur étendue, leur pente très prononcée et leurs avancées en façade (débords de toiture) souvent habillées de boiseries (frises).

Ces villas se caractérisent également par la présence d'oriels (avancées vitrées en façade) dont le toit constitue une terrasse.

Le dernier type de bâti ancien en retrait est celui des villas en brique. Elles possèdent de nombreuses caractéristiques des villas d'influence anglo-normande (jeu de toiture, dimensions) mais se distinguent par l'utilisation de la brique en matériau principal. La présence de ces villas est à rapprocher de l'existence à l'époque d'une briqueterie sur la commune. On retrouve là aussi de nombreuses modénatures telles que le jeu de couleur et de matériau ou les épis de faîtage.

Le bâti récent de type pavillonnaire

Ce type de bâti est venu étendre l'urbanisation. Tout d'abord en s'implantant à la périphérie du centre ancien, les extensions ont ensuite fait la jonction entre les deux noyaux anciens de Fitz-James. Enfin, les constructions les plus récentes modifient la forme et le périmètre aggloméré de la commune, comme c'est le cas notamment pour les dernières constructions de la rue Pierre Curie.

Fitz-James présente une grande diversité de bâti pavillonnaire où différentes époques sont représentées de l'immédiat après-guerre aux lotissements contemporains. L'étude de ces différents types pavillonnaires fait apparaître un phénomène de mode selon les périodes.

Le bâti d'après-guerre se caractérise essentiellement par la présence des rez-de-chaussée élevés sur des sous-sols totaux. Des années 1960 aux années 1980 les logements mitoyens et jumeaux sont fréquents. Depuis les années 1980, le bâti pavillonnaire se caractérise essentiellement par des maisons individuelles implantées en milieu de parcelle, qui apparaissent moins standardisées.

Les constructions présentent un aspect contemporain : les matériaux traditionnels disparaissent au profit d'enduits lisses aux tonalités plus claires, les toitures sont le plus souvent composées de tuiles mécaniques aux tonalités orangées ou marrons mais également pour certains lotissements d'ardoises synthétiques. Cependant, on peut noter que sur des opérations récentes de logements locatifs la volonté se fait ressentir de se rapprocher des matériaux traditionnels avec notamment l'utilisation d'enduits de teinte ton pierre ainsi que des insertions de brique en façade.



Constructions des années 60 - 70



Constructions des années 80



Constructions contemporaines à partir des années 90

Une large gamme de lucarnes et d'ouvertures est représentée sur la commune. On trouve ainsi des outeaux, des lucarnes rampantes, des lucarnes pendantes, des lucarnes à 2 pentes ou à 3 pentes (dites à la capucine), d'oriels et des oculi.

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

L'habitat collectif

On dénombre trois ensembles d'habitat collectif sur Fitz-James. Il s'agit de constructions qui tranchent par l'importance de leur volume même si la hauteur est limitée à 3 ou 4 niveaux. Selon les époques, l'architecture est différente.

Pour le bâti le plus ancien, les volumes sont cubiques (toiture terrasse). Les façades présentent un jeu de couleur qui a pour effet de rompre l'uniformité de la façade.

Les résidences collectives réalisées plus récemment offrent une architecture plus recherchée : les décrochements en façade, les toitures à deux versants... apportent une diversité et une qualité particulière.



Exemples de bâtis collectifs



Le bâti à usage d'activités

Le bâti à usage d'activités est concentré dans la zone d'activités de Fitz-James. Les constructions sont généralement de forme cubique avec des toitures terrasses. Les façades sont constituées de bardage vertical de couleur claire. Les arêtes d'angles tranchent généralement par l'utilisation de couleurs vives.

De même, les enseignes sont de grandes dimensions et utilisent fréquemment des couleurs voyantes. Il arrive même que les enseignes dépassent de la hauteur du bâtiment. Ces constructions sont d'autant plus visibles dans le paysage qu'elles se localisent sur un point haut et ne sont pas masquées par des écrans végétaux.



Le bâti à usage d'activités



1.2.9. – Réceptivité du tissu urbain

L'estimation des terrains susceptibles d'être bâtis a été réalisée à l'intérieur d'un périmètre aggloméré tel que le définissent les tribunaux administratifs. Il s'agit de terrains bordés par une voie et desservis par les réseaux.

Cette potentialité ne tient pas compte :

- de la capacité des réseaux (voie, eau potable, défense-incendie, assainissement)
- des contraintes éventuelles (sol, topographie, végétation, servitudes diverses...),
- de la volonté des propriétaires.

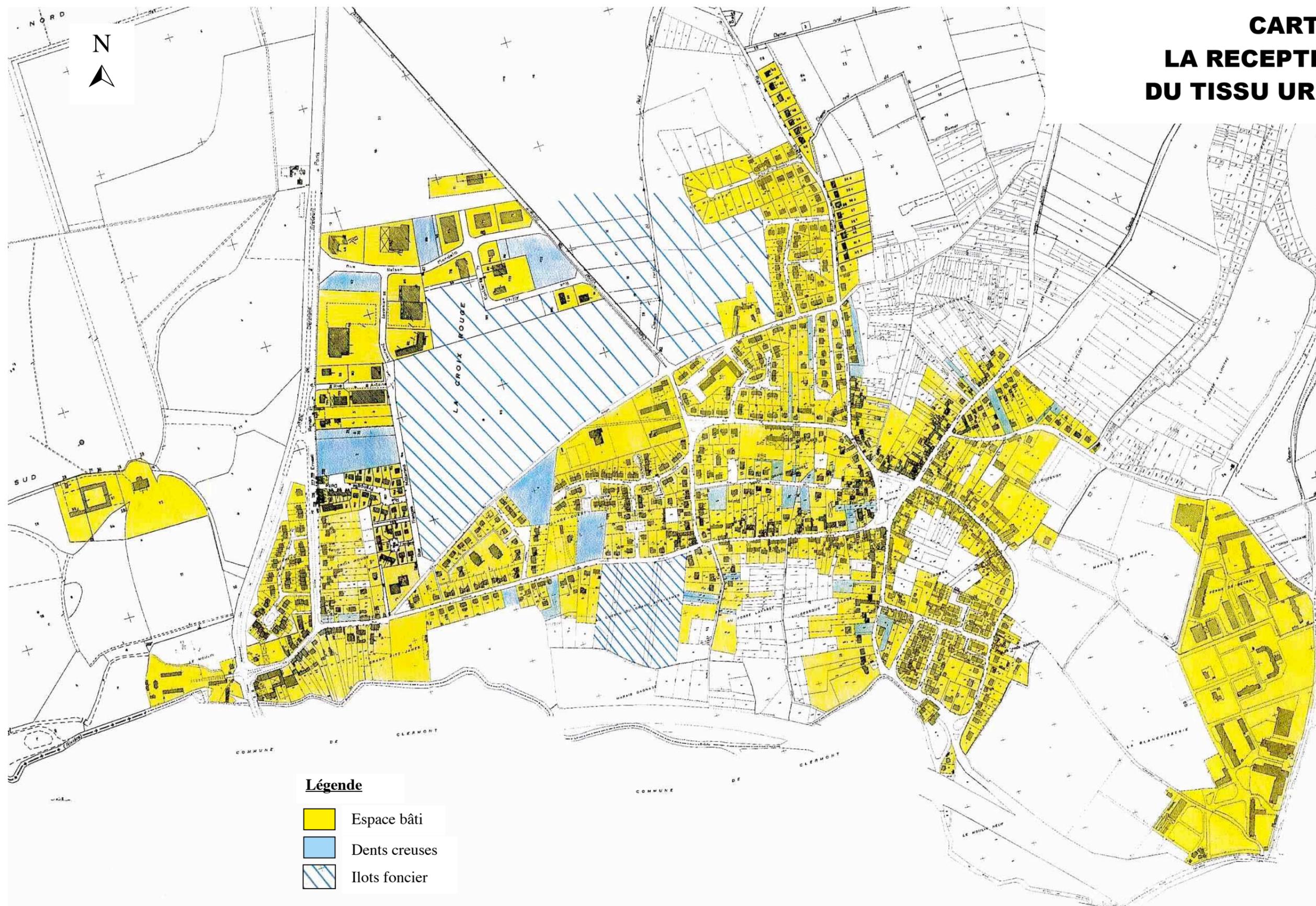
Compte tenu de la couverture spatiale des réseaux (eau potable, défense incendie, assainissement, voies de communication), quelques terrains apparaissent susceptibles d'être urbanisés au sens de la juridiction. Une vingtaine de terrains a ainsi été répertoriée ; il s'agit de terrains directement bordés par une voie et qui constituent un potentiel direct de constructibilité. Ces espaces libres desservis par les réseaux, appelés « dents creuses », sont répartis dans l'agglomération de Fitz-James de façon diffuse.

Il ressort de cette analyse que le nombre de dents creuses est relativement faible au vu de l'importance de la commune. Les possibilités de construction sont d'autant plus réduites que, parmi les « dents creuses » répertoriées, certaines n'ont pas vocation à devenir constructibles. Cela signifie que si la commune souhaite accroître sa population, il faudra envisager des zones d'extension future.

La carte de la réceptivité du tissu urbain fait également apparaître les îlots fonciers. Ils correspondent à des terrains de dimensions plus importantes ne possédant pas tous les réseaux mais qui se localisent dans le périmètre aggloméré. L'analyse des îlots fonciers sur Fitz-James fait ressortir des possibilités d'extension pour la commune, en particulier entre la rue Louis Aragon et la zone d'activités.

Le bilan de la réceptivité du tissu urbain laisse entrevoir la présence de quelques terrains constructibles au sens du Code de l'Urbanisme. Néanmoins, l'essentiel du potentiel constructible de la commune apparaît à travers l'existence d'îlots fonciers dans l'enveloppe agglomérée.

CARTE DE LA RECEPTIVITE DU TISSU URBAIN



1.2.10. – Trame verte

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

Différents types d'éléments végétaux composent la trame verte de l'agglomération : boisements, arbres isolés, pelouses, herbages, espaces verts communaux, jardins privatifs, jardins familiaux.

Les boisements

Des boisements de taille conséquente se trouvent à l'intérieur du périmètre aggloméré. Ceux-ci se localisent essentiellement à la périphérie de l'agglomération. Les boisements se caractérisent par une végétation de strate haute dont l'impact visuel est important. De plus, la notion de boisement implique une certaine densité d'arbres. Les massifs boisés constituent un élément original de la trame verte de la commune.

Ces boisements périphériques correspondent au Parc du Château, aux massifs situés au lieu-dit le « Marais Gagnage » ainsi que ceux des lieux-dits « Clos Galois » et « Le Vignoble ».

Les boisements présentent un intérêt d'autant plus grand que certains tels le Parc du Château et les boisements « Le Vignoble » et « Clos Galois » constituent des portes d'entrée dans l'agglomération de Fitz-James.

Le boisement du « marais Gagnage » est essentiellement composé de peupliers. Il permet en outre de former un écran végétal entre la RN 31 et la commune de Fitz-James. Son rôle est donc majeur puisqu'il évite des vues directes sur l'agglomération.

Les bosquets et les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres participent également à la trame verte de la commune. Ils se situent généralement le long des axes de communication importants, comme la RD 916. La présence de ces éléments permet de marquer visuellement l'entrée dans l'agglomération. Ils ont également pour objet de masquer les constructions qui se trouvent au bord de ces axes de communication.

On retrouve une voie bordée d'arbres au sein de l'agglomération de Fitz-James, le long de la rue Ernest Renan. Les rues arborées sont souvent les axes principaux de circulation des communes ; la végétation sert à affirmer l'importance de ces voies. Tel n'est pas le cas sur Fitz-James puisque la rue arborée correspond à un axe secondaire. L'explication de cette végétalisation se trouve dans l'historique de la commune. En effet, la rue Ernest Renan correspond à l'ancien tracé de la RD 916. La rue a été plantée lors de l'aménagement de la déviation afin de réduire visuellement l'emprise de la voie.

Les parcs arborés

L'analyse de la typologie du bâti a mis en évidence la présence de grandes maisons bourgeoises accompagnées le plus souvent de vastes parcs boisés. Les arbres sont le plus souvent anciens et hauts ; ils participent activement à la trame verte de la ville. Il s'agit de parcs situés rue Gustave Prothais et rue Jules Ferry (à côté de l'église).

Ces parcs arborés viennent compléter les boisements périphériques. Ils se caractérisent également par la prédominance d'une végétation de strate haute. Cela signifie que ces espaces se repèrent assez facilement par la densité du couvert végétal et par leur hauteur.

A la différence des boisements importants qui se localisaient en périphérie de l'agglomération, les parcs arborés sont situés au cœur de l'espace aggloméré.

Une attention particulière doit être apportée à ces éléments végétaux du fait de leur fragilité. En effet, leur statut privé ne garantit pas leur pérennité. Le classement de ces boisements en Espace Boisé Classé, qui empêche tout défrichement et les rend inconstructibles, constitue un moyen efficace de protection.

Les jardins privés

Les jardins privés occupant généralement les fonds de parcelles constituent une trame verte particulière venant agrémenter les espaces bâtis. Ces jardins, souvent bien entretenus et aménagés, valorisent les espaces libres à l'arrière des constructions.

Les jardins privés sont le plus souvent constitués d'espaces engazonnés parfois plantés de quelques arbres peu développés. Nous sommes en présence d'une végétation de basse strate.

Les jardins privatifs constituent la majeure partie de la trame verte de la commune. Deux types de jardins privatifs se distinguent de par leur impact paysager.

Dans le centre ancien de Fitz-James les jardins privatifs sont à l'arrière des constructions. La présence des fronts bâtis empêche toute vue directe sur ces espaces. Ces jardins forment ainsi des cœurs d'îlots verts.

Les secteurs de bâti récent pavillonnaire laissent plus de place et de vues sur les jardins privatifs. En effet, sur ces secteurs, les constructions étant implantées en milieu de parcelle, les jardins viennent entourer les bâtiments. La présence végétale y est donc plus forte. Il y a alternance de séquences minérales et de séquences végétales.

Les espaces publics

Les espaces verts publics sont peu nombreux sur Fitz-James. On en dénombre trois auxquels viennent s'ajouter les abords des équipements publics.

La Place de la République, située à proximité des équipements publics et des petits commerces vient marquer le centre-ville de Fitz-James. En effet, la végétalisation de cet espace et en particulier les alignements d'arbres qui en dessinent les contours permettent d'affirmer la centralité du lieu. Il apparaît important de préserver cette place qui participe à l'identification de la centralité de la commune.

Le deuxième espace vert public sert de lien entre différents quartiers. Localisé dans un triangle bordé par deux lotissements du lieu-dit « Village ouest » et le complexe de la salle des fêtes, il constitue un cheminement piétonnier permettant d'accéder aux équipements publics et de joindre les deux lotissements situés de part et d'autre.

Le troisième espace public est en cours de réalisation. Il s'agit d'un plan d'eau aménagé situé entre le « Grand Fitz-James » et « Au chemin du Grand Fitz-James ». Ce lieu viendra à terme étoffer la trame verte de la commune.

CARTE DE LA TRAME VERTE



Légende

-  Boisements / arbres
-  Prés, herbages, pelouses
-  Espace vert communal
-  Jardins privés

Par ailleurs, les abords des équipements publics (école, salle des fêtes...) et des ensembles d'habitat collectif contribuent également à la trame verte. La végétation y est souvent présente sous la forme d'espaces engazonnés plantés de quelques arbres.

Les prairies et les espaces cultivés

Des prairies subsistent encore au sein du périmètre aggloméré de la commune. Ils se localisent surtout à l'est du territoire et constituent des zones de transition entre l'agglomération et l'hôpital.

Une prairie est également présente dans la rue principale de Fitz-James. Cependant, cet espace est amené à changer de vocation. Initialement destinés à accueillir la piscine intercommunale, les sols se sont révélés incompatible avec l'accueil d'un tel équipement. La réalisation de la piscine étant envisagée sur un autre secteur, cette prairie devrait être urbanisée. La construction de cette zone viendra modifier l'image de la trame verte de la commune et accentuera l'impression minérale de la rue principale. Il faudra donc être attentif à l'intégration de ce nouveau quartier dans l'agglomération.

Une des originalités de Fitz-James réside dans la présence de terres cultivées à l'intérieur même de l'agglomération. Le devenir de ces champs pose question puisqu'ils s'insèrent dans la forme urbaine du village. Le développement de l'urbanisation pourrait en effet restreindre les possibilités de culture et d'accès à ces terrains.

La zone d'activités

La zone d'activités participe faiblement à la trame verte de la commune. En effet, la seule présence végétale se fait par des espaces engazonnés. Aucune végétation de strate haute (arbres, buissons...) n'y est présente. Ce constat met en évidence le caractère détaché de la zone d'activités par rapport à son environnement. Ceci a pour conséquence que la zone d'activités apparaît visuellement comme un élément détaché du reste de l'agglomération.

L'hôpital

Comme la zone d'activités, l'hôpital interdépartemental constitue une entité distincte de l'agglomération. Cependant, à la différence de la zone d'activités, il contribue fortement à la trame verte de Fitz-James.

Les arbres isolés et les alignements y sont nombreux. Ils créent visuellement des liens entre les différents bâtiments. A l'analyse de la trame bâtie, il était apparu que la disposition des constructions de l'hôpital était assez hétéroclite, il s'avère avec l'étude de la trame verte que c'est la végétation qui apporte sa cohérence à l'ensemble de l'hôpital.

1.2.11. – Dynamique du territoire

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

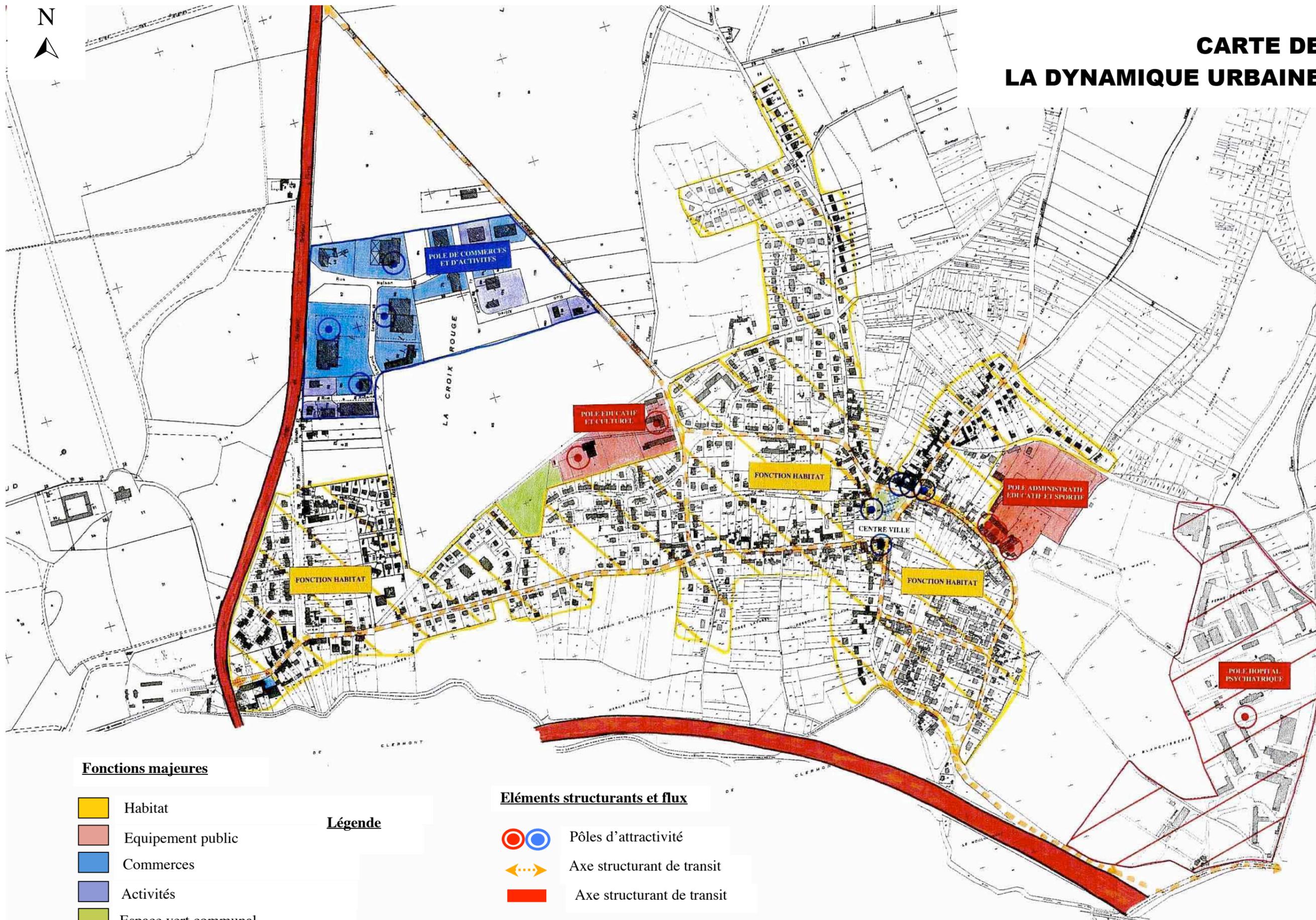
L'étude de la dynamique du village a pour but de lister, d'analyser et de localiser les fonctions du bâti afin de souligner le rôle de chaque espace, le ou les pôles dynamiques, ainsi que les enjeux qui peuvent en découler.

Le plan de la dynamique territoriale révèle l'existence de différents pôles structurants qui vont faire vivre l'agglomération.

Il est à noter que la fonction Habitat domine largement. Les quartiers uniquement destinés à l'habitat (mono-fonctionnels) se détachent et constituent la majeure partie de l'agglomération.

Outre la fonction Habitat, le tissu urbain est ponctué de plusieurs pôles structurants qui vont faire vivre la ville. Il s'agit dans chacun des cas, de secteurs qui concentrent spatialement soit des équipements phares de la ville, soit des commerces et services. Ils absorbent quotidiennement les flux et déplacements des habitants.

CARTE DE LA DYNAMIQUE URBAINE



Fonctions majeures

- Habitat
- Equipement public
- Commerces
- Activités
- Espace vert communal

Légende

Éléments structurants et flux

- Pôles d'attractivité
- Axe structurant de transit
- Axe structurant de transit

Les pôles d'équipements publics

L'agglomération de Fitz-James compte deux pôles d'équipements publics qui participent à l'attractivité de la commune.

Le premier pôle est administratif, éducatif et sportif et se localise rue Jules Ferry c'est-à-dire dans le centre ancien de la commune. Il comprend la Mairie, l'Eglise, l'école, les terrains de football et les ateliers municipaux. Tous ces équipements sont spatialement regroupés. Le pôle devrait même s'étoffer avec un centre d'accueil parascolaire. La présence de ces équipements publics induit des flux de circulation importants dans la rue Jules Ferry qui est à sens unique. Les places de stationnement à proximité immédiate de ce pôle apparaissent insuffisantes, notamment lors des mariages célébrés dans la Mairie. La commune envisage de créer un petit parking pour faciliter le stationnement et l'accès aux équipements.

Le deuxième pôle public regroupe un groupe scolaire, la salle des fêtes et les terrains de tennis. Ce pôle d'attractivités est venu s'implanter dans le tissu résidentiel récent de la commune. Le groupe scolaire a été édifié afin d'accueillir les nouvelles populations des lotissements alentours. Ce regroupement d'équipements publics apparaît complémentaire du premier.

La volonté communale est de renforcer les pôles publics existants et non d'en créer de nouveaux.

Le troisième pôle d'équipement public correspond à l'hôpital interdépartemental spécialisé. Cette entité est importante pour le territoire de Fitz-James car elle a des répercussions sur le fonctionnement et l'attrait de la commune. L'hôpital est en effet une zone d'emploi qui génère des flux de circulation conséquents. D'autant plus que des populations extérieures à la commune viennent y travailler. Ils traversent Fitz-James pour rejoindre l'hôpital. Afin d'éviter de prendre la RN 31, un certain nombre de personnes préfèrent traverser l'agglomération, créant ainsi un itinéraire bis par la rue de Burel. Les problèmes de circulation sur cet axe devraient diminuer avec la construction d'un rond-point sur la RD 916 et l'instauration d'un sens unique.

Les pôles de commerces et d'activités

Deux pôles de commerces et d'activités se distinguent sur Fitz-James. Ils ne possèdent pas les mêmes caractéristiques.

Le premier pôle commercial se concentre autour de la place de la République. Les commerces ou services que l'on y trouve sont dits de proximité : une agence postale, deux coiffeurs, une boulangerie et un café-brasserie. La population drainée reste interne à la commune de Fitz-James, les flux sont donc limités. Un petit parking implanté sur la place de la République permet de desservir ces commerces.

Le second pôle regroupe à la fois des commerces et des activités, il correspond à la zone d'activités. A la différence du premier, ce pôle constitue un quartier indépendant, détaché du reste de l'agglomération. Ils attirent une population extérieure à Fitz-James. La circulation liée à ce pôle n'a pas de conséquence forte sur les axes de déplacement au sein de l'agglomération. Les flux générés sont essentiellement reportés sur la RD 916 qui constitue un axe de transit pour la commune de Fitz-James.

1.2.12. – Contraintes et servitudes d'utilité publique

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

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

A) Les contraintes naturelles

Le territoire communal de Fitz-James possède trois cours d'eau (l'Arrée, la Brèche et la Béronnelle) qui constituent des contraintes naturelles. Ces rivières correspondent en effet à des frontières naturelles qui limitent l'urbanisation. Par ailleurs, les problèmes de crues et d'inondations rendent les abords de ces cours d'eau sensibles.

Le territoire communal compte également deux grands boisements dont le Bois de la Frête, recensé en ZNIEFF, reconnu pour sa valeur écologique. Cependant, le Parc et le Bois de la Frête étant éloignés des parties urbanisables, ils ne posent pas de contrainte particulière.

CONTRAINTES ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE



LEGENDE

Contraintes naturelles

-  Cours d'eau
-  Talweg principal

Périmètre de protection des captages
d'eau potable :

-  Périmètre rapproché
-  Périmètre éloigné

Contraintes artificielles

-  Voie à grande circulation

Servitudes d'utilité publiques

-  Monument historique
et servitude de protection
-  Canalisation de gaz
-  Lignes électriques
-  Lignes hertziennes
-  Voie ferrée (servitudes liées au chemin de fer)

Une partie du territoire se trouve concernée par les périmètres de protection des captages d'eau potable situés sur la commune de Clermont. Trois périmètres sont mis en place pour la protection des captages :

- Le périmètre immédiat qui correspond au point de captage ;
- Le périmètre rapproché dans lequel les constructions sont interdites ;

Le périmètre éloigné dans lequel les contraintes sont moins fortes.

Ces différents périmètres sont définis en fonction de l'étude hydrogéologique des sols, ce qui explique leur contour irrégulier.

Le secteur sud-est de Fitz-James est touché par les périmètres rapproché et éloigné de protection des captages.

B) Les contraintes artificielles

La RN 31 et la RD 916 possèdent le statut de voies à grande circulation. Cela implique un certain nombre de contraintes en termes de nuisances et de dangerosité de ces axes.

Par ailleurs, la RD 916, importante infrastructure de communication qui traverse la commune, constitue une coupure artificielle qui sépare le territoire en deux. Elle implique des contraintes fortes quant au développement de l'agglomération et à l'affirmation des liens entre la zone du château et l'agglomération de Fitz-James.

En outre, la limite administrative sud-ouest de Fitz-James (continuités bâties avec la commune de Clermont) restreint considérablement les possibilités d'extension de l'agglomération.

C) Les servitudes d'utilité publique

La commune de Fitz-James est concernée par un certain nombre de servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols.

L'église de Fitz-James est inscrite au titre des monuments historiques et bénéficie par conséquent d'un rayon de protection de 500 m à l'intérieur duquel toute demande de permis de construire est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

D'autres servitudes d'utilité publique affectent la commune ; elles sont liées à la présence d'une canalisation de gaz à l'entrée de l'hôpital, d'une ligne électrique à haute tension au lieu-dit « La Garenne de Villers » et de lignes hertziennes qui traversent le territoire. Compte tenu de leur localisation sur la commune, ces équipements n'induisent pas de réelle contrainte s'agissant du développement futur de l'agglomération.

Le secteur sud-est du territoire communal concentre un certain nombre de contraintes parmi lesquelles la présence de la RN 31, les périmètres de protection des captages d'eau potable et le périmètre de protection de l'Eglise. L'urbanisation de ce secteur devra donc tenir compte de ces différentes problématiques.

1.3. – BILAN DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX

1.3.1. – Rappel

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

Ce bilan permet dans un premier temps de mieux identifier les atouts et les faiblesses actuelles du territoire, pour ensuite orienter les réflexions qui conduiront à la définition du projet communal.

1.3.2. – Occupation du sol

➤ Des espaces sont ainsi identifiés :

- Le plateau agricole situé essentiellement au nord de la commune. Sa présence permet de conserver le caractère rural de Fitz-James mais également de rappeler la localisation géographique de la commune, à la limite sud du Plateau Picard. Le Plateau agricole correspond par ailleurs à un espace à vocation économique. La préservation de cet espace apparaît donc souhaitable.

- Les prairies se localisent principalement en périphérie de l'agglomération. Ils constituent un atout en matière de qualité du cadre de vie. Ils témoignent également du caractère humide de certains terrains qu'ils occupent (vallée de la Brèche et la Béronelle). Les dispositions du PLU peuvent conduire à la préservation de ces espaces.

- Les boisements de grande dimension, Le Parc et le Bois de la Frête, contribuent à l'identité de Fitz-James. Ils marquent la transition entre le Plateau Picard où les boisements sont peu nombreux et le Clermontois qui se caractérise par de vastes massifs boisés. Mis à part leur rôle paysager indéniable, ils recèlent un intérêt environnemental important. Ils permettent d'absorber une partie des eaux de ruissellement. Ils accueillent également des espèces de faune et flore rares en Picardie dont leur valeur est reconnue par un classement en ZNIEFF. Les boisements constituent donc un atout important pour la commune. Leur maintien et leur protection peuvent être assurés dans le cadre du PLU.

- Deux vallées sont recensées sur le territoire de Fitz-James et accueillent le lit des cours d'eau de la Béronelle et de l'Arré. Ces zones humides constituent des milieux fragiles. Cependant, les vallées de la Brèche et de la Béronelle ne présentent pas les mêmes caractéristiques. La Béronelle est une vallée préservée et éloignée de l'agglomération tandis que la vallée de la Brèche subit des pressions diverses de par sa situation. Ces entités naturelles renferment des paysages spécifiques qui agrémentent le cadre de vie communal. Ces espaces qui présentent des risques potentiels d'inondation présentent également un atout paysager réel à l'échelle du territoire.

- Les vallons qui concentrent les eaux de ruissellement du plateau en direction de la vallée de la Brèche. L'un de ceux-ci se démarque notamment au nord de l'agglomération puisque la concentration des eaux de ruissellement en son sein entraîne la formation d'un talweg qui occasionnellement ruisselle en direction de la partie agglomérée de Fitz-James (lotissements disposés à l'est de la rue Pierre Curie). La présence de ce talweg doit être appréhendé comme une faiblesse qu'il faudra gérer dans le cadre du PLU.

- L'agglomération de Fitz-James constitue une transition entre l'entité géographique du Plateau Picard et celle du Pays du Clermontois. Son entrée d'agglomération Nord offre une vue exceptionnelle sur la butte de Clermont,

élément remarquable du paysage. Ce paysage est un atout exceptionnel que les dispositions du PLU devront permettre de préserver et de mettre en valeur.

1.3.3. – Dynamique du territoire

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

- Le premier élément qui participe à la dynamique du territoire est le centre hospitalier interdépartemental spécialisé. Ce pôle possède une attractivité qui s'étend au-delà de la commune de Fitz-James. Le centre hospitalier est à la fois une source d'emplois et un générateur de flux importants pour l'agglomération.

- D'autres pôles publics ont été recensés. Il s'agit des pôles d'équipements publics. Ces pôles sont de plus petite dimension et leur rayonnement se limite à l'échelle communale. Ils font partie intégrante de la dynamique du territoire dans la mesure où, notamment pour les écoles, ils constituent des atouts pour l'installation de nouveaux arrivants.

- Le dernier pôle d'attractivité de Fitz-James est la zone d'activités. Il s'agit d'un pôle commercial et d'activités industrielles non polluantes. L'atout réside dans l'attractivité communale que génère ce pôle ainsi que la création d'emplois et de services.

- Le centre ancien est lui aussi un élément de la dynamique du territoire du fait de la qualité du bâti. L'utilisation de matériaux anciens tels que la pierre ou la brique ou encore la disposition du bâti renvoie une image urbaine spécifique de qualité. Différentes fonctions s'y rencontrent. A la différence des autres quartiers de Fitz-James, qui sont mono-fonctionnels (à usage d'habitation), le centre mêle petits commerces, services, équipements publics et logements. Une véritable centralité communale constitue un atout incontestable dans la fabrication d'une identité commune. Ce pôle permet de répondre aux besoins quotidiens des habitants (boulangerie, boucherie...)

- Les flux générés par ces différents pôles participent également de la dynamique du territoire. Trois types de flux peuvent être distingués : les flux des voies de transit, les flux extra-communaux et les flux communaux. Ces flux

marquent l'attractivité communale et son dynamisme. Ils présentent également des inconvénients puisque qu'ils génèrent de la circulation dans des rues dont le gabarit n'est pas adapté (rue Voltaire par exemple).

- Les deux voies de transit que sont la RN 31 et la RD 916 n'ont pas d'influence directe sur la circulation au sein de l'agglomération. Ils facilitent l'accessibilité de la commune. Leur proximité présente toutefois un inconvénient majeur : celui du bruit et de la sécurité routière. Leur classement par arrêté préfectoral induit que des mesures d'isolement acoustiques soient prises pour toute nouvelle construction située à moins de 100 m de ces dernières.

L'entrée nord de Fitz-James depuis la RD 916 mérite, elle, une attention particulière. Elle offre une vue exceptionnelle sur la butte de Clermont.

1.3.4. – Démographie

La commune de Fitz-James est une commune dynamique en termes démographiques. La population de Fitz-James (hors population du centre hospitalier) connaît une augmentation constante de sa population depuis les années 50. La détermination d'un seuil maximal de développement démographique communal permettra de projeter les besoins en terrains à bâtir, en équipement et en services.

BILAN DU DIAGNOSTIC



LEGENDE

Occupation du sol

- Terres agricoles
- Boisements
- Prairies
- Vallées (Brèche et Béronelle)
- Cours d'eau
- Talweg

Dynamique du territoire

- Voies de transit
- Artère urbaine principale
- Flux extra-communaux
- Principaux pôles d'attractivité
- Centre ancien

FITZ-JAMES
Echelle: 1/5000

CHAPITRE DEUXIEME

CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RETENUES AU PLU

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

2.1.1. – Les objectifs du PLU

Parallèlement à la nécessité de réexaminer la vocation de certaines zones ou espaces inscrits dans le précédent document (POS approuvé en 1993), la municipalité a souhaité engager une réflexion sur les thèmes suivants : la démographie, le paysage, la centralité, etc.

Les objectifs de la municipalité sont donc :

- La démographie,
- Le logement,
- Les activités,
- Le paysage et l’environnement et la gestion des risques,
- La dynamique du territoire et la forme urbaine.

2.1.2. – Les choix et orientations du Projet d’Aménagement et de Développement Durable de Fitz-James

A - La démographie,

Le souhait du conseil de conserver à la commune un caractère plutôt rural, ne saurait s’accommoder d’un accroissement démographique incontrôlé.

Un accroissement de la population de un à deux pour cent par an (1 à 2 % par an), semble un objectif raisonnable qui permettra :

- une bonne intégration des nouveaux arrivants,
- une meilleure adéquation des équipements publics face à l’accroissement démographique.

B - Le logement,

Il importera de veiller constamment à favoriser la mixité sociale et la mixité des générations nécessaires au bien être de la population.

Ces objectifs seront atteints par une politique permettant la construction de logements locatifs en parallèle au développement maîtrisé des programmes d'accessions à la propriété.

C - Les activités économiques,

L'activité économique de la commune s'articule principalement autour de trois axes, la zone d'activité, l'hôpital et les activités commerciales ou artisanales gravitant autour de la place de la République.

La zone artisanale et l'hôpital n'étant pas du ressort de la commune, celle-ci ne pourra intervenir sur le développement économique qu'en favorisant le développement et l'implantation d'activités commerciales et artisanales au cœur du tissu urbain. Une réflexion devra être menée sur les moyens d'y parvenir.

D - Le paysage, l'environnement et la gestion des risques,

La commune est caractérisée principalement par la diversité de ses milieux, la présence de deux boisements de grande dimension et d'un espace agricole conséquent.

Si les paysages (en particulier ceux des vallées de la Béronelle et de la Brèche) se trouvent fragilisés par l'urbanisation passée et la présence de la zone d'activités au nord, ils bénéficient tout de même d'atouts non négligeables dont, entre autres, un point de vue exceptionnel sur la butte de Clermont. La définition de prescriptions spéciales dans le cadre de l'urbanisation de cette entité permettra la protection et la mise en valeur des paysages.

Le Conseil municipal souhaite préserver l'intérêt paysager et environnemental des vallées de la Brèche et de la Béronelle ainsi que celui des deux grands massifs boisés.

La limitation au nord, des zones constructibles, permettra de laisser au paysage une dominante agricole, propre à caractériser son rôle de transition entre le plateau picard et le clermontois.

Les atouts paysagers dont bénéficie le territoire communal sont malheureusement contrebalancés par l'existence de talwegs traversant la partie agglomérée.

Ces talwegs ont, par le passé, servi de conducteurs à des inondations et des coulées de boues qui n'ont pas été sans conséquence.

Les digues, construites depuis quelques années, ont, semble-t-il, correctement rempli leur office et les risques sont maintenant bien circonscrits. Toutefois, une opération remettant en cause les niveaux de terrains actuels pourrait avoir des conséquences non négligeables. La rédaction du Plan Local d'Urbanisme, devra, dans les limites permises par les lois et règlements en vigueur, être suffisamment contraignante pour que les risques, pour les zones habitées, soient réduits au strict minimum.

E - La dynamique du territoire et la forme urbaine.

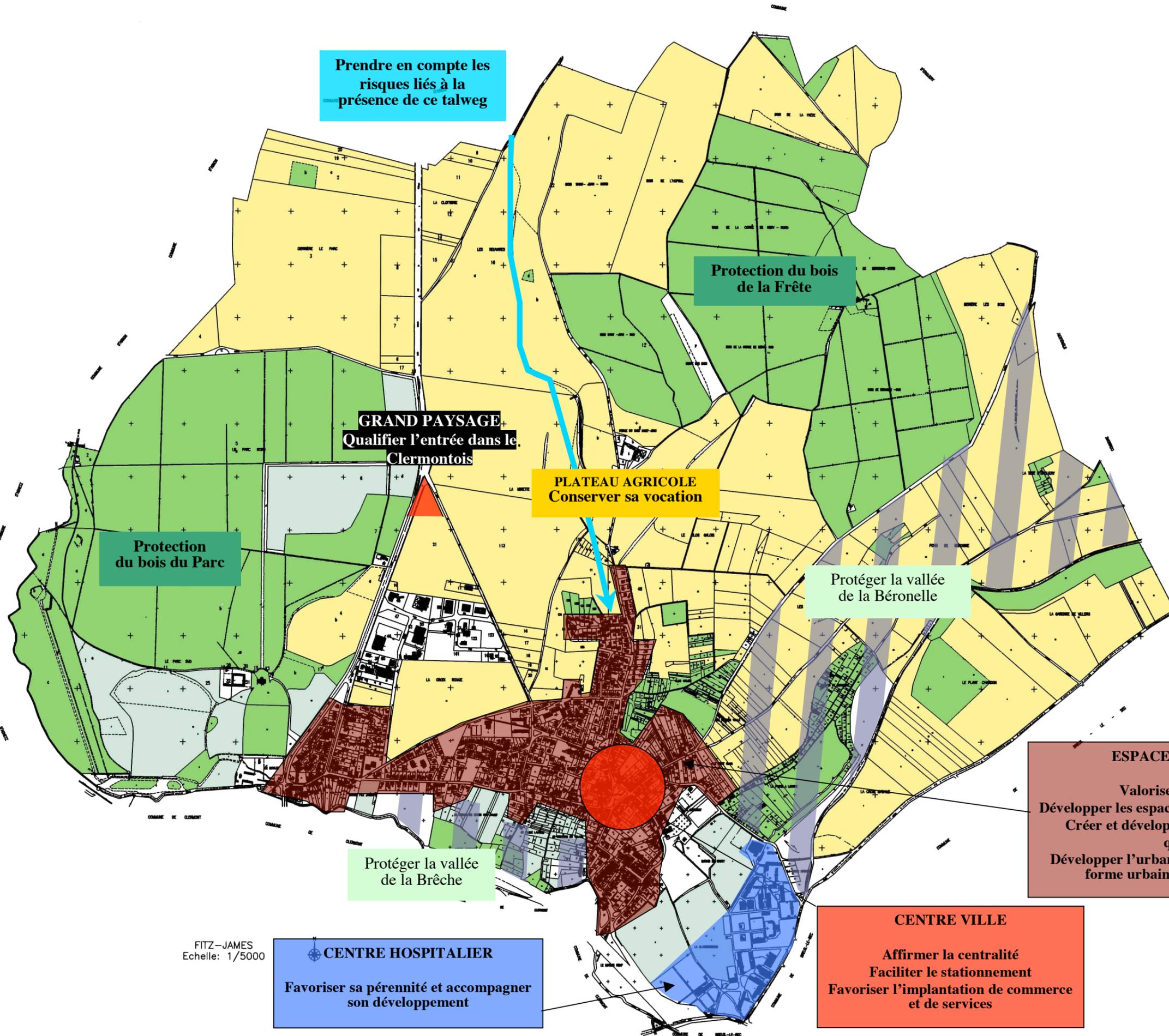
Cette politique portera sur la limitation des zones constructibles qui sera conditionnée par la capacité des réseaux, l'adaptation du réseau viaire (ce qui devrait inclure la création d'une ou plusieurs voies nouvelles) aux contraintes du trafic automobile intra-communal et un aménagement routier spécifique de l'entrée accidentogène nord de la commune par la suppression systématique des « tourne à gauche ».

La limitation des zones constructibles au secteur de « la Croix Rouge » entre la rue Louis Aragon et la Zone d'Activités permettra d'équilibrer le bâti aggloméré en joignant le centre ancien de la commune, dont il conviendra de préserver et de mettre en valeur les caractéristiques architecturales, aux zones de constructions plus récentes ; le tout sans remettre en cause le caractère rural de la commune.

Au nord, une extension limitée de la zone d'activité le long de la route desservant le futur « pôle piscine », pourrait être envisagée pour servir d'équilibre à la création d'un équipement public majeur.

L'extension des zones constructibles à l'est de la commune, à l'extrémité de la rue Jean Jaurès, n'est pas envisageable dans un avenir prévisible car cela nécessiterait de refaire la totalité des réseaux d'eau et d'assainissement ce qui n'est pas de la compétence de la commune.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



FITZ-JAMES
Echelle: 1/5000

CENTRE HOSPITALIER
Favoriser sa pérennité et accompagner son développement

CENTRE VILLE
Affirmer la centralité
Faciliter le stationnement
Favoriser l'implantation de commerce et de services

ESPACE AGGLOMERE
Valoriser le bâti ancien
Développer les espaces et aménagements publics
Créer et développer les liaisons entre les quartiers
Développer l'urbanisation tout en gardant la forme urbaine de l'agglomération

2.2. – LES JUSTIFICATIONS DES REGLES ADOPTEES AU PLU

2.2.1. - Présentation

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

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

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

Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur les plans de découpage en zones (échelles du 1/5 000 et du 1/2 000) sur lesquels sont notamment indiqués :

- Les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L 130-1 du Code de L'Urbanisme,

- Les éléments à protéger au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme,

- Les terrains cultivés inconstructibles à protéger et à conserver au titre de l'article L.123-1-9° du Code de l'Urbanisme,

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

2.2.2. – Les zones urbaines

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

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

Les zones urbaines sont au nombre de 5 et correspondent chacune à une urbanisation spécifique.

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

➤ **La zone UA**

Périmètre et répartition

La zone UA correspond à la partie la plus ancienne de l'agglomération. La détermination du périmètre de la zone UA s'appuie sur la présence du réseau d'eau et des voies de desserte. Le classement en zone UA concerne le bâti édifié de part et d'autres des rues Jules Ferry, Gambetta, André Rouland, Gustave Prothais, Pierre Curie, Victor Hugo et Bécrel. La zone UA englobe également les constructions édifiées en entrée d'agglomération ouest de part et d'autre de la RD 916 puis la rue Voltaire.

En zone UA, les constructions, qu'il s'agisse d'habitations ou de dépendances, sont le plus souvent édifiées à l'alignement des voies et forment à certains endroits un front bâti homogène. Cette disposition est renforcée localement par la présence de hauts murs de pierre qui renvoient cette impression de continuité bâtie. Des constructions récentes se sont implantées dans les interstices restés libres. On notera que l'architecture de la majorité des constructions reprend les composantes du bâti traditionnel.

Les limites de la zone UA s'arrêtent aux terrains occupés par les constructions et leur fond de parcelles qui reprennent les caractéristiques du bâti ancien. Au-delà de cette limite, on retrouve généralement un bâti dont les caractéristiques diffèrent (implantation, architecture...).

Les rares dents creuses, enclavées à l'intérieur de l'espace bâti actuel sont également intégrées. Leur urbanisation permettra de densifier la trame bâtie tout en préservant la forme urbaine du village.

On notera que la limite sud de la zone UA, située à l'ouest de la rue Voltaire, n'englobe pas la totalité du parcellaire. Il s'agit d'éviter d'édifier des constructions dans des espaces réputés pour leur humidité (proximité de la rivière de la Brèche).

Le bâti ancien en zone UA



Rue Gustave Prothais



Rue Jules Ferry



Rue André Rouland

Les fonds de parcelles situés à l'arrière des constructions implantées le long de la rue Jules Ferry sont protégés au titre de l'article L. 123-1-9° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'interdire toute construction dans cette partie de l'agglomération à l'exception des abris de jardin dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m². Ces fonds de parcelles constituent un poumon vert qui permet d'aérer la trame bâtie.

Vocation de la zone

La zone UA est une zone urbaine qui se caractérise par la mixité de ses fonctions urbaines. Outre la fonction habitat, la zone UA regroupe certains services qui participent au dynamisme du secteur à l'image des commerces et des services de proximité disposés autour d'une place centrale : la place de la République. La commune souhaite conforter le tissu économique existant dans ce secteur de l'agglomération en autorisant la création de petits commerces (surface de vente limitée à 100 m²).

Des activités artisanales ont été recensées dans la zone UA. Le règlement autorise donc leur développement ou éventuellement leur modification. L'existence d'une zone artisanale au nord de l'agglomération invite la commune à ne pas encourager l'installation de nouvelles entreprises de ce type en zone UA. La densité de la trame bâtie implique une augmentation de la sensibilité de la population face aux nuisances. Pour les mêmes raisons, le règlement indique clairement l'interdiction d'installation de commerces sources de nuisances pour le voisinage tels que les bowlings, les discothèque...

Les bureaux sont également autorisés à la condition d'occuper une partie de la construction à usage d'habitation existante ou d'être en annexe de la construction.

Le sud de la zone UA s'inscrit dans le secteur de nuisances acoustiques généré par la présence de la RN 31. Le règlement rappelle que les constructions à usage d'habitation ou d'activités devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

Accès et voirie

Les règles édictées visent à sécuriser les accès, permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à garantir le bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères. La desserte des constructions à partir de voies de communication adaptées est également demandée.

En zone UA, certains terrains sont situés à l'angle de deux rues (rue Pierre Curie et Victor Hugo, rue Gambetta et rue Emile Combes ou rue Gagnage...). Pour des raisons de sécurité, l'accès sur la ou les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit. De plus, un seul accès est autorisé lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies de manière à restreindre au maximum les débouchés de véhicules sur les voies publiques (sources d'accidents).

La zone UA comprend des sentes piétonnes qui font l'objet d'une protection dans le cadre du PLU. Le règlement précise par ailleurs qu'aucun accès véhicule n'est autorisé sur ces cheminements piétonniers dont la vocation est de favoriser et de sécuriser les déplacements à l'aide de moyens de transport doux (marche à pied, vélo...) au sein de l'agglomération.

Desserte par les réseaux

Il est rappelé que toute construction doit être raccordé aux réseaux divers (eau potable, électricité). Concernant le réseau assainissement, le règlement exige un raccordement au réseau collectif existant.

Compte tenu des problèmes rencontrés en matière de récupération des eaux pluviales (réseau insuffisant), la municipalité exige que les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales soient réalisés par le propriétaire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Caractéristiques des terrains

La trame bâtie dense rencontrée en zone UA explique le choix de la commune de ne pas réglementer l'article concernant les caractéristiques des terrains.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le rôle des voies de communication a plusieurs fois été mis en relief au cours des études préliminaires. A l'intérieur de la zone UA, c'est le réseau viaire qui structure et ordonne le tissu urbain. Le diagnostic a clairement identifié le caractère intimiste de la zone UA généré par l'implantation des constructions, majoritairement à l'alignement. Le règlement traduit donc cette réalité en exigeant l'implantation des constructions à usage d'habitation à l'alignement. Le règlement est adapté pour permettre l'extension, la transformation, l'adaptation ou la restauration d'une habitation existante ou encore quand le projet ne peut être édifié à l'alignement parce que la façade du terrain est déjà

bâtie ou parce que le projet par ces caractéristiques ne peut être réalisé à l'alignement. Dans ces derniers cas, l'alignement devra être conservé par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article 11. En la matière, des clôtures minérales en pierre ont été recensées rue Jules Ferry et André Rouland. Ils font l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Leur caractère architectural et leur rôle structurant a motivé cette décision.

Pour empêcher la diffusion des volumes bâtis dans l'espace (incompatible avec la trame bâtie actuelle), une profondeur constructible de 30 m à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique est fixée dans le règlement pour les constructions à usage d'habitation. Des exceptions sont intégrées afin d'autoriser l'évolution du bâti existant au-delà de cette profondeur. La règle précitée ne concerne pas l'extension, la réparation, la modification d'une habitation existante ou l'affectation à usage d'habitation d'une construction existante. Ce bâti existe, il apparaît normal de permettre sa gestion.

Le règlement précise que ces règles ne concernent pas les équipements d'infrastructures, les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Afin de conforter la trame bâtie rencontrée en zone UA, les constructions implantées à l'alignement devront être contiguës à une limite séparative au minimum. L'édification en ordre continu des constructions d'une limite latérale à l'autre est également autorisée.

Plusieurs possibilités sont proposées pour les constructions ou extensions de constructions qui ne seraient pas édifiées à l'alignement. Elles peuvent être implantées en limite séparative, accolées à une construction existante ou édifiées avec un retrait d'au moins 3 m des limites séparatives. Le règlement adopté a pour but de créer une image urbaine spécifique quand celle-ci est réalisable. Toutefois, le renouvellement urbain et la densification de l'espace aggloméré impliquent de pouvoir s'adapter aux cas particuliers.

Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

L'ensemble de ces règles évitent ainsi une dispersion trop importante des constructions sur la parcelle et permettent de préserver un point de raccrochement. Ces règles traduisent l'existant et concourent à conserver une harmonie urbaine dans la zone

UA.

La zone UA est bordée dans sa partie est par la rivière de la Béronelle. Le règlement préconise une implantation des constructions à 3 m de ses limites de manière à permettre son entretien. Cette règle préservera également les constructions des désagréments liés à un éventuel débordement du cours d'eau.

Emprise au sol

Dans l'optique de maîtriser la densité, l'emprise au sol maximale pour l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain concerné. Cette densité moyenne se justifie par la fonction centrale de la zone UA qui mérite une affirmation de la trame bâtie. De plus, l'emprise au sol fixée permettra de gérer l'existant (possibilités d'extensions, d'annexes...). Il est rappelé que cette règle ne s'adresse pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

L'emprise au sol peut être portée à 60 % pour les commerces, les bureaux, les services ou les activités autorisées. Cette règle traduit la volonté communale de développer le tissu économique.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions a été fixée en tenant compte de l'existant. En zone UA, on rencontre assez souvent des constructions édifiées en Rez-de-chaussée + 1 étage + combles soit environ 10 m. C'est donc cette référence qui a été retenue. La réglementation de la hauteur pour les constructions à usage d'habitation en nombre de niveau est volontaire. Dans ce cas, il est plus aisé d'adapter le projet tout en traduisant l'image de la construction souhaitée. Pour les autres constructions, la hauteur est réglementée à 10 mètres.

Aspect extérieur

Les prescriptions édictées concernent l'ensemble de la zone UA pour un gage d'harmonie sur l'ensemble de la partie urbaine ancienne.

La présence de deux remarquables constructions localisées à l'entrée ouest de l'agglomération, de part et d'autre de la RD 916, a conduit la municipalité à émettre une protection au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Cette protection conduit à maintenir et pérenniser le caractère architectural de ces constructions. Seules les réparations ou les restaurations sont autorisées. Ainsi, l'aspect extérieur de la

construction restera identique.

Dans toute la zone UA, des principes généraux garantissent le maintien des dimensions, de l'architecture et de la nature des matériaux des constructions existantes ainsi que le caractère ancien de la construction en cas d'extension.

Les règles choisies garantissent l'harmonisation des façades existantes ou nouvellement édifiées notamment par l'uniformisation des matériaux des soubassements et du reste de la façade ou du pignon.

Enfin, de nombreuses règles ayant trait à la typologie des constructions composant le bâti ancien ont été édictées.

Cette réglementation paraît nécessaire si l'on veut conserver au noyau originel son aspect de village traditionnel et l'ambiance urbaine typique qui le caractérise.

Dans cette optique, un certain nombre de solutions architecturales ont été préférées :

- Les châssis de toit basculants en façade arrière,
- Les enduits anciens recouvrant les matériaux traditionnels,
- Les baies dites principales doivent être plus hautes que larges pour conserver l'harmonie et l'équilibre des façades (à l'exception des vitrines des commerces),
- Les menuiseries seront peintes dans une gamme de couleurs précisée dans le règlement,
- l'harmonisation des matériaux et des teintes des façades et des parties de sous-sols apparents,
- les volets roulants autorisés en façade à la condition explicite que le coffre soit disposé à l'intérieur de la construction et que les volets battants soient maintenus.

Les volumes des toitures sont réglementés : une pente supérieure ou égale à 40° est imposée pour les constructions à usage d'habitation. La pente est fixée dans le respect du bâti traditionnel et pour assurer un ensoleillement convenable.

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de couverture sont eux aussi réglementés (tuiles plates, tuiles mécaniques sans cotes verticales apparentes, ardoises) dans un souci d'harmonie et de qualité urbaines. Toutefois, une dérogation est introduite concernant la nature des toitures en cas de pose de panneaux solaires.

L'aspect extérieur des bâtiments à usage agricole est également pris en considération dans le règlement. En particulier, les profilés divers par leur tonalité devront rappeler celles des matériaux traditionnels locaux (tuile terre cuite, ardoise, ...).

Les clôtures sur rue sont un élément important de la trame bâtie et de l'ambiance qui en résulte. La transparence des clôtures doit être évitée (grillage...); le choix des éléments les composant doit marquer l'alignement et orienter la vision. Le traitement qualitatif des clôtures sur rue est mis en avant : ainsi, la clôture minérale constituée de murs ou murets en pierre calcaire, en moellon ou encore réalisées à l'aide de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit « ton pierre calcaire » est rendue obligatoire. Certains murs ont d'ailleurs fait l'objet d'une protection dans le cadre du PLU compte tenu de leur caractère architectural remarquable au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Le rôle structurant joué par un mur de clôtures édifié au carrefour des rues Victor Hugo et Pierre Curie a conduit la municipalité, qui veut réaliser un trottoir et sécuriser les déplacements piétonniers, à exiger le déplacement du mur existant (en saillie sur la voie) et sa reconstruction à l'identique. Un emplacement réservé n°12 est inscrit sur une partie de cette parcelle de manière à acquérir les terrains et d'y réaliser le trottoir qui fait défaut actuellement.

Stationnement des véhicules

Pour des raisons liées à la sécurisation de la circulation publique, il est rappelé que le stationnement correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour assurer un nombre de places de stationnement suffisant, le règlement énumère les besoins en stationnement pour les différentes catégories de constructions autorisées en zone UA. De plus, il est rappelé les dimensions minimales exigées pour les places de stationnement ainsi que leur accès et utilisation qui doivent être assurés en permanence.

Espaces libres et plantations

Il existe à l'ouest de la zone UA des boisements qui rentrent dans l'espace aggloméré. Ces boisements, même s'ils restent peu étendus, jouent un rôle dans la silhouette urbaine du village et ajoutent de la qualité au cadre bâti déjà riche sur le plan architectural. Leur protection est imposée au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, ce qui rend tout défrichage impossible.

Le terrain n'est pas simplement occupé par les constructions. Les espaces vierges de toute construction contribuent également à la qualité de vie des habitants. C'est pourquoi, le règlement rappelle que les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Le choix des essences utilisées pour agrémenter les espaces verts, les jardins privatifs est important puisqu'il témoigne d'une certaine identité. Les essences divergent d'une région naturelle à l'autre. Le règlement souhaite mettre en avant ce point en recommandant vivement l'utilisation d'essences régionales. Il précise d'ailleurs une liste d'essences pouvant composer les haies arbustives.

Une protection particulière est intégrée au PLU concernant les fonds de parcelles situées à l'arrière des constructions implantées le long de la rue Jules Ferry. Ils sont protégés en vertu de l'article L.123-1-9° du Code de l'Urbanisme les rendant totalement inconstructibles. Seul les abris de jardin de moins de 10 m² sont autorisés.

La présence de cet îlot vierge enclavé au cœur de la zone UA invite à interdire toute construction dans ce secteur de l'agglomération. Il concentre aujourd'hui la partie jardinée des constructions implantées en front de rue. Ce secteur participe largement au cadre de vie du quartier en apportant une touche végétale. De plus, il offre une respiration dans le bâti où le minéral domine largement.

Coefficient d'Occupation du sol (COS)

Pour la zone UA, le COS n'est pas réglementé. Il est important de préciser que d'autres outils réglementaires sont utilisés pour maîtriser la densité (emprise au sol, hauteur des constructions...).

➤ La zone UD

Périmètre et répartition

La zone UD englobe les constructions récentes qui constituent les extensions du bourg ancien. Ce type de bâti s'est développé dans un premier temps de manière linéaire sous forme d'opération groupée entre la rue Voltaire et la rue de Blamont. Cette extension récente a finalement permis de relier les deux noyaux anciens du village. Le développement urbain a ensuite gagné le Nord de l'agglomération (rue de Picardie, rue de la Briquetterie...). L'extension de l'urbanisation s'est également profilée en limite de la RD 916 (rue Bennick et Ernest Renan). La multiplicité des opérations réalisées explique l'émergence de secteurs distincts au sein de la zone pavillonnaire. Le Plan

Local d'Urbanisme tient compte de ce constat. Deux secteurs spécifiques (UDa et UDb) ont été inscrits au PLU. Ils se différencient notamment par les règles relatives aux caractéristiques des terrains et à l'emprise au sol.

Un troisième secteur UDC est également identifié le long de la rue Voltaire. Ce secteur constitue le front de rue d'une prairie classée en zone d'extension future urbanisable de suite dans le PLU. La volonté communale est de privilégier le caractère de continuité bâtie qui s'est profilé le long de la rue Voltaire. Les règles dévolues à ce secteur ont donc pour but de conforter la trame bâtie existante aux alentours et de former un front de rue le long de la rue Voltaire. La commune souhaite notamment voir édifier des constructions destinées à la location sur de petits terrains permettant ainsi à la population aux revenus modestes (jeunes, personnes âgées...) d'accéder à un logement à un prix adapté à leurs besoins.

L'accès à la zone d'extension future (1 AUh) située à l'arrière de ce secteur est assuré par l'inscription d'un emplacement réservé n°4 dont l'objet est de réserver les terrains en vue de la création d'une voirie et l'aménagement du carrefour entre la rue Voltaire et cette nouvelle voie.

Les limites de la zone UD épousent les celles des terrains occupés par les constructions et leurs fonds de parcelles. Les rares dents creuses, enclavées à l'intérieur de l'espace bâti actuel sont également intégrées. Leur urbanisation permettra de densifier la trame bâtie tout en préservant la forme urbaine du village.

Les limites de la zone UD excluent la rive gauche de la rue Pierre Curie, au nord de l'agglomération. Le passage du talweg principal de la commune sur ces terrains constitue un risque réel en termes d'inondation et de coulée de boue. Il est donc décidé, compte tenu du risque encouru, d'exclure ces terrains des zones urbaines.

La même problématique se retrouve rue François Mitterrand. La façade de la parcelle n°43, au lieu-dit « La Croix Rouge » est en effet desservie par les réseaux et semble à ce titre répondre aux critères définies par le code de l'urbanisme pour être classés en terrain immédiatement constructible. Les études préliminaires ont toutefois révélées les difficultés rencontrées par la mairie pour gérer le réseau d'assainissement dans cette partie de l'agglomération. De nombreux problèmes techniques empêchent un traitement efficace des eaux usées dans la rue François Mitterrand. L'urbanisation de sa rive droite, dans les conditions actuelles, pourrait se révéler catastrophique pour le fonctionnement général du réseau. C'est pourquoi, la municipalité ne souhaite pas inscrire ces terrains en zone urbaine et empêcher toute construction par leur classement en 2 AU (gèle de la constructibilité).

De plus, l'urbanisation d'une partie de cette parcelle risque de remettre en cause l'unité du secteur et les possibilités d'aménagement de la zone 2 AU toute entière, secteur privilégié pour le développement de la commune. La préservation de l'unité de

la zone 2AU, dans laquelle réside le devenir de Fitz-James semble prévaloir, excluant de ce fait toute opération en façade de la zone.

Enfin, la limite de la zone UD s'inscrit en continuité de celle de la zone UA, à l'ouest de la rue Voltaire au lieu-dit « Le Grand Fitz-James ». Le caractère humide des espaces situés à proximité de la rivière de la Brèche invite à ne pas encourager leur urbanisation sous peine d'engendrer des risques d'inondations.

Vocation de la zone

La zone UD est essentiellement dédiée à l'accueil de l'habitat. Sa vocation est essentiellement résidentielle. C'est pourquoi les occupations et utilisations du sol sont plus restrictives qu'en zone UA. Le souci de la municipalité est d'éviter d'apporter des nuisances dans des secteurs de l'agglomération dont la vocation reste majoritairement liée à l'habitat.

Cependant, la commune souhaite tout de même permettre l'extension et le développement des activités existantes en zone UD à condition que cela n'entraîne aucune nuisance supplémentaire pour les parties bâties environnantes et que le développement soit circonscrit à l'îlot foncier supportant l'activité. Il s'agit donc de gérer les activités existantes et d'interdire la création de nouvelles activités.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation ou d'activités à construire dans les secteurs soumis aux nuisances acoustiques devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits. Cette prescription est induite par la proximité de la RD 916 et de la RN 31.

Accès et voirie

Les règles inscrites au PLU visent à sécuriser les accès, à permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et la desserte des parties bâties par les ordures ménagères. Ils garantissent l'adaptation des accès et de la voirie à l'opération future qu'elles devront supporter.

En zone UD, certains terrains sont desservis pas deux voies de communication. En la matière, le règlement indique que l'accès sur la ou les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

La RD 916 est une voie de transit très circulée. Pour des raisons évidentes de sécurité routière, les accès sont interdits à partir de cet axe structurant.

En matière de voirie, des cheminements piétonniers ont été recensés à l'intérieur de la zone UD. La commune a souhaité les conserver et les protéger par l'intermédiaire du PLU. Ces voies de communication tertiaires complètent le réseau de voirie à l'échelle de l'agglomération. En plus de servir de barreau de liaison entre les différents secteurs de l'agglomération, ils participent très largement à l'utilisation des modes de transport doux à l'intérieur du bourg.

Dans le secteur UDc, un alinéa mentionne la réalisation d'un trottoir d'une largeur de deux mètres dans cette partie de l'agglomération. Des insuffisances en la matière ont été relevées dans certaines parties de la zone UD. La municipalité souhaite se prémunir de ce cas de figure dans le secteur UDc qui s'inscrit le long de la voie principale de desserte de l'agglomération et donc très circulée.

Desserte par les réseaux

Pour garantir la salubrité publique, il est rappelé que toute construction doit être raccordée aux réseaux divers (eau potable, électricité). De plus, les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. Cette règle est d'autant plus importante que les constructions implantées au sud de la rue André Rouland s'inscrivent dans un périmètre de captage d'eau potable.

Le règlement rappelle que l'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

La zone UD comprend des immeubles collectifs. Le règlement mentionne qu'un local destiné aux poubelles devra être aménagé dans la propriété.

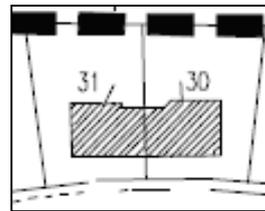
Caractéristiques des terrains

Une superficie constructible minimale de 400 m² est exigée pour toute demande d'urbanisation d'un terrain inscrit en zone UDa. La trame parcellaire du secteur UDa apparaît plus lâche que dans le reste de l'agglomération. Il est décidé de respecter l'urbanisation traditionnelle qui caractérise ces îlots bâtis pour un gage d'harmonie et d'intégration urbaine des dents creuses. Pour ne pas empêcher l'évolution du bâti existant, il est précisé que cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, aux annexes aux habitations et aux changements de destination.

Une superficie minimale différente (200 m²) est adoptée pour le secteur UDc. Il s'agit d'un secteur qui s'inscrit en continuité de la zone UA, où la densité du bâti conduit à la formation de front bâtis continus. Les règles dévolues au secteur UDc ont

pour but de poursuivre cette densité par la mise en place d'un petit parcellaire. De plus, la commune souhaite aboutir à la réalisation de petits terrains sur lesquels seront disposées des maisons de ville accolées vouées à la location. Compte tenu des prix du marché actuel, les besoins se font ressentir auprès des populations aux revenus modestes comme les jeunes ménages ou les personnes âgées qui recherchent un petit logement avec du terrain.

Image urbaine souhaitée dans le secteur UDe



Dans le reste de la zone UD, cet article n'est pas réglementé.

Implantation des constructions

La disposition des constructions sur la parcelle tranche avec celle de la zone UA. Dans la zone UD, les constructions sont implantées systématiquement en retrait de l'alignement (sauf cas rares). Le règlement reprend donc cette caractéristique en exigeant un retrait des constructions d'au moins 7 m par rapport à l'alignement.

En ce qui concerne le retrait des limites séparatives, plusieurs possibilités sont offertes : implantations en limites séparatives, retrait de 3 m des limites séparatives pour les constructions à usage d'habitation et $\frac{1}{2}$ hauteur du bâtiment sans jamais être inférieur à 5 m pour les constructions à usage d'activités et agricoles non contiguës aux limites séparatives.

Une profondeur constructible est édictée de manière à éviter la diffusion des volumes bâtis dans l'espace qui viendrait dénaturer la trame bâtie actuelle.



Implantation des constructions
en mitoyenneté



Implantation des constructions
en retrait de l'alignement et des limites séparatives

Une image urbaine précise a été définie dans le secteur UDC. Celui-ci vient en prolongement du secteur UDa à l'ouest et de la zone UA à l'est où les constructions se sont développées de manière linéaire le long de la rue Voltaire. La poursuite de cette urbanisation linéaire est souhaitée par la municipalité afin de ne pas entraver la dynamique créée le long de cette voie structurante. L'idée est de prolonger cette impression de continuité bâtie en réglementant l'implantation des constructions. A cet effet, une implantation des constructions à 7 m de l'alignement est exigée. La commune prévoit également la réalisation d'un trottoir d'au moins 2 m aux abords de ce secteur afin de sécuriser les déplacements piétonniers.

L'impression de continuité bâtie sera obtenue par l'implantation des constructions en mitoyenneté et à l'adossement sur au moins une limite séparative. Il est précisé que la contiguïté pourra être obtenue par le garage.

Emprise au sol

L'emprise au sol permet de maîtriser l'occupation au sol des constructions. A l'image de ce qui a déjà été évoqué dans le paragraphe portant sur les caractéristiques des terrains, la trame parcellaire est plus ou moins importante suivant les secteurs de l'agglomération. Aussi, le règlement de la zone UD est adapté pour tenir compte de la trame parcellaire du secteur UDa (400 m² minimum). Une emprise au sol de 40 % est prescrite dans ce secteur de l'agglomération. Cette emprise tient compte de l'emprise moyenne d'une habitation (100 m²) et des bâtiments annexes qui peuvent l'accompagner (garage, remise à matériel, bûcher...).

Dans les secteurs UDb et UDC, l'emprise au sol est fixée à 50 %. Ce choix s'explique pour le secteur UDb, par la présence d'un parcellaire de taille plus petite. Pour la zone UDC, la volonté communale de se rapprocher de la trame bâtie dense de la zone UA voisine et d'aboutir à des maisons de ville de petite taille vouée à la location justifie cette règle.

Hauteur des constructions

La définition de la hauteur des constructions se calcule à partir du sol naturel. Toutefois, cette règle a été adaptée pour les terrains dans lesquels ont été enfouis des matériaux issus de l'ancienne activité de la briquetterie. En effet, le terrain ne peut prétendre recevoir une construction qu'à partir du moment où ces matériaux sont extraits et le terrain remblayé. Dans ce cas de figure, la notion de terrain naturel doit être remplacée par celle de plateforme aménagée.

Les hauteurs adoptées s'inspirent du velum qui résulte des faîtages actuels. Les lignes de faîtage dépassent rarement $R + 1 + C$; elles offrent un épannelage qui a été repris dans le règlement. Pour les habitations, le règlement est traduit en nombre de niveau ($R+1+C$). Pour les autres constructions, elle est de 10 m.

Aspect extérieur

Les constructions en zone UD sont pour la plupart des habitations dans lesquelles les références à l'architecture traditionnelle ont disparu. La multiplicité des opérations d'aménagement a apporté une grande hétérogénéité des constructions dans la zone UD.

Le règlement en zone UD s'attache essentiellement à maintenir des gabarits et un traitement des façades qui soient en rapport avec les caractéristiques du bâti ancien :

- qualité des matériaux,
- percement traditionnel (ouverture plus haute que large),
- menuiseries peintes dans des gammes de couleurs déterminées ou lasurées,
- couverture en tuile de terre cuite ou en ardoise.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée. Le béton et le fibro-ciment sont interdits pour réaliser les annexes compte tenu de leur effet peu esthétique.

L'impression de continuité bâtie obtenue le long de la rue Voltaire est renforcée par la présence de hauts murs de clôtures dont le rôle structurant est sans conteste. Parmi eux figure un mur de clôture implanté sur la rive droite de la rue dont les caractéristiques architecturales remarquables ont conduit la municipalité à édicter des règles en faveur de sa conservation et de sa protection (art. L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme).

La réalisation de capteurs solaires est encouragée par les dispositions du PLU ; une dérogation est introduite pour ces éléments en ce qui concerne les toitures.

Stationnement des véhicules

Pour des raisons liées à la sécurisation de la circulation publique, il est rappelé que le stationnement correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour assurer un nombre de places de stationnement suffisant, le règlement énumère les besoins en stationnement pour les différentes

catégories de constructions autorisées en zone UD. De plus, il est rappelé les dimensions minimales exigées pour les places de stationnement ainsi que leur accès et utilisation qui doivent être assurés en permanence.

Espaces libres et plantations

Comme en zone UA, les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Ce traitement accompagne la construction et participe directement à la qualité du cadre de vie dans l'espace aggloméré.

Coefficient d'Occupation du sol (COS)

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas réglementé. Les règles relatives aux caractéristiques des terrains, à la hauteur et à l'emprise au sol permettent de définir une occupation au sol des bâtiments et leur gabarit.

➤ La zone UE

Périmètre, répartition et vocation

La zone UE est une zone d'activités qui regroupe principalement des activités légères de types artisanales ou commerciales; elle est située au nord de l'agglomération entre la RD 916 et la rue de Burel. La volonté communale est de développer l'activité économique sur la commune. Cette volonté se traduit donc par le développement de la zone UE dont les dents creuses sont en train de se combler. Il s'agit de permettre l'extension de l'existant (activité et habitat rencontrée dans la zone) et l'installation de nouvelles activités non nuisantes de type commercial, artisanal, industriel, de bureaux ou d'entrepôt. Les hôtels et restaurants sont également admis.

Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien et le fonctionnement des établissements admis dans la zone sont autorisés à condition d'être réalisés dans le volume des constructions admises. La volonté communale est d'éviter que des constructions à usage d'habitation indépendantes des bâtiments d'activités soient finalement revendues à des particuliers et que des problèmes de cohabitation des deux modes d'occupation du sol ne se développent. Pour des raisons évidentes d'hygiène et de salubrité, il convient de ne pas exposer les personnes aux nuisances.

Les limites de la zone UE s'appuient sur les limites parcellaires de l'existant et la présence ou non des réseaux. La zone se trouve enclavée entre deux voies de communication, la RD 916 et la rue de Burel.

La zone UE est occupée par des bâtiments dont les caractéristiques architecturales et la volumétrie résultent directement de leur vocation.

Accès et voirie

La desserte de la zone est assurée à la fois par les rues de Burel, Ernest Renan et la RD 916. Les flux qui débouchent sur la RD 916 sont organisés à partir d'une voie principale et unique (rue Nelson Mandela).

La RD 916 est une voie classée « voie à grande circulation ». Pour des raisons évidentes de sécurité, aucun accès direct n'est autorisé sur la RD 916.

Desserte par les réseaux

Pour limiter les risques de pollution du sous-sol, les constructions devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement.

Le rejet des eaux industrielles est strictement réglementé, tout comme le traitement des eaux pluviales. Les eaux résultant des toitures des bâtiments et des surfaces imperméabilisées (parking, voirie, ...) doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés.

Implantation des constructions

Les règles relatives à l'implantation des constructions ont été choisies afin de respecter l'existant. Une marge de recul de 10 m est demandée pour les bâtiments d'activités. Celle-ci peut être ramenée à 5 m pour les postes de gardiennage et les constructions à usage d'habitation autorisées.

Pour des motifs sécuritaires et esthétiques, aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 m de la RD 916. Le recul indiqué permet la mise en valeur des façades et leur mise en scène.

Dans certains cas, l'implantation d'équipements d'infrastructure à l'intérieur des marges de recul peut se révéler nécessaire (transformateur électrique, réserve incendie, etc.) ; elle doit pouvoir être autorisée afin de ne pas remettre en cause l'utilisation de l'équipement.

En ce qui concerne la marge de recul par rapport aux limites séparatives, l'adossement est autorisé car il correspond à une réalité. En cas de recul, c'est la demi-hauteur du bâtiment qui devra être appliquée sans être inférieure à 5 m. La marge ainsi établie peut permettre des circulations au pied des bâtiments notamment celles des véhicules de secours.

Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à 50 %. La vocation de la zone conduit à la réalisation de bâtiments aux volumétries parfois imposantes. La superficie de la zone étant limitée (rareté des terrains constructibles), il convient de ne pas hypothéquer le développement éventuel des entreprises existantes. L'emprise permet ainsi l'édification d'autres constructions sur les terrains déjà bâtis ou l'extension de l'existant.

Hauteur des constructions

La situation de la zone UE au pied du paysage remarquable de la butte de Clermont nécessite une adaptation de la hauteur des constructions. Une hauteur moyenne a été déterminée. Elle est limitée à 9 m au faîtage. Cette règle conduira à définir un épannelage des constructions qui ne remettra pas en cause les perspectives visuelles en direction de la butte de Clermont.

Aspect extérieur

La situation de la zone implique que des prescriptions architecturales spécifiques soient établies notamment que les constructions présentent une unité d'aspect et de volume et qu'ils s'intègrent au paysage.

Pour "absorber" les volumes, il est préconisé de disposer les bardages horizontalement.

Dans un souci d'insertion optimale des bâtiments, l'utilisation de couleurs agressives est interdite ; elles peuvent être admises sur des surfaces très limitées comme les bandeaux et les détails architecturaux.

Les clôtures seront simples. L'insertion du secteur dans le paysage doit s'appuyer sur des clôtures composées de grillage à condition qu'elles soient de qualité (rendu visuel).

Rigidité et perméabilité seront exprimées par des grillages constitués de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire de couleur verte, montés sur des potelets en fer de même couleur. Elles seront doublées de haies champêtres ou d'une végétation arbustive afin de permettre une transition harmonieuse entre l'espace bâti et la zone agricole contiguë.

Stationnement des véhicules

Le stationnement lié aux constructions et aux activités qu'elles vont abriter est interdit sur les voies publiques. Il doit être réalisé dans la zone en respectant les ratios imposés pour chaque catégorie de construction. Il est impératif que le fonctionnement de la zone n'altère pas les conditions de circulation de la RD 916 et la sécurité des usagers. Le règlement est rédigé dans cette optique.

Espaces libres et plantations

La zone UE s'inscrit au pied d'une entité naturelle remarquable et identitaire : la butte de Clermont ; elle bénéficie d'un contexte paysager de qualité. Après implantation des bâtiments, des actions d'aménagements paysagers doivent être mises en œuvre (plantation, espaces engazonnés...) pour garantir l'intégration paysagère des constructions et l'insertion de la zone au pied de la butte de Clermont. Pour ce faire, le règlement de la zone exige qu'un arbre de haute tige soit planté pour 200 m² de terrain et que les espaces plantés couvrent 10 % de la surface totale de la parcelle.

Coefficient d'Occupation du sol (COS)

Pour la zone UE, le COS n'est pas réglementé. Il est important de préciser que d'autres outils réglementaires sont utilisés pour maîtriser la densité (emprise au sol, hauteur des constructions...).

➤ **La zone UP**

Périmètre, répartition et vocation

Il s'agit d'une zone urbaine située à l'est de la rue de Blamont. La desserte du secteur s'effectue uniquement à partir de cette voie de communication. Les terrains appartiennent au Conseil Régional qui souhaite développer, par la réhabilitation du corps de ferme existant, des projets en faveur d'actions touristiques, culturelles ou de loisirs (auberge de jeunesse...).

Les limites de la zone UP épousent la trame parcellaire directement rattachée aux constructions existantes.

Accès et voirie

La zone UP est bordée par une voie unique : la rue de Blamont. Cette voie est une voie secondaire qui n'est fréquentée que par les habitants du nord-est de l'agglomération. Les flux sont donc peu importants. Le règlement rappelle que les accès et que le dimensionnement des voies doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Desserte par les réseaux

La zone UP est desservie par le réseau d'eau et d'assainissement ; le raccordement des constructions au réseau public d'eau potable et d'assainissement est donc obligatoire.

Implantation des constructions

L'article 6 du règlement préconise un retrait des constructions d'au moins 5 m par rapport à l'alignement. L'argument majeur justifiant cette règle est celui de l'implantation systématique en retrait de l'alignement des constructions implantées à l'ouest et au sud du site. Cette image urbaine prédomine dans le secteur. De plus s'agissant de bâtiments publics ou collectifs, il est préférable qu'ils s'implantent avec une marge de recul, mettant ainsi les constructions en valeur.

En termes d'implantation par rapport aux limites séparatives, la règle est définie en fonction de la hauteur des constructions. Le fait de fixer une marge de recul par rapport aux limites séparatives est un moyen de répondre aux exigences de sécurité

(défense-incendie...).

Emprise au sol

S'agissant d'équipements publics et de réhabilitation de bâtiments existants, il convient de ne pas inscrire de règles qui pourraient remettre en cause les projets.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 9 m en respect de l'existant et de l'environnement bâti.

Aspect extérieur

En termes d'aspect, l'accent est mis sur la nécessité d'un traitement qualitatif des futurs bâtiments (matériaux, tonalités, volumes...) afin qu'il s'intègrent dans leur environnement. Il est important de rappeler que la zone UP s'inscrit, pour l'instant, en lisière du village. Pour préserver un aspect naturel et souple, les clôtures végétales sont vivement recommandées.

Stationnement des véhicules

Pour des raisons de sécurité routière, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Espaces libres et plantations

L'aménagement des espaces non bâtis est important pour l'insertion du site dans le paysage et dans son environnement immédiat.

Coefficient d'Occupation du sol (COS)

Le COS n'est pas réglementé. Il s'agit de ne pas émettre de règles restrictives dans une zone vouée à accueillir d'équipements publics.

➤ **La zone US**

Périmètre, répartition et vocation

La zone US englobe des terrains occupés par le centre hospitalier interdépartemental (unité avec Clermont de l'Oise). Elle se situe au sud-est de l'agglomération et est desservi par la rue Guy Boulet. Ce centre compte 1 750 lits et places dont 1 051 places en hospitalisation complète. Le C.H.I. de Clermont de l'Oise et Fitz-James occupe une place essentielle dans le dispositif de lutte contre les maladies mentales puisqu'il constitue le pôle hospitalier de rattachement des 10 secteurs psychiatriques du département et des deux secteurs infanto-juvéniles Est et Ouest.

La zone US accueille une activité hospitalière. Toutes les occupations du sol en lien direct avec cette activité sont autorisées et notamment la réalisation de constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés. D'autre part, des installations diverses à vocation sportive, socio-culturelle, de restauration, commercial en lien avec les activités autorisées dans la zone sont admises. Il s'agit de permettre la réalisation de services qui assureront tout le confort nécessaire aux salariés, aux malades et aux visiteurs.

Accès et voirie

La desserte de la zone US s'effectue à partir de la rue Guy Boulet. Compte tenu de la forte fréquentation du site, il est décidé de ne pas multiplier les accès à la zone. Une large part du trafic résultant de la présence de l'hôpital traverse l'agglomération. La limitation des accès vise à ne pas amplifier cette nuisance. C'est pourquoi, les accès directs sur la rue de Bécrel sont interdits. Pour des motifs liés à la sécurité routière, les accès sur la RN 31 sont également interdits.

Desserte par les réseaux

Il est rappelé que toute construction doit être raccordée aux divers réseaux (eau potable, électricité). Concernant le réseau assainissement, il est demandé que toute construction soit raccordée au réseau collectif d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

Caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé. L'intérêt général de l'activité hospitalière invite à ne pas édicter de règles qui pourraient entraver son développement.

Implantation des constructions

Des motifs d'ordre architectural, esthétique et de respect de l'existant ont conduit à réglementer l'article qui concerne l'implantation des constructions. Les règles sont également motivées par la situation de la zone à proximité d'un axe structurant très circulé (la RN 31) et pour des raisons sécuritaires. Les constructions devront donc être implantées avec un retrait minimum de 50 m par rapport à l'axe de la déviation de la RN 31 et de 10 mètres dans les autres cas. Pour ne pas empêcher le développement de l'existant, une dérogation est introduite en cas d'extension de constructions existantes.

De la même manière, des règles sont édictées par rapport aux limites séparatives. Pour faciliter l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie, une distance minimale de 6 m des limites séparatives est exigée.

De plus, le passage de la rivière de la Béronelle au sud du site conduit à se prémunir des possibles débordements de celle-ci. Un retrait de 5 m de la rivière est demandé. Ce retrait permettra également de faciliter son entretien et d'éviter les nuisances. Toutefois, la proximité de certains bâtiments de la rivière invite à inscrire une dérogation au règlement en cas d'extension d'un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du présent PLU.

Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée. En règle générale, les constructions nécessaires à l'activité hospitalière sont assez imposantes. Réglementer l'emprise au sol viendrait nécessairement limiter l'occupation au sol des constructions et pourrait entraver le développement du site dont le caractère d'intérêt général est sans conteste. Toute construction nécessite par la suite des coûts d'entretien. On peut donc supposer que les projets seront adaptés de manière à satisfaire les besoins réels nécessaires au développement et à la gestion du service hospitalier.

Hauteur des constructions

De la même manière que pour l'emprise au sol, la hauteur des constructions n'est pas réglementée. La nature des bâtiments requis par l'activité hospitalière invite à ne pas émettre de règles contraignantes allant à l'encontre du développement d'une activité qui assure une mission de service public.

Aspect extérieur

Le règlement assure une bonne insertion paysagère des constructions dans leur environnement (urbain et naturel). Pour ne pas dénaturer le bâti existant en cas de réalisation de nouvelles constructions ou d'aménagement de constructions existantes, le règlement requiert que les dimensions, architecture et nature des matériaux assure un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver le secteur.

Stationnement des véhicules

Le règlement rappelle que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques pour ne pas compromettre la fluidité de la circulation dans les rues adjacentes au centre hospitalier.

Espaces libres et plantations

L'aménagement des espaces libres après implantation des constructions est rendu obligatoire afin de valoriser les lieux de convivialité dans la zone.

Coefficient d'Occupation du sol (COS)

Pour les mêmes raisons évoquées pour l'emprise au sol et la hauteur des constructions, le COS n'est pas réglementé.

➤ Tableau des superficies des zones urbaines

ZONE		SUPERFICIE*	
	Secteur	Partielle	Totale
UA			21 ha 89 a
UD			50 ha 83 a
dont			
	UDa	37 ha 45 a	
	UDb	12 ha 84 a	
	UDc	00 ha 54 a	
UE			12 ha 83 a
UP			02 ha 35 a
US			17 ha 89 a
TOTAL			105 ha 79 a

* Les superficies sont calculées au planimètre et donc approximatives.

2.2.3. – Les zones naturelles

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

➤ **La zone AU**

Elle correspond aux secteurs de l'espace naturel sur lesquels la municipalité a décidé de localiser les extensions du bourg.

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

La zone AU se décompose en plusieurs secteurs, chacun présentant une vocation et une échéance d'urbanisation qui lui sont propres.

Il convient donc de distinguer les zones affectées : à l'habitat (AUh), aux activités et aux équipements publics (AUe), aux loisirs liés à la découverte de la nature (AUL) ou bien encore à l'activité hospitalière (AUs).

Toutes les zones AU inscrites au PLU sont dotées d'un échancier qui diffère dans le temps leur ouverture à l'urbanisation. Les zones 1 AU sont urbanisables de suite lorsque la municipalité a une idée précise de l'image urbaine à privilégier ; les zones 2 AU sont des réserves foncières qui nécessiteront une modification du PLU pour établir un règlement et fixer précisément les caractéristiques des opérations d'aménagement souhaitées.

- **Le secteur 1 AUe**

Caractère et périmètre

Le secteur 1 AUe est situé au Nord de l'agglomération à l'est de la RD 916.

Le secteur 1 AUe s'inscrit dans le prolongement de la zone UE vouée à l'accueil d'activités. Le POS avait déjà identifié ce secteur comme site potentiel de développement économique par un classement en secteur NAe. Le Plan Local d'Urbanisme reprend cette orientation et élargit le périmètre de cette zone par

l'intégration d'une bande de terrains, sur une profondeur d'environ 100 m, localisée à l'est de la rue de Burel.

Le secteur 1 AUe comprend à l'ouest un sous-secteur 1 AUea desservi par la RD 916 et la rue de Burel et à l'est un sous-secteur 1 AUeb desservi par la rue de Burel. La création de deux sous-secteurs s'explique par la définition de règles différentes.

Le sous-secteur 1 AUea s'inscrit en entrée d'agglomération. Il tient une position stratégique particulière puisqu'il constitue la porte d'entrée et la vitrine du Pays du Clermontois. La commune de Fitz-James occupe une position charnière entre les deux grandes entités géographiques naturelles que sont le Plateau Picard et le Pays du Clermontois. Après avoir quitté le plateau et ses plaines, il faut donc descendre doucement en direction de la vallée de la Brèche (par l'intermédiaire de la RD 916). L'entrée d'agglomération de Fitz-James sert donc de transition entre ces deux régions naturelles. Cette transition est d'autant plus marquée que l'entrée d'agglomération Nord de Fitz-James offre une vue soudaine et unique sur la butte de Clermont, dont le rôle identitaire est reconnu à l'échelle du Clermontois.

La configuration actuelle de l'entrée d'agglomération n'est pas à la hauteur du rôle qu'elle doit jouer. Les constructions édifiées en limite de la zone d'activités de Fitz-James ont un impact visuel important. L'utilisation de bardages clairs et la présence d'enseignes publicitaires rendent l'ensemble très visible. La RD 916, axe structurant, ne fait l'objet d'aucune mise en valeur.

La configuration actuelle du site, en forme de triangle, demande un traitement particulier du nord du secteur qui constitue la proue du projet.



Vue sur la butte de Clermont

La zone d'activités (UE) tapisse le pied de la butte.

Le sous-secteur 1 AUea est bordé à l'ouest par la RD 916 et à l'est par la rue de Burel. La RD 916 est classée voie à grande circulation. A ce titre, les dispositions relevant de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme (Amendement Dupont) s'appliquent rendant inconstructible les terrains dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de cet axe. Le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

En conséquence, la commune a réalisé une étude d'intégration paysagère avec le concours de la Communauté de Communes afin de procéder à la requalification urbaine de ce site d'importance par l'intermédiaire d'une opération d'aménagement. A l'issue de cette étude (annexée au dossier de PLU), des règles d'urbanisme ont été édictées et intégrées au Plan d'Occupation des Sols par l'intermédiaire d'une révision simplifiée approuvée en juillet 2005. Il s'agit donc de reporter les dispositions du POS dans le PLU. De cette étude a résulté la définition de principes d'aménagement rappelés ci-après :

- Protéger les perspectives visuelles sur la butte de Clermont,
- Favoriser l'insertion paysagère des constructions,
- Sécuriser les déplacements sur la RD 916 par la création d'un giratoire,
- Mettre en valeur les abords de la RD 916 (traitement paysager et prescriptions architecturales),

Ces principes se traduisent dans le règlement et le plan de découpage n°5c du PLU par l'intermédiaire :

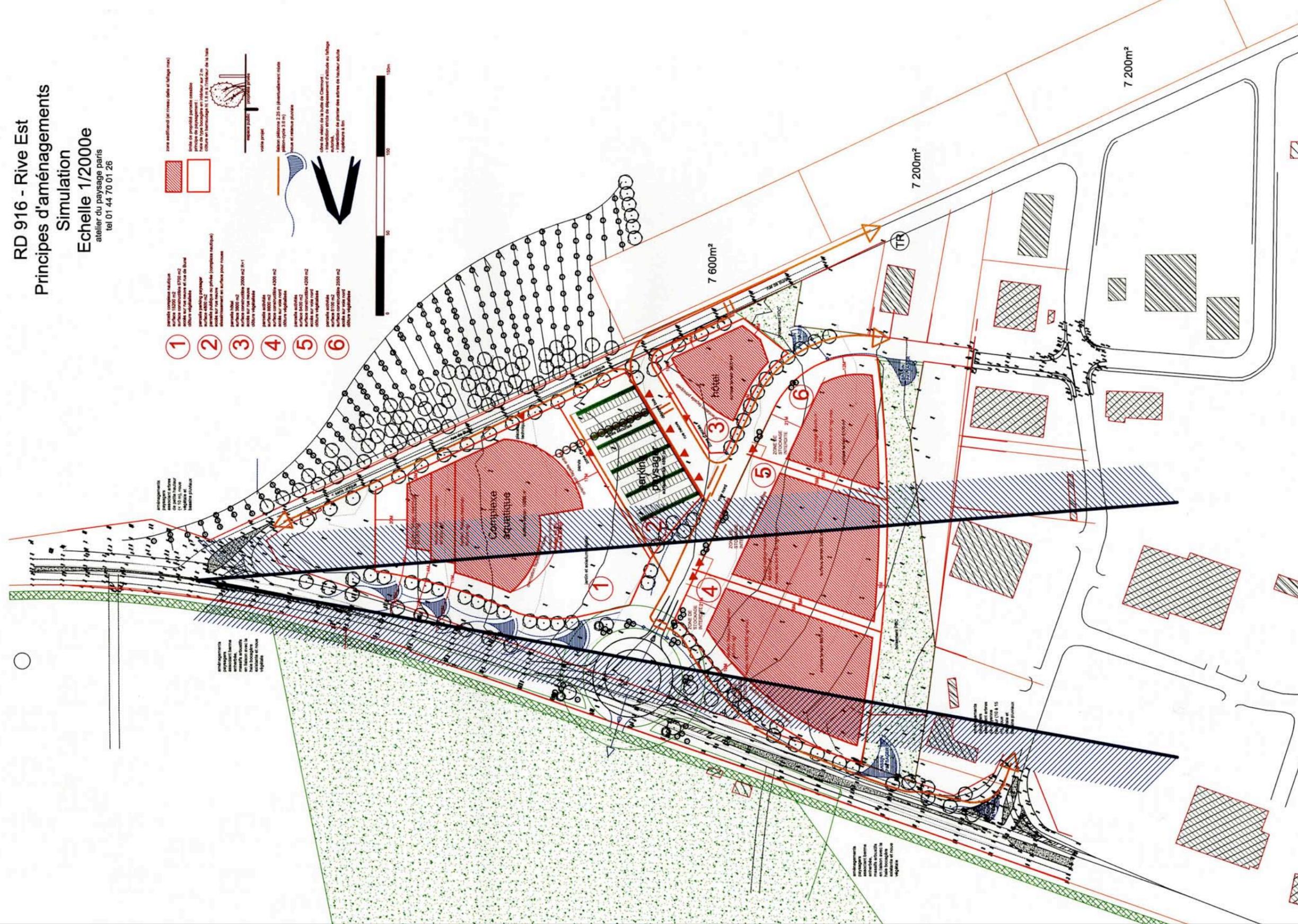
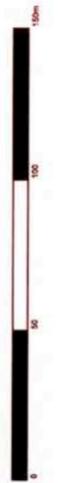
- de la définition de règles en faveur du maintien du cône de visibilité qui délimite le champ de vision en direction de la butte de Clermont ;
- la réalisation d'un giratoire et d'un tracé de principe de voie ;
- le paysagement des abords de la route départementale 916 et de la rue de Burel.

Le sous-secteur 1 AUeb s'inscrit à l'ouest de la rue de Burel. L'idée est d'équilibrer l'urbanisation de part et d'autre de cet axe secondaire qui relie le nord de la commune au reste de l'agglomération de Fitz-James (rue de Blamont et Louis Aragon). La vocation de cette voie va évoluer consécutivement à l'urbanisation de la zone. Le secteur présente une sensibilité paysagère puisqu'il est contigu aux terres agricoles du Plateau Picard. Ce paysage offre des points de vue ouverts en direction de l'espace aggloméré.

RD 916 - Rive Est
Principes d'aménagements
Simulation
Echelle 1/2000e
 atelier du paysage paris
 tel 01 44 70 01 26

- 1 parcelle complexe multi-usages
surface 12000 m²
voies sur rue neuves et rue de Burel
coteaux végétaux
- 2 parcelle parking paysage
surface 12000 m²
voies sur rue neuves
- 3 parcelle publique ou privée (complexe multi-usages)
surface 2000 m²
voies sur rue neuves
- 4 parcelle publique
surface 8000 m²
voies sur rue neuves
- 5 parcelle publique
surface 8000 m²
voies sur rue neuves
- 6 parcelle publique
surface 8000 m²
voies sur rue neuves

- zone additionnel (sur rue) (dalle et talus) (m²)
- voies de circulation publiques existantes
- voies de type biologique en talus (sur 2 m)
coteaux en talus (sur 10 m) (sur 10 m) (sur 10 m)
- voies projet
- talus plat (sur 2,25 m) (sur 2,25 m) (sur 2,25 m)
talus (sur 3,0 m)
- voies et rampes publiques
- zone de talus de la rue de Charente
- reconstruction totale d'habitat en village
- reconstruction de premier des arbres de hauteur adulte
- talus à 6 m



aménagement
de la zone
de talus
de la rue de
Charente

aménagement
de la zone
de talus
de la rue de
Charente

aménagement
de la zone
de talus
de la rue de
Charente

aménagement
de la zone
de talus
de la rue de
Charente

Aussi, le Plan Local d'Urbanisme prend en compte cette dimension par l'inscription d'une trame « *plantations à réaliser* » au nord du secteur et en fond de parcelles. Il s'agit de constituer une ceinture végétale en périphérie des futures constructions.

Vocation

Le secteur 1 AUe est voué à l'accueil d'équipements publics et l'installation de nouvelles activités créatrices d'emplois. Il est envisagé d'y implanter un complexe nautique intercommunal au nord du sous-secteur 1 AUea afin qu'il soit perçu comme un équipement emblématique fédérant le Plateau Picard et le Pays du Clermontois.

Le secteur est également voué à l'accueil d'activités légères de type commercial, artisanal, tertiaire ou d'hôtel-restaurant.

Le règlement rappelle que le secteur est soumis aux nuisances acoustiques. En effet, la RD 916 est une voie classée au titre du bruit par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999. Ce classement s'applique dans une bande de 100 mètres à partir de l'emprise de la voie. Il induit la prise en compte des nuisances sonores pour la construction de bâtiments et des prescriptions techniques de nature à les réduire.

Occupations et utilisations du sol admises

Les occupations et utilisations du sol admises dans le secteur 1 AUe sont diverses : bureaux, hôtels et restaurants, activités commerciales de loisirs, équipements d'intérêt général, activités légères non nuisantes et tertiaires. Cet article reprend les règles édictées pour la zone NAe inscrite au POS approuvé. La vocation de la zone reste identique.

Le règlement autorise également les exhaussements et affouillements du sol visés à l'article R. 442-2, alinéa c du Code de l'Urbanisme. Le terrain est légèrement en pente et la volonté communale de préserver les vues sur la butte de Clermont nécessite d'intégrer les constructions dans le paysage. Aussi, les contraintes émises en termes de hauteur des bâtiments appellent la recherche d'une solution technique pour permettre l'implantation des constructions. Il faudra prélever de la terre.

Le règlement indique que les constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU pourront être aménagées et réparées. Cette règle concerne plus particulièrement le bâtiment agricole existant au sud-est du sous-secteur 1 AUea. La présence de ce bâtiment perturbe l'unité du site. Aussi, la commune ne souhaite pas l'extension de

cette construction. Il serait intéressant à terme de pouvoir acquérir cette partie de la zone et l'intégrer à la réflexion.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone peuvent nécessiter la présence continue d'une personne sur le site (surveillance, entretien, gestion des bâtiments...). Dans ce cas, le règlement autorise la réalisation de logements à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées. Il s'agit d'éviter les constructions indépendantes desquelles pourraient résulter des problèmes de voisinage.

Accès et voirie

Concernant les accès, les aménagements réalisés pour l'ensemble du secteur 1 AUE doivent satisfaire aux notions de sécurité routière, de protection contre l'incendie et de protection civile. Pour ces raisons, l'accès peut être interdit en cas de risque potentiel.

Le secteur 1 AUE est bordé par la route départementale n°916 qui est une voie de communication très fréquentée. C'est à partir de cette artère principale que l'ensemble du secteur va être desservi. Pour des raisons de sécurité, il est programmé la réalisation d'un giratoire sur la RD 916 à partir duquel la desserte du secteur devra être obligatoirement organisée. Cette infrastructure permettra de canaliser et de répartir les flux dans de bonnes conditions. En plus de sécuriser la desserte du secteur, ce giratoire constitue un élément structurant qui obligera les automobilistes à ralentir leur vitesse aux abords des parties agglomérées.

Le secteur 1 AUE est également traversé par la rue de Burel à l'est et une impasse issue de la zone commerciale au sud. Pour des raisons de cohérence urbaine et de sécurité routière, un tracé de principe des voies a été reporté au plan de découpage en zones. Ce tracé devra être respecté dans le cadre de l'urbanisation du secteur. Néanmoins, l'axe de la future voie pourra être déplacé pour des raisons techniques ou fonctionnelles. Il s'agit à partir de ce tracé d'organiser la desserte du secteur 1 AUE dans de bonnes conditions. La desserte à partir de la rue du Burel devra se faire par l'intermédiaire d'une voirie principale ne présentant qu'un seul accès sur la rue. Les flux sont ainsi canalisés. De plus, il est inscrit un emplacement réservé n°9 d'une largeur de 4 m à l'est de la rue de Burel afin de permettre la réalisation d'une sente piétonne et d'une piste cyclable. Il s'agit de favoriser les déplacements doux entre le bourg et la zone d'activités.

L'urbanisation de la zone 1 AUE pose la question de l'accès aux parcelles agricoles, situées à l'est de la rue de Burel, par les exploitants. L'accès est possible au

nord de la rue de Burel ou par le chemin du « Petit Marquis » situé au sud-est. Pour faciliter le déplacement des engins agricoles, la commune est disposée à les laisser circuler en double sens dans la rue de Burel afin d'éviter de les contraindre à emprunter la RD 916, voie très circulée. Cette mesure semble préférable pour assurer la sécurité routière à l'entrée nord de Fitz-James.

Desserte par les réseaux

Le règlement attaché au secteur 1 AUe stipule que toute construction doit être raccordée sur le réseau public d'adduction en eau potable. La même règle est édictée en matière d'assainissement. Une extension du réseau existant va permettre le raccordement du secteur sur l'ensemble des réseaux. Le réseau d'eau pluviale est également abordé. L'article 1 autorise la réalisation d'infrastructures liées à la récupération des eaux pluviales. Dans le cadre de l'opération d'aménagement, ce réseau va être valorisé puisqu'il va devenir un élément paysager structurant sous la forme de bassins pluviaux répartis le long de la RD 916.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Une marge de recul inconstructible de 20 m par rapport à l'emprise de la RD 916 est édictée au règlement. La RD 916 constitue l'axe structurant dans le cadre de la requalification urbaine de l'entrée d'agglomération Nord de Fitz-James. L'urbanisation du secteur va s'effectuer à partir de cette artère principale. La mise en valeur de l'entrée d'agglomération Nord de Fitz-James et sa sécurisation passe par le traitement qualitatif de cet axe. Le paysagement des abords de la RD 916 nécessite de l'espace. Il convient de procéder à une urbanisation souple du secteur, qui dégage des vues sur la butte de Clermont et qui laisse prédominer l'élément végétal. Le recul imposé évite que des constructions à la volumétrie imposante viennent s'installer aux abords de la RD 916 ce qui créerait un effet d'écrasement et de fermeture du site alors que c'est l'effet inverse qui est recherché. Cette règle invite donc à faire en sorte que les constructions soient appréhendées en tant qu'éléments s'inscrivant dans un arrière plan.

Pour les mêmes raisons, un recul de 10 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques est fixé. Pour ces voies, la marge de recul peut être ramenée à 5 m pour les postes de gardiennage et les constructions à usage d'habitation autorisées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur 1 AUe, les constructions non contiguës aux limites séparatives devront être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport à ces limites. Cette règle a été prescrite afin de limiter au maximum la gêne occasionnée par les constructions pour le voisinage.

Emprise au sol

L'emprise au sol autorisée dans le secteur 1 AUe (50 %) s'explique par le fait que ce secteur constitue le prolongement naturel de la zone d'activités plus au Sud dont l'emprise au sol est similaire. Les activités autorisées (équipements d'intérêt général, activités tertiaires, commerciales, artisanales ou de bureaux) induisent la réalisation de bâtiments qui occupent une place importante au sol. L'urbanisation du secteur 1 AUe a donc nécessité l'adaptation de l'emprise au sol suivant la nature des activités autorisées.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements publics. La réalisation d'un complexe nautique intercommunal au nord du secteur est portée par diverses instances publiques qui souhaitent faire de cet équipement, le projet phare de la coopération interterritoriale Clermontois – Plateau Picard. Cette volonté assure que toutes les mesures seront prises pour favoriser l'intégration du bâtiment au site.

Hauteur des constructions

La hauteur fixée dans le secteur 1 AUe diffère d'un sous-secteur à l'autre.

La hauteur déterminée dans le sous-secteur 1 AUe a s'appréhende par la définition de cotes d'altitudes maximales. Cette cote prend en compte plusieurs composantes. La hauteur autorisée diffère et diminue du nord vers le sud de la zone. Ceci traduit la douce déclivité de ce secteur, qui résulte de sa position sur le revers du coteau du Plateau Picard. La définition d'une hauteur constructible à partir de cotes d'altitude résulte de la volonté communale de préserver les vues sur la butte de Clermont. La définition d'une cote d'altitude maximale permet d'assurer les perspectives visuelles sur la butte de Clermont.

Le bâtiment qui viendra s'implanter au nord du secteur va jouer un rôle majeur puisqu'il va servir de tremplin et cacher les constructions mal insérées de la zone commerciale de Fitz-James. Néanmoins, la présence de ce futur bâtiment ne doit pas interrompre la remarquable perspective visuelle en direction de la butte de Clermont. C'est pourquoi, une hauteur maximale de 90 m NGF a été fixée à l'intérieur du cône de

visibilité au-delà de laquelle on continue à assurer la protection des vues sur la butte. En dehors de ce cône, la hauteur maximale peut être portée à 94 m NGF. La hauteur doit permettre d'exprimer un projet architectural qui soit emblématique à l'échelle du territoire et qui participe à la requalification de l'entrée de l'agglomération. Il est souhaitable de restreindre les terrassements qui engendreraient des mouvements de terrain trop artificiels et nuiraient à l'insertion paysagère de la construction.

Plus au sud, la hauteur maximale autorisée est de 89 m NGF. Elle est inférieure à celle autorisée au nord du site, afin de garantir l'insertion des bâtiments dans la perspective sur la butte. De plus, elle respecte l'épannelage du bâti commercial existant en zone UE.

Pour les constructions situées en dehors du cône de visibilité reporté au plan, un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération...). Le maintien de la perspective visuelle sur la butte de Clermont nécessite de limiter la hauteur des constructions de manière catégorique à l'intérieur du cône de visibilité identifié.

Dans le sous-secteur 1 AUeb, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m. Ce secteur s'inscrit en limite des terres agricoles, cette hauteur raisonnable a pour but de minimiser l'impact des constructions dans le paysage et d'éviter un décalage de niveau trop important avec le reste du secteur 1 AUe.

Aspect extérieur

L'urbanisation du secteur 1 AUe devra respecter des règles générales d'intégration au site, aux milieux environnants, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales. Il ne s'agit pas, dans les réflexions menées sur l'aménagement du secteur de cacher systématiquement son contenu. C'est la mise en scène des bâtiments qui seront réalisés qui devra être recherchée.

Pour des raisons esthétiques, des règles sur les caractéristiques des clôtures ont été établies, notamment l'interdiction d'utiliser des conifères dans la composition des haies ou encore des plaques de béton armé entre poteaux. Ces deux règles ont été déterminées pour des raisons esthétiques mais aussi dans le but de ne pas venir créer un écran opaque. Il s'agit de manière générale de procéder à un paysagement fluide et naturel du site.

La situation exposée du secteur 1 AUe et sa localisation au pied d'un espace paysager unique requiert une intégration architecturale des bâtiments au site mais aussi par rapport à la butte de Clermont. C'est à travers la recherche d'une architecture de

qualité que ces objectifs seront atteints. Le règlement rappelle simplement qu'une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'aux volumes des bâtiments afin de garantir leur insertion dans le paysage. Cette règle s'adresse plus particulièrement aux constructions ou parties de constructions édifiées à l'intérieur du cône de visibilité reporté au plan de découpage en zones n°5c.

La RD 916 constitue l'artère principale qui va guider l'urbanisation du secteur. C'est par l'intermédiaire de cet axe qu'il sera découvert, et plus particulièrement les bâtiments. C'est pourquoi, le règlement indique que les façades visibles de la voirie départementale devront présenter un réel intérêt architectural. De plus, compte tenu de la situation paysagère sensible du secteur, les façades postérieures et latérales des constructions devront être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Toutes les façades des bâtiments participent à la qualité architecturale du site et à l'insertion paysagère des constructions doivent participer.

Le règlement n'a pas vocation, ici, à préciser les types de matériaux, les teintes des constructions, etc. Il rappelle des principes généraux. En effet, l'architecture contemporaine permet de nombreuses solutions qui pourront répondre à la philosophie générale d'urbanisation du secteur. Il convient de ne pas les empêcher.

La zone UE actuelle comprend des exemples d'architectures récentes que la commune apprécie. La situation de la zone 1 AUe par rapport à la butte de Clermont demande de composer avec des teintes différentes de celles visibles sur les photos ci-dessous. Hormis, cette aspect, l'architecture trouve un certain consensus auprès des élus. Il s'agit d'une architecture qui casse la monotonie habituelle « des boîtes à chaussures ». Les décrochements de façades, les éléments en saillie, les détails architecturaux, la juxtaposition de différents matériaux ont le mérite de définir une harmonie d'ensemble et d'individualiser chaque projet sans compromettre son intégration.



Exemples d'architectures appréciées par les élus dans la zone UE

Des règles déterminant plus précisément la nature des clôtures ont été intégrées au règlement. La transition espace agricole/espace urbanisé doit être adoucie. L'obligation de réaliser des clôtures végétales garantit ce passage. Les clôtures végétales peuvent être doublées éventuellement d'un grillage invisible depuis la voirie départementale. L'esthétique de l'ensemble est garantie par l'utilisation d'un grillage vert constitué de panneaux soudés à maille carrée ou rectangulaire montés sur des potelets en fer de même couleur.

Stationnement

Compte tenu de la présence de nombreuses voies de communication, il faut s'assurer que le stationnement sauvage ne puisse se développer et entraver la circulation publique. Le stationnement devra donc être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération. Le règlement rappelle que des surfaces de stationnement suffisantes doivent être réservées pour accueillir le personnel et la clientèle des activités autorisées. Le secteur est pressenti pour recevoir un équipement public structurant. Les parkings seront donc dimensionnés et traités en conséquence.

Dans le secteur 1 AUe, le stationnement est adapté à la nature des activités autorisées. Le règlement précise les ratios pour chaque type d'activité.

Espaces libres et plantations

Les règles édictées pour ce secteur ont pour but de paysager un espace qui ne fait l'objet d'aucun traitement qualitatif. Le règlement vient donc préciser le type de traitement souhaité. Le paysagement des abords du secteur 1 AUe répond à un double objectif : préserver l'espace agricole environnant par l'intégration paysagère du site et la mise en valeur de la RD 916, axe structurant. Ce paysagement se présente essentiellement sous la forme d'une lisière arbustive le long des axes existants (rue de Burel et RD 916) ainsi qu'à l'est du secteur. Le règlement préconise l'utilisation d'arbres fruitiers et précise la liste des essences à utiliser. Des arbres de bords d'eau viennent s'ajouter à la liste pour la RD 916 le long de laquelle des bassins de retenue des eaux pluviales seront paysagés. En accompagnement du traitement de la lisière urbaine, le paysagement des espaces situés à l'intérieur du secteur est réglementé. Les espaces plantés doivent couvrir une surface d'au moins 10 % de la surface totale du terrain et un arbre devra être planté pour 200 m² de terrain. La réalisation de ces différents éléments garantit l'intégration de ce secteur de l'agglomération au reste de son environnement mais également l'assurance d'un cadre de vie agréable.

Des plantations devront être créées au Sud de la zone 1 AUe. Elles serviront d'espace tampon entre la zone commerciale existante et les futures constructions. Ces plantations ont vocation à rappeler la lisière arborée située sur l'autre rive de la RD 916.

Dans l'intention de sauvegarder les percées visuelles en direction de la butte de Clermont, la hauteur des arbres est réglementée à l'intérieur du cône de visibilité reporté au plan de découpage en zones. Les arbres adultes supérieurs à 6 m y sont interdits.

Pour des raisons esthétiques, les citernes de gaz, locaux techniques (transformateur...), dépôts et décharges doivent être dissimulés et invisibles des voies publiques.

Coefficient d'Occupation des Sols

Dans le secteur 1 AUe, le COS est adapté à la nature des activités autorisées. Le COS édicté au règlement du POS approuvé est maintenu dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme. Les COS fixés garantissent la réalisation d'une trame bâtie cohérente avec celle rencontrée dans la zone UE (zone commerciale).

- Justification des principes d'aménagements retenus pour le secteur 1 AUe au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Les règles édictées au PLU pour le secteur 1 AUe sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

➤ **Au regard des accès et de la sécurité**, l'urbanisation envisagée à l'entrée d'agglomération Nord de Fitz-James devrait intensifier le trafic routier sur la RD 916. Des dispositions ont donc été prises pour canaliser les flux et sécuriser les déplacements. La réalisation d'un giratoire sur la RD 916 et la desserte obligatoire des deux rives de cette voie à partir de cette infrastructure garantit la sécurisation des déplacements à l'intérieur de la zone et au nord de la commune de Fitz-James. En effet, ce giratoire permettra également de sécuriser les carrefours situés plus en aval. Par ailleurs, le tracé de principe des voies reporté au plan de découpages en conduit à la limitation des accès et des carrefours sur la rue de Burel et par conséquent des risques de collisions.

➤ **Au regard de la qualité architecturale**, les règles édictées au règlement ont été adaptées pour répondre aux caractéristiques du secteur. Il s'agit d'intégrer les constructions aux conditions du site qui les accueille.

Des dispositions relatives à l'intégration architecturale des constructions ont été prises notamment au regard du caractère exposé du site et de sa situation au pied de la butte de Clermont. Des règles d'ordre général exigent que les constructions s'insèrent dans ce contexte. La nature des matériaux, des teintes, etc. n'est pas précisée afin de laisser libre cours à l'architecture contemporaine qui peut offrir de nombreuses solutions pour garantir l'insertion des constructions. Le nord de la zone va accueillir un équipement public emblématique qui va devenir une vitrine dans le cadre de la requalification urbaine de l'entrée d'agglomération nord et donc un équipement structurant à l'échelle du territoire. La qualité architecturale de cette construction doit être assurée.

Pour le reste de la zone, le recul des constructions imposé par rapport à la RD 916 et aux autres voies publiques place les constructions au second plan. L'architecture des constructions est considérée comme un élément d'accompagnement.

➤ **Au regard de la qualité urbanistique**, l'opération d'aménagement est cohérente par rapport à l'existant dans la mesure où cette opération s'inscrit en continuité de la zone commerciale de Fitz-James. Les dispositions adoptées quant à l'urbanisation de l'ensemble du site vont permettre de valoriser une entrée d'agglomération qui n'a fait l'objet d'aucune mise en valeur jusqu'à présent. Cela viendra également qualifier cet espace et lui attribuer le rôle identitaire qu'il a toujours tenu, celui de porte d'entrée du Pays du Clermontois.

➤ **Au regard de la qualité des paysages**, l'opération d'aménagement intègre une dimension paysagère très importante. La valorisation de cet espace et son intégration passe par la mise en place d'un traitement qualitatif des abords du secteur 1 AUe et plus particulièrement de la RD 916. Ces intentions sont reportées au plan de découpage en zones n°5c par l'inscription d'une trame en faveur du paysagement des abords de la RD 916 et de la rue de Burel et par la préservation de la haie végétale qui borde la RD 916. Les places destinées au stationnement ou encore les espaces restés libres de toute construction doivent faire l'objet de plantations et/ou d'un traitement paysager. Tous ces éléments vont participer à l'intégration paysagère du site.

De plus, il s'agit dans le cadre de l'urbanisation du secteur de préserver les perspectives visuelles en direction de la butte de Clermont et par conséquent de la mettre en valeur. Le maintien et la préservation des perspectives visuelles sur la butte de Clermont se manifestent par l'inscription au plan d'un cône de visibilité à l'intérieur duquel un corps de règles strictes s'applique. Les règles retenues concernent notamment la limitation de

la hauteur constructible à 90 m NGF, l'interdiction du dépassement de la hauteur autorisée pour les constructions et une limitation de la hauteur pour les végétaux (\leq à 6 m). Il s'agit d'éviter la création d'un écran qui dissimulerait les vues sur la butte. Les règles édictées assurent le maintien de l'ouverture visuelle sur le promontoire identitaire du Clermontois.

Il est important de rappeler que l'intérêt général de cette opération d'aménagement porte sur la qualification d'un espace qui tient un rôle identitaire important. Il ne s'agit pas de cacher systématiquement son contenu mais au contraire de permettre la mise en valeur de cet espace par l'intermédiaire d'un traitement qualitatif des abords des voies de communication et plus particulièrement la RD 916 ainsi qu'à travers la recherche d'une architecture de qualité. La combinaison de ces deux éléments doit garantir l'insertion du site dans son environnement.

- **Le secteur 1 AUh**

Caractère, périmètre et vocation de la zone

Le secteur 1 AUh, à vocation d'habitat, est situé au lieu-dit « *Au chemin du Grand Fitz-James* ». Les analyses préliminaires ont mis en évidence cet espace comme secteur potentiel de développement, considérant qu'il s'agit d'un secteur d'une superficie moyenne situé dans le périmètre aggloméré de la commune. Ce secteur est desservi à partir de la rue Voltaire très circulée et peu large. C'est pourquoi, la municipalité a souhaité inscrire un emplacement réservé (ER 4) à l'entrée de la zone afin de réaliser les aménagements nécessaires pour la desserte sécurisée de ce secteur de l'agglomération.

Le secteur est aujourd'hui occupé par des prairies inscrites dans la vallée de la Brèche.

Dans le POS, ce secteur était inscrit en emplacement réservé. Il était voué à l'accueil d'équipements publics. Dans le cadre du PLU, la municipalité a souhaité faire évoluer sa vocation et préféré la qualifier de zone d'extension future à vocation d'habitat urbanisable de suite. La réalisation d'une opération d'aménagement global sur la zone est exigée. Un principe de tracé de voie est d'ailleurs mentionné au plan de découpage en zones. Il s'agit de créer un vis-à-vis avec la rue du Grand Air et d'organiser favorablement la circulation aux abords de ce carrefour. Dans le cadre des

études, il avait été étudié la possibilité de créer une voie de liaison à partir de ce secteur jusqu'à la ruelle de Gagnage. Le coût de l'infrastructure lié à la distance et à l'humidité des terrains a dissuadé la commune de mener à terme ce projet.

Ce constat amène donc à créer une voie en impasse dans la zone 1 AUh. La création d'une placette de retournement apparaît donc inévitable pour permettre le ramassage des ordures ménagères. Un emplacement réservé n°7 situé à l'extrémité du tracé de principe de la voie nouvelle est inscrit au plan de découpage en zones n°5b.

Accès et voirie

S'agissant de la desserte de l'opération, celle-ci devra s'effectuer par une voirie principale dont le schéma de principe figure au plan de découpage en zones n°5c. L'emprise de la voie devra être au minimum de 8 m et comporter des trottoirs de 2 m de large. Ces règles ont pour but de satisfaire aux notions de sécurité routière, de protection contre l'incendie et de protection civile.

Desserte par les réseaux

Les constructions devront être raccordées au réseau public d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Caractéristiques des terrains

Une superficie minimale de 500 m² est demandée pour qu'un terrain soit constructible. Cette règle a pour but de conserver la trame parcellaire existante aux alentours et par conséquent de conforter la trame urbaine qui s'est formée dans cette partie de l'agglomération.

Implantation

Les constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins 7 m par rapport à l'alignement de la voie nouvelle sur laquelle le terrain prend accès. L'idée est de retrouver le mode d'implantation de type pavillonnaire rencontré aux alentours et de permettre aux futurs habitants de disposer de suffisamment d'espaces pour rentrer leurs véhicules dans leurs propriétés.

De plus, il est laissé le choix d'implanter la construction en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m de ces limites ce qui est conforme aux implantations rencontrées

dans la rue.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la surface totale du terrain ; c'est une emprise identique à celle de la zone UD dont les caractéristiques sont comparables à celles attendues dans la zone 1 AUh.

Hauteur maximale des constructions

Comme dans les zones UA et UD voisines, la hauteur des constructions est déterminée en nombre de niveaux soit $R + 1 + C$.

Aspect extérieur des constructions

Le règlement de la zone 1 AUh reprend les règles édictées pour la zone UD. C'est l'image urbaine établie sur le mode des constructions pavillonnaires que l'on cherche à retranscrire dans la zone 1 AUh. La situation de la zone 1 AUh entre deux zones UD implique d'édicter des règles communes de manière à réaliser une greffe urbaine harmonieuse.

Comme en zone UD, le règlement s'attache essentiellement à maintenir les gabarits et un traitement des façades qui soient en rapport avec les caractéristiques du bâti ancien (matériaux, percement traditionnel, menuiseries peintes ou lasurées, couverture en tuile de terre cuite ou en ardoise).

Stationnement des véhicules

Il est rappelé que le stationnement doit être effectué en dehors des voies publiques. Il est exigé deux places de stationnement minimum pour chaque construction. Le dimensionnement des places de stationnement est rappelé dans le règlement.

Espaces libres et plantations

Les espaces libres devront faire l'objet d'un traitement paysager qui viendra accompagner la construction et participera à valoriser le cadre de vie de la zone. La zone 1 AUh s'inscrit au contact d'un espace paysager sensible classé en zone naturelle. Aussi, le règlement exige qu'une bande de plantations soit réalisée au sud de la zone de

manière à insérer la zone dans le paysage et faciliter la transition espace naturel – espace bâti. Le règlement indique que l'utilisation du thuya est interdit.

Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS n'est pas réglementé. D'autres outils réglementaires permettent d'encadrer la constructibilité tels que les caractéristiques des terrains, l'emprise au sol et la hauteur des constructions.

- ***Le secteur 1 AUL***

Le secteur 1 AUL se localise au Nord de l'agglomération de Fitz-James, à l'ouest de la RD 916. La volonté communale de qualifier l'entrée d'agglomération Nord de Fitz-James a conduit la municipalité à ouvrir à l'urbanisation les terrains situés à l'ouest de la RD 916, en face de la zone 1 AUe. Cette opération a pour objet la structuration de la RD 916.

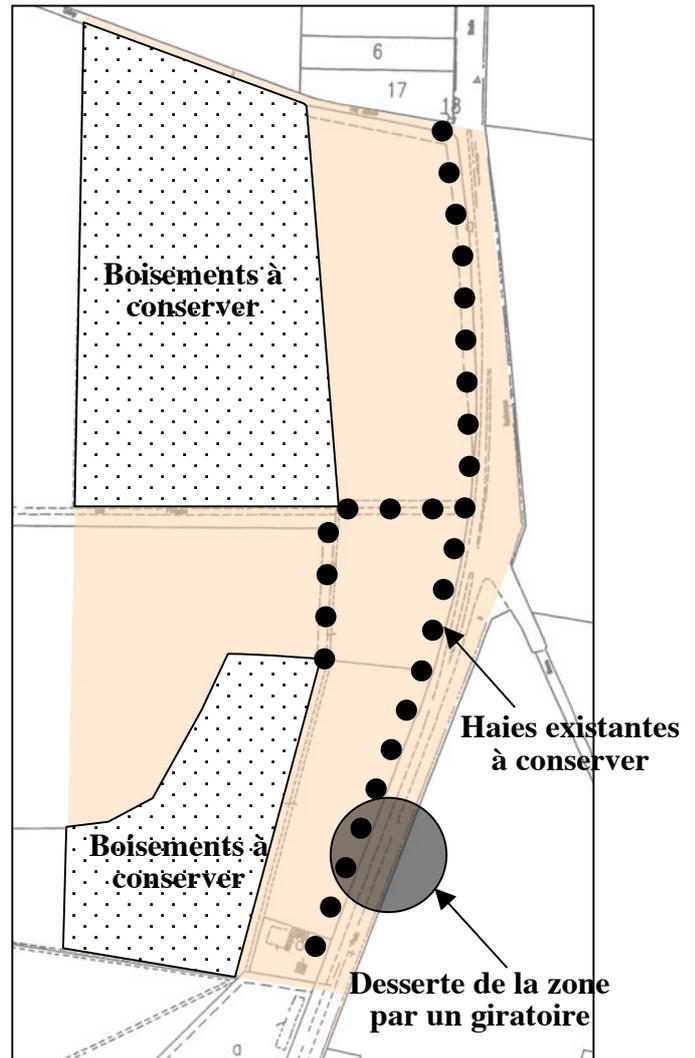
Comme pour le secteur 1 AUe qui lui fait face, le site est concerné par l'application de l'Amendement Dupont (article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme). Aussi une réflexion globale a été menée sur le site de laquelle sont ressortis des principes d'aménagement. Le POS a fait l'objet d'une révision simplifiée (approuvée en juillet 2005) par l'intermédiaire de laquelle les grands principes d'aménagement retenus ont été intégrés au POS. Il s'agit donc de reconduire ces principes dans le Plan Local d'Urbanisme.

Le secteur 1 AUL se caractérise par son profil végétal affirmé. Sa situation engendre un cadre spécifique à dominante naturelle propice à la création d'une activité de loisirs liés à la découverte de la nature. C'est dans cette approche que les principes ci-après ont été validés :

- *conservation de l'aspect naturel et intimiste de la zone* par :
 - la protection des éléments naturels structurants existants (boisements, haies),
 - l'urbanisation limitée de la zone,
 - l'insertion paysagère des constructions.
- *structuration de la RD 916* par le maintien de la haie végétale existante.
- *desserte de la zone à partir d'un giratoire.*

Le secteur 1 AUL est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future. Les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées. Réalisable à court terme, il est destiné à l'accueil d'activités de loisirs en lien avec la nature. L'analyse du site a révélé le caractère naturel intimiste et dominant de ce secteur de l'agglomération. Pour des raisons de cohérence urbaine et de mise en valeur de la RD 916, la commune a souhaité permettre l'urbanisation de la rive Ouest de la route départementale. Néanmoins, cette urbanisation doit se faire dans le respect de l'existant. Les règles édictées dans le règlement répondent à un objectif de maintien de l'espace naturel. Les activités autorisées devront donc s'y intégrer.

Le règlement rappelle que le secteur est soumis aux nuisances acoustiques. En effet, la RD 916 est un axe classé au titre du bruit par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999. Ce classement concerne tous les terrains compris dans une bande de 100 mètres à partir de cet axe. Il induit la prise en compte des nuisances sonores pour la construction de bâtiments et des prescriptions techniques de nature à les réduire.



Occupations et utilisations du sol

Les occupations et utilisations du sol admises dans le secteur 1 AUL permettent la réalisation de constructions ou d'installations à usage de tourisme et de loisirs liés à la découverte de la nature. Les éléments nécessaires au fonctionnement de ces activités sont autorisés tels que les installations et travaux divers liés au loisirs de plein air, les équipements, installations et constructions directement liés à une activité touristique (buvette, office d'information, accueil d'animaux, chapiteau, tente, locaux techniques, maison de gardien, bureau, commerce, restauration, aires de stationnement , etc.) et les équipements d'infrastructure.

Accès et voirie

Concernant les accès, les aménagements réalisés pour l'ensemble du secteur 1 AUL doivent satisfaire aux notions de sécurité routière, de protection contre l'incendie et de protection civile. Pour ces raisons, l'accès peut être interdit en cas de risque potentiel.

Pour sécuriser et faciliter la circulation routière, la desserte du secteur 1 AUL devra nécessairement se faire à partir d'un giratoire qui sera implanté sur la RD 916.

Le règlement tolère la réalisation d'un accès supplémentaire au site pour faciliter l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Il convient de réaliser un accès distinct de celui du public pour permettre une intervention rapide sur le site.

Desserte par les réseaux

Le règlement attaché au secteur 1 AUL stipule que toute construction doit être raccordée sur le réseau public d'adduction en eau potable. La même règle est édictée en matière d'assainissement. Une extension du réseau existant va permettre le raccordement du secteur sur l'ensemble des réseaux.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Une marge de recul inconstructible de 50 m par rapport à l'emprise de la RD 916 est édictée au règlement. La RD 916 constitue l'axe structurant dans le cadre de la requalification urbaine de l'entrée d'agglomération Nord de Fitz-James. La mise en valeur de l'entrée d'agglomération et sa sécurisation passent par le traitement qualitatif de cet axe. Cette marge de recul permet d'appréhender les constructions en arrière plan et de maintenir le caractère naturel et végétal présent sur cette rive de la RD 916.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le sous-secteur 1 AUL, les constructions non contiguës aux limites séparatives devront être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport à ces limites. Cette règle a été prescrite afin de limiter au maximum la gêne occasionnée par les constructions pour le voisinage.

Emprise au sol

Le sous-secteur 1 AUL est un espace où l'élément naturel prédomine. La municipalité est consciente que les composantes naturelles de ce lieu en font sa richesse. La commune souhaite urbaniser ce secteur pour venir rééquilibrer les deux rives de la RD 916 sans pour autant remettre en cause son aspect paysager. L'emprise au sol demeure l'outil-clé pour limiter l'occupation au sol des constructions et maintenir les espaces naturels. Une emprise au sol très faible a donc été fixée (moins de 1%) pour l'ensemble de la zone 1 AUL. L'emprise retenue revient à autoriser une constructibilité au sol d'environ 1 000 m² au total. A cette règle s'ajoute la délimitation d'un polygone à l'intérieur duquel les constructions devront être obligatoirement réalisées. Il s'agit d'éviter l'éparpillement des constructions et le mitage de l'espace naturel.

Les règles garantissent le maintien du caractère naturel de la rive Ouest de la RD 916 et la volonté de ne pas remettre en cause les équilibres naturels recensés au POS approuvé en 1993.

Hauteur des constructions

Dans le sous-secteur 1 AUL, la hauteur maximale de toute construction est fixée à 7 m. Cette hauteur a pour but de permettre l'insertion optimale des constructions dans le paysage qui est déjà garanti grâce à la présence de haies arbustives en limite et à l'intérieur du sous-secteur. Cette règle ne s'applique pas aux structures verticales (mâts, pylône...) liées au fonctionnement des attractions rattachées à l'activité de loisirs qui viendra s'implanter. Certaines attractions nécessitent la réalisation de structures verticales spécifiques. Le règlement intègre cette caractéristique afin de ne pas empêcher le fonctionnement de l'activité.

Aspect extérieur

Il est rappelé que les règles édictées au règlement ne concernent que les clôtures édifiées à l'alignement ou en limite séparative.

Pour des raisons esthétiques, des règles sur les caractéristiques des clôtures ont été établies, notamment l'interdiction d'utiliser des conifères dans la composition des haies ou encore des plaques de béton armé entre poteaux. Ces deux règles ont été déterminées pour des raisons esthétiques mais aussi dans le but de ne pas venir créer un écran opaque. Il s'agit de manière générale de procéder à un paysagement fluide et naturel des abords du site.

Dans le sous-secteur 1 AUL, les constructions ne seront pas visibles des voies publiques. Le caractère naturel prépondérant du site invite à rechercher une architecture spécifique qui s'intègre à ce milieu. Pour ne pas déroger à l'existant, les constructions utiliseront principalement le bois. Le métal laqué fait aussi partie des matériaux autorisés. Quelques équipements et installations tels que tentes, barnums, chapiteaux et manèges ne sont pas concernés par cette règle. Il en est de même pour les toitures qui devront être composées de matériaux en bois de types bardeaux... L'architecture recherchée s'apparente aux cabanes de trappeurs, aux chalets forestiers... Les matériaux préconisés garantissent l'insertion des bâtiments au milieu naturel. Les clôtures traduisent la simplicité de l'urbanisation de ce secteur. Elles devront être réalisées de manière à s'insérer dans le site naturel.

Stationnement

Compte tenu de la présence de nombreuses voies de communication, il faut s'assurer que le stationnement sauvage ne puisse se développer et entraver la circulation publique. Le stationnement devra donc être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération. Le règlement rappelle que des surfaces de stationnement suffisantes doivent être réservées pour accueillir le personnel et la clientèle des activités autorisées. Dans cette optique, une surface minimale dédiée au stationnement est déterminée. Il s'agit d'une surface au moins égale à 6 000 m² compte tenu de la taille de la zone et de son potentiel d'accueil. Il convient de canaliser la fréquentation du site par le biais de la réalisation d'un nombre de places de stationnement minimum.

Les caractéristiques techniques des aires de stationnement ne doivent pas conduire à imperméabiliser les sols. Le traitement des surfaces devra être adapté de façon à permettre immédiatement et sur place l'infiltration des éléments météoriques dans le sol.

Espaces libres et plantations

La préservation du caractère naturel du site nécessite que son urbanisation s'accompagne d'un paysagement. En l'occurrence, les espaces restés libres après implantation des constructions devront être paysagés à l'aide d'essences recensées dans l'aire géographique du Plateau Picard – Pays du Clermontois.

Les règles édictées au plan et au règlement viennent préserver les éléments naturels qui structurent cette partie de l'agglomération comme les boisements et les haies arbustives. Néanmoins, cette protection n'a pas vocation à être restrictive. Des trouées ponctuelles pourront être réalisées dans les haies arbustives en cas d'accès ou pour la réalisation d'équipements d'infrastructure (fossé, canalisation...).

Les éléments remarquables du paysage



Un remarquable alignement d'arbres implanté le long de la RD 916
marque la limite de la zone



L'intérieur du secteur est divisé par un réseau de haies végétales et de boisements.

Ces éléments structurent fortement le paysage. C'est pourquoi, le PLU les protège.

Une partie des boisements classés dans le POS au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme est maintenue. Il s'agit des boisements situés au Nord du site. En revanche, les boisements situés au Sud du site ont été déclassés. Pour la majorité d'entre eux, ce déclassement est compensé par la mise en place d'une nouvelle protection au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Seuls les installations et aménagements légers y sont tolérés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité et au développement des arbres. Ces dispositions permettent de préserver l'homogénéité du massif boisé auquel sont rattachés ces boisements.

La partie boisée qui jouxtera le rond-point a volontairement été exclue de toute protection. L'accès à la zone va se faire par l'intermédiaire de cet espace et devra nécessiter des déboisements. Elle constitue une partie infime des espaces boisés classés du PLU (moins de 1 % des espaces boisés classés).

Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de COS pour le sous-secteur 1 AUL. Il est important de préciser que d'autres outils réglementaires sont utilisés pour maîtriser la densité (emprise au sol, hauteur des constructions...).

- Justification des principes d'aménagements retenus pour le secteur 1 AUL au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Les règles édictées au POS pour secteur 1 AUL sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

➤ **Au regard des accès et de la sécurité**, l'urbanisation envisagée à l'entrée d'agglomération nord de Fitz-James devrait intensifier le trafic routier sur la RD 916. Des dispositions ont donc été prises pour canaliser les flux et sécuriser les déplacements. La réalisation d'un giratoire sur la RD 916 et la desserte obligatoire du secteur 1 AUL à partir de cette infrastructure garantissent la sécurisation des déplacements aux abords de la zone et au nord de la commune de Fitz-James. En effet, ce giratoire permettra également de sécuriser les carrefours situés plus en aval.

➤ *Au regard de la qualité architecturale*, les règles édictées au règlement ont été adaptées pour intégrer les constructions aux conditions du site à dominante naturelle.

Dans le secteur 1 AUL, l'insertion des constructions nécessite l'utilisation de matériaux simples. En l'occurrence, le bois ou le métal laqué devront être utilisés comme matériaux principaux pour les constructions à l'exception des attractions, des tentes, barnums et chapiteaux qui sont des installations éphémères et précaires.

➤ *Au regard de la qualité urbanistique*, l'opération d'aménagement menée conjointement sur les secteurs 1 AUe et 1 AUL est cohérente par rapport à l'existant dans la mesure où cette opération s'inscrit en continuité de la zone commerciale de Fitz-James. Les dispositions adoptées quant à l'urbanisation du secteur 1 AUL vont permettre de préserver le caractère végétal existant de la rive ouest de la RD 916 et valoriser une entrée d'agglomération qui n'a fait l'objet d'aucun aménagement jusqu'à présent. Cela viendra également qualifier cet espace et lui attribuer le rôle identitaire qu'elle a toujours tenu, celui de porte d'entrée du Pays du Clermontois.

➤ *Au regard de la qualité des paysages*, l'opération d'aménagement intègre une dimension paysagère très importante. La valorisation de cet espace et son intégration passe par le maintien des espaces naturels existants et la protection des éléments structurants (boisements et haies). La limitation de la constructibilité des terrains à 1 000 m² garantit le maintien du caractère naturel du site.

- *Le secteur 1 AUs*

Caractère, périmètre et vocation de la zone

Le secteur 1 AUs s'inscrit en continuité de la zone US et a vocation à recevoir l'extension du centre hospitalier. Le règlement autorise donc les constructions, ouvrages, installations nécessaires au développement et au fonctionnement du service hospitalier de manière général. Il s'agit dans la définition de la zone de ne pas réduire le service hospitalier à celui du centre hospitalier interdépartemental afin de ne pas hypothéquer toute diversification des services sanitaires proposés à la population sur le site de Fitz-James.

Comme en zone US, les logements des personnes dont la présence est rendue nécessaire dans le cadre de l'activité hospitalière sont autorisés ainsi que les constructions à usage socio-culturel, sportif, de restauration ou commerciales dès lors qu'elles sont liées aux activités autorisées dans la zone.

Il s'agit de permettre les constructions qui seraient utiles au développement de l'activité et au confort des personnes qui fréquentent l'hôpital (professionnels de la santé, personnels, malades et visiteurs).

Accès et voirie

Le site est desservi par la RD 127e. Le règlement garantit la sécurisation des accès sur cette voie de communication qui est fréquentée. L'est de la zone est partiellement bordée par la RN 31. Pour des raisons évidentes de sécurité, aucun accès direct n'est autorisé sur cet axe de communication où le trafic est important.

Desserte par les réseaux

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

Concernant le réseau assainissement, il est demandé que toute construction soit raccordée au réseau collectif d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

Implantation des constructions

La présence de la RN 31 (voie classée à grande circulation) à proximité du secteur 1 AUs conduit à l'application de l'Amendement Dupont régie par l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Cet article implique que les terrains situés dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN 31 sont inconstructibles. Cette inconstructibilité pourra être levée consécutivement à la réalisation d'une étude spécifique qui pourra justifier, en fonction des spécificités locales, que les règles retenues sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Seule une petite bande de la zone 1 AUs est touchée par l'inconstructibilité. Compte tenu des nuisances liées au fort trafic de la RN 31, il apparaît à l'évidence qu'aucune construction ne sera implantée aussi près de la déviation. Aussi, la municipalité n'a pas souhaité réaliser d'études spécifiques dans le cadre du PLU.

Une marge de recul de 10 m est inscrite pour les autres emprises publiques pour des motifs sécuritaires, d'ordre architectural et esthétique.

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, le choix est laissé entre l'implantation des constructions en limite séparative ou un retrait minimum des limites de 3 m.

Caractéristiques des terrains, emprise au sol et hauteur

Pour les mêmes raisons évoquées en zone US, la nature des constructions qui vont être réalisées à l'intérieur de cette partie de l'agglomération ; l'intérêt général incontestable du développement d'une telle activité dans le département de l'Oise invite à ne pas compromettre de nouveaux projets par des règles contraignantes.

Aspect extérieur

La proximité de la RN 31 qui est une voie très fréquentée et la vue directe donnée sur la zone à partir de cet axe mérite qu'un effort soit apporté à l'architecture des constructions visibles à partir de cet axe notamment pour les façades des bâtiments dont la longueur est supérieure à 12 m.

Stationnement des véhicules

Pour faciliter la circulation publique et des raisons de sécurité, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette de l'opération.

Espaces libres et plantations

La zone 1 AUs est contiguë à une zone urbaine. Pour limiter le vis-à-vis que peut engendrer l'urbanisation de la zone, il est décidé de créer un espace tampon entre les pavillons et les futurs bâtiments hospitaliers. Cet espace d'une largeur de 50 m sera aménagé à l'aide de plantations composées d'essences régionales.

Coefficient d'Occupation des Sols

Pour les mêmes raisons que celles évoquées pour l'emprise au sol et la hauteur des constructions, le COS n'est pas réglementé. S'agissant d'un équipement public structurant (rayonnement, emploi...), son développement doit être assuré et non limité.

- **Le secteur 2 AUh**

Caractère, périmètre et vocation de la zone

Le secteur 2 AUh, à vocation principale d'habitat, s'inscrit entre la partie agglomérée actuelle de Fitz-James et la zone d'activités située au nord. La zone 2 AUh est délimitée au sud par la rue Louis Aragon, à l'est par la rue François Mitterrand, à l'ouest par les zones UP et UD et au nord par la zone d'activités de Fitz-James.

Il s'agit en réalité de deux secteurs distincts séparés par la rue de Burel. A l'est on retrouve le secteur 2 AUh de « La Croix Rouge » et à l'ouest celui de « La Minette ».

Le périmètre de la zone 2 AUh mérite quelques précisions. En effet, la rue François Mitterrand est desservie par le réseau d'eau potable, d'assainissement et d'électricité ce qui explique que sa rive ouest soit bâtie. Au regard de ces critères, une inscription en secteur 1 AUh de la lisière ouest de la zone 2 AUh aurait dû être opéré. Toutefois, de réels problèmes relatifs aux réseaux existants ont été révélés au moment des analyses préliminaires (saturation du réseau d'assainissement et problèmes de cheminement importants). Pour ces raisons, la commune n'a pas souhaité rendre constructible dans l'immédiat les terrains situés en façade de la rue François Mitterrand considérant que cela alourdirait considérablement les problèmes annoncés précédemment. Au préalable à l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2 AUh « la Croix Rouge », une réflexion devra être effectuée pour trouver une solution au traitement des eaux usées émanant des nouvelles constructions.

De plus, compte tenu de sa localisation, la question de son devenir doit être posée. Son classement en zone de développement futur répond à la volonté communale de conserver la forme urbaine de l'agglomération ; une vocation principale d'habitat se détermine naturellement pour cette zone, vocation en adéquation avec les occupations du sol existantes aux environs immédiats de la zone (habitat prédominant).

L'importance du site nécessite qu'une réflexion approfondie soit menée sur l'ensemble de la zone et que des principes d'organisation soient établis. Cette réflexion permettra d'intégrer la zone à l'agglomération dont elle constitue une enclave et de faire en sorte que la population nouvelle s'approprie le territoire. Considérant que la forme de l'aménagement souhaité n'est pas pour l'heure définie par la commune, l'urbanisation du secteur n'est pas envisagée à court terme. Un classement en 2 AUh est par conséquent approprié ; il permet d'annoncer une vocation, mais non une image précise. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones sera surbordonnée à la modification du PLU par l'intermédiaire de laquelle les principes d'aménagement retenus seront

intégrés au règlement et au plan de découpage en zones.

Cependant de grandes orientations d'aménagement sont d'ores et déjà avancées. Le souci d'intégration de ces zones a conduit la municipalité à inscrire au plan de découpage en zones des plantations à réaliser. Une zone de plantations constituée de moyennes et hautes futaies sur une largeur d'environ 15 m est annoncée au nord de la zone 2 AUh « les Minettes ». Il s'agit de créer un espace tampon entre la future urbanisation et la nudité des terres agricoles. Ainsi, ces plantations permettront une transition progressive et harmonieuse entre l'espace agricole et l'espace aggloméré. Une deuxième zone de plantations est prescrite en limite de la zone UE afin de réduire les nuisances qui peuvent résulter de la proximité des activités.

D'autre part, la municipalité reste vigilante concernant les déplacements qui vont résulter de l'urbanisation de la zone et plus particulièrement ceux liés aux modes de transports doux (piétons, vélos...). C'est pourquoi, elle souhaite prendre les devants et réserver des terrains le long de la rue Louis Aragon pour réaliser une sente piétonne doublée d'une piste cyclable qui viendra relier la rue François Mitterrand et la rue de Burel (n°8). La même réflexion est reportée sur la rive est de la rue de Burel où l'inscription d'un emplacement réservé (n°9) permettra de relier la rue Louis Aragon à la zone d'activités puis au pôle de la piscine envisagée plus au nord.

Pour finir, un emplacement réservé n°10 est inscrit en vue d'aménager le carrefour qui relie la rue de Blamont, la rue Louis Aragon et la rue de Burel. La réalisation en cours d'un pôle d'équipements publics phare à l'entrée d'agglomération Nord de Fitz-James mérite que les axes de desserte principaux de ce secteur fassent l'objet d'aménagement afin de gérer les flux supplémentaires qu'ils vont nécessairement supporter.

Il est utile de rappeler que l'inscription en zone d'extension future de cette partie du territoire communal implique que les constructeurs participent à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Accès et voirie

Les conditions de desserte de la zone seront affinées dans le cadre des réflexions qui précéderont son ouverture à l'urbanisation. Le règlement s'attache donc à rappeler les règles de base concernant les accès et la voirie.

Par ailleurs, pour faciliter la circulation publique, le règlement indique que les impasses dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour dont les camions d'ordures ménagères d'une capacité de 20 tonnes.

Desserte par les réseaux

Les constructions devront se raccorder aux réseaux existants à proximité du site, c'est-à-dire à ceux de l'eau potable et de l'assainissement.

Implantation des constructions

Le mode d'urbanisation choisi est mixte. Il associe à la fois des constructions implantées à l'alignement (effet structurant et de densité) et en retrait de l'alignement (trame bâtie plus aérée). La taille de la zone invite à dégager à terme des secteurs qui joueront un rôle structurant à l'échelle de la zone et auront un effet fédérateur à l'échelle de l'agglomération.

Différentes possibilités sont laissées en ce qui concerne l'implantation des constructions en limite séparative (implantation en limite séparative ou en retrait des limites séparatives d'au moins 3 m).

Caractéristique des terrains, emprise au sol et hauteur

Aucune disposition réglementaire n'est pour l'heure inscrite au PLU dans la mesure où les prescriptions seront affirmées ultérieurement (dans le cadre de la modification du PLU qui précèdera l'ouverture à l'urbanisation de la zone).

Aspect extérieur

Seules des règles minimales d'intégration des futures constructions au reste de son environnement sont indiquées au règlement. Des prescriptions réglementaires plus précises seront déterminées dans le cadre de la modification du PLU.

Espaces libres et plantations

Les raisons pour lesquelles des plantations devront être créées sur les espaces mentionnés au plan de découpage en zones n°5b ont été développées en tête de ce chapitre.

Le traitement paysager des espaces libres fera partie des conditions d'urbanisation de la zone.

Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS est fixé à 0 dans la zone 2 AUh afin d'empêcher en l'état toute autorisation de construire qui hypothèquerait l'urbanisation de la zone sur le long terme.

➤ **La zone A**

Périmètre, répartition et vocation

Elle couvre la fraction du territoire communal constituée des terres agricoles dont la valeur agronomique est reconnue. Elle s'étend sur environ 320 ha et représente 33 % du territoire communal. L'étendue de la zone A traduit le profil rural de Fitz-James.

La zone agricole retenue au plan correspond à la partie terminale du Plateau Picard qui s'abaisse en pente douce en direction de la vallée de la Brèche. La zone A regroupe également les terrains situés au sud-ouest du territoire communal.

Le relief du plateau est animé par de nombreux vallons qui convergent vers la vallée de la Brèche et qui creusent la surface tabulaire du plateau. Ces vallons concentrent parfois les eaux du plateau et viennent former des talwegs qui peuvent entraîner avec eux des risques de ruissellement et de coulées de boues. Parmi les talwegs répertoriés dans le cadre de l'analyse géographique du territoire communal, un talweg a fait l'objet de prescriptions particulières. C'est le talweg qui s'inscrit à l'ouest du bois de la Frête et qui traverse le territoire communal en direction de la rivière de la Brèche. Il traverse notamment la partie agglomérée de Fitz-James. Il convient par l'intermédiaire du PLU de ne pas perturber la fonction de cet exutoire. Pour se faire, ce talweg a été identifié sur le plan de découpage en zones n°5a, en conséquence le règlement interdit toute construction dans une bande de 20 m de part et d'autre de son axe.

La vocation de la zone A est exclusive et toute entière consacrée à l'activité agricole et à sa diversification. Sont autorisées les habitations nécessaires au logement des exploitants ou de leurs salariés. Dans ce cas, l'habitation doit être réalisée à proximité — sans excéder 100 m — du bâtiment principal. Les constructions à usage de commerce (vente de produits fermiers...), bureaux ou service (gîtes ruraux...) sont autorisés lorsqu'ils découlent de l'activité agricole. La diversification de l'activité agricole est considérée comme étant une source de revenus complémentaires pour les exploitants agricoles. Cette diversification a également le mérite de développer l'attrait touristique de la commune.

Le principe adopté vise à ne pas permettre la diffusion d'habitations dans les zones naturelles et ainsi réduire les impacts visuels qu'elles pourraient occasionner. Il convient d'ajouter que le territoire de Fitz-James comporte une ferme située au centre des terres agricoles.

Hormis donc les activités liées à l'agriculture et à l'élevage et les carrières de marne qui doivent être utilisées à des fins agricoles, seuls les équipements publics ou d'intérêt général sont admis en zone A.



La zone agricole offre une vue ouverte sur l'horizon.
Le Bois de la Frête constitue un point d'accroche dans le paysage.

Accès et voirie

Compte tenu du profil agricole des terrains concernés, des adaptations ont été faites sur le plan réglementaire. Pour les accès notamment, ils pourront être, soit aménagés directement, soit obtenus par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. L'existence de deux routes départementales fréquentées se traduit par un rappel dans le règlement : les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et faciliter la circulation publique.

Réseaux

Le raccordement des constructions au réseau d'eau potable est obligatoire. Les bâtiments agricoles peuvent être alimentés par des forages ou des puits particuliers.

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

Implantation des constructions

Le plateau est sillonné par deux routes départementales (n°916 et n°127) qui rappellent, par leur circulation, la présence de l'homme. Pour des motifs de sécurité, les bâtiments agricoles ne pourront être implantés à moins de 20 m de ces dernières.

En matière de marge d'éloignement, une autre disposition a été fixée qui concerne la distance entre les périmètres des zones accueillant ou susceptibles de recevoir des habitations (U et AU) et les bâtiments agricoles en général. La distance fixée à l'article A7 est liée au degré de nuisance. Pour les constructions relevant du régime des installations classées (ICPE) la distance est de 100 m ; elle est ramenée à 50 m pour les autres bâtiments agricoles.

Ces distances imposées ci-dessus ont pour but d'éviter les nuisances à proximité des maisons. Elles se fondent sur des principes évidents d'hygiène et de salubrité dont le respect doit garantir la cohabitation habitat / agriculture sur un même territoire.

Le plateau est traversé par un talweg qui a déjà causé des problèmes à l'approche de la partie agglomérée. Afin de ne pas perturber son écoulement naturel, il a fait l'objet d'un report graphique ; le règlement interdit toute construction dans une bande de 20 m de part et d'autre de son axe.

Hauteur

La hauteur des bâtiments agricoles retenue au règlement est de 12 m au faîtage. C'est une hauteur qui s'adapte aux contraintes techniques liées au matériel agricole. Cette hauteur permet aux remorques de déployer leur flèche.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 m au faîtage. L'assise agricole offre des vues lointaines où tout élément devient un point d'accroche visuel dans le paysage. La fragilité du paysage agricole invite à limiter la hauteur des constructions à usage d'habitation afin de limiter leur impact visuel.

Aspect des constructions

L'intégration des constructions dans le paysage — y compris celles nécessaires à l'agriculture — constitue une des préoccupations des élus de Fitz-James.

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

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

Espaces libres et plantations

La zone agricole recèle quelques espaces boisés dont l'existence n'est pas anecdotique dans le paysage. Il s'agit de bosquets ou de remises de petite taille qui viennent ponctuer l'espace. Ils sont source de diversité et de richesse dans le paysage.

Leur protection est souhaitable et garantie par un classement spécifique au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme : les défrichements sont interdits et les coupes et abattages soumis à autorisation.

L'ouverture visuelle du paysage résultant de la topographie de la zone A a conduit la municipalité à prendre des dispositions à l'égard de l'exploitation de carrières. Il est utile de rappeler que leur exploitation ne peut se faire qu'à des fins agricoles. Ces dispositions concernent le reboisement sous une forme au moins équivalente à l'état antérieur des terrains initialement boisés. Cette mesure assure le maintien et la pérennisation du paysage agricole communal.

➤ **La zone N**

Périmètre, répartition et vocation

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

Le classement en zone naturelle s'applique au Parc du Château, à toute la zone allant du Bois de Saint Jean au lieu-dit « *Garenne de Villers* », au coteau situé au nord-est de l'agglomération aux lieu-dit « Le Vignoble » et « Le Clos Gallois », ainsi qu'aux abords de la Brèche. Les zones naturelles regroupent les paysages particuliers identifiés durant le diagnostic que sont l'entité du Château et les deux vallées de la Brèche et de la Béronelle qui abritent des cours d'eau vers lesquels convergent les différents talwegs. Ce classement en zone N répond à la volonté communale, exprimée dans le PADD, de préserver l'intérêt paysager et environnemental des vallées de la Brèche et de la Béronelle ainsi que celui des deux grands massifs boisés du parc et du Bois de la Frète.

Il est à noter qu'une partie de la zone N concerne des terrains agricoles. Ce classement ne remet pas en cause la poursuite ou la mise en culture des terrains. Cependant, compte tenu de la qualité paysagère de ce secteur, les constructions, notamment à usage agricole, sont très limitées (abris pour animaux).

La vocation de la zone N est une vocation de protection. C'est le maintien en l'état — au minimum — des espaces naturels et des paysages qui caractérisent le territoire. Leur intérêt, à l'échelle de la commune, justifie le classement adopté.

La zone N comporte différents secteurs dans lesquels des occupations au sol spécifiques sont autorisées :

- le secteur Na qui correspond à la partie du parc du château susceptible de recevoir une activité agricole. Le classement en zone naturelle est préférée à celle de zone agricole afin d'affirmer le caractère naturel et paysager de cet espace. Des prescriptions spéciales sont donc introduites au règlement en matière d'aspect extérieur des constructions et d'emprise au sol.
- le secteur NL correspond à la zone de loisirs créée au sud du territoire communal et accessible à partir de la rue Voltaire. Ce secteur vise à reconnaître la vocation de loisirs de cet espace et notamment à y permettre des aménagements légers, nécessaires au fonctionnement des activités souhaitées.
- le secteur Ns qui englobe les terrains qui s'inscrivent en prolongement du service hospitalier. L'idée est d'annoncer dans le cadre du PLU, la volonté de retenir cet espace comme espace de développement urbain potentiel de l'activité hospitalière sur le très long terme.

Accès et voirie

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

Réseaux

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

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

Il est rappelé que la zone N est concernée par les périmètres de protection des captages d'eau. L'édification de constructions à l'intérieur de ces périmètres ne peut concerner que des équipements d'intérêt général.

Implantation des constructions

Un recul de 10 m est imposé par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique. Cette règle est établie pour des raisons liées à la sécurité routière. Elle répond également à un souci esthétique. Les bâtiments autorisés en zone N peuvent présenter des gabarits imposants. Le recul exigé atténuera leur impact à partir des voies de communication.

Ce recul est porté à 75 m le long de la RD 916 et de la RN 31 qui sont soumises aux dispositions de l'Amendement Dupont (art. L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Emprise au sol

L'emprise au sol des secteurs NL et Ns a été volontairement non réglementée. Le premier secteur concerne un espace vert de loisirs appartenant à la commune. Le souhait est de conserver le caractère naturel et paysager du site.

L'emprise au sol dans le secteur Ns n'est pas réglementée pour les mêmes raisons que celles évoquées dans les zones US et 1 AUs. L'intérêt général incontestable de l'activité hospitalière invite à encourager son développement.

L'emprise au sol indiquée en zone Na est de 40 % de la surface totale du terrain. Il s'agit de permettre le développement d'une activité économique issue directement de

l'espace naturel sans pour autant laisser faire n'importe quoi. Une attention particulière est annoncée en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions afin d'assurer une intégration paysagère réussie des constructions.

Pour le reste de la zone N, l'emprise au sol n'est pas réglementée sachant que seuls les abris pour animaux de 50 m² maximum sont autorisés ainsi que les extensions des constructions existantes à condition qu'ils ne dépassent pas 10 % de la SHON de la construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Hauteur

La hauteur est différemment réglementée selon les secteurs.

Dans le secteur Na, la hauteur des constructions à usage agricole est fixée à 12 m afin de répondre aux exigences techniques résultant de l'utilisation des bâtiments agricoles. En ce qui concerne les constructions à usage d'habitation, leur hauteur est limitée à 8 m pour minimiser leur impact dans le paysage.

La hauteur n'est pas réglementée dans les secteurs NL et Ns pour les mêmes raisons que celles évoquées pour l'emprise au sol.

Compte tenu de la sensibilité paysagère de la zone N, la hauteur maximale des abris pour animaux est fixée à 4 m au faîtage. Cette dernière paraît raisonnable pour ne pas produire d'impact visuel trop fort dans le paysage environnant.

Aspect

L'intégration des constructions en zone N dont la vocation principale est la protection des paysages et des sites nécessite l'édiction de règles strictes pour éviter toute dérive.

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

Espaces libres et plantations

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

➤ Tableau des superficies des zones naturelles

ZONES	Secteur	SUPERFICIE*	
		Partielle	Totale
AU	dont		64 ha 03 a
	1 AUe	12 ha 41 a	
	dont		
	1 AUea	08 ha 29 a	
	1 AUeb	04 ha 12 a	
	1 AUh	01 ha 44 a	
	1 AUL	25 ha 19 a	
	1 AUss	05 ha 55 a	
	2 AUh	19 ha 44 a	
A			318 ha 04 a
N	dont		462 ha 14 a
	Na	24 ha 17 a	
	NL	03 ha 99 a	
	Ns	10 ha 50 a	
TOTAL			844 ha 21 a

* les superficies sont calculées au planimètre et donc approximatives.

2.2.4. - Tableau récapitulatif des surfaces

ZONES	SUPERFICIE
U	105 ha 79 a
N	844 ha 21 a
TOTAL	965 ha 00 a
Espaces boisés classés	293 ha 54 a

2. 2. 5 - Evolution des superficies des zones

ZONES	POS	PLU	VARATIONS
U	75 ha 11 a	-	- 75 ha 11 a
UA	-	21 ha 89 a	+ 21 ha 89 a
UD	-	50 ha 83 a	+ 50 ha 83 a
UE	14 ha 26 a	12 ha 83 a	- 01 ha 43 a
UH	16 ha 47 a	-	- 16 ha 47 a
UP	-	02 ha 35 a	+ 02 ha 35 a
US	-	17 ha 89 a	+ 17 ha 89 a
UY	0 ha 15 a	-	- 00 ha 15 a
AU	49 ha 09 a	64 ha 03 a	+ 14 ha 94 a
A	546 ha 48 a	318 ha 04 a	- 228 ha 44 a
N	263 ha 44 a	462 ha 14 a	+ 198 ha 70 a
TOTAL	965 ha 00 a	965 ha 00 a	00 ha 00

Remarques sur les zones urbaines

Après lecture du tableau, on s'aperçoit que le POS approuvé avait inscrit quatre zones urbaines (U, UE, UH et UY). Le nombre de zones urbaines évolue sensiblement puisqu'il est inscrit cinq zones urbaines dans le cadre du PLU (UA, UD, UE, UP et US). La zone U du POS est remplacée par les zones UA et UD dans le cadre du PLU afin de traduire les diversités d'images urbaines. La zone UE est reconduite dans le

cadre du PLU. Seul le périmètre de la zone est légèrement modifié.

La zone UY disparaît. Elle est intégrée à la zone naturelle.

La zone UH disparaît également et est remplacée par l'appellation « US » pour faire référence à la « Santé ». La superficie de cette zone évolue positivement mais de manière modeste consécutivement à la modification des limites de la zone.

La superficie totale des zones urbaines inscrites au PLU est similaire à celle du POS révisé approuvé en 1993. La superficie totale des zones urbaines était de 105 ha 99 a dans le cadre du POS ; elle est de 105 ha 79 a dans le cadre du PLU. La variation enregistrée est infime.

En résumé, il apparaît que le passage POS-PLU a essentiellement conduit à modifier l'appellation des zones. Il ne modifie que très légèrement quelques limites de zones.

Remarques sur les zones naturelles

La superficie des zones AU augmente de 14 ha 94 a.

Cette évolution tient principalement à la création d'une zone d'extension future dénommée 1 AUL vouée à l'accueil de loisirs liés à la découverte de la nature. Sa superficie est d'environ 25 hectares. Il est utile de rappeler que seule une infime partie de la zone pourra être urbanisée et sur une emprise limitée de 1 000 m² maximum. Le reste de la zone pourra recevoir des aménagements légers.

Cette augmentation résulte également de l'inscription en zone 1 AUh des terrains situés le long de la rue Voltaire. Dans le POS approuvé en 1993, ces terrains étaient destinés à recevoir un équipement public sportif (piscine). Ils avaient d'ailleurs fait l'objet d'un emplacement réservé. L'urbanisation de ces terrains était déjà envisagée dans le POS. L'élaboration du PLU est l'occasion d'en redéfinir la vocation.

Le périmètre de la zone 1 AUe évolue de manière positive ce qui alimente l'évolution des zones AU sur la commune.

La zone NDa inscrite au POS devient une zone 1 AU_s dans le cadre du PLU. Il s'agit de permettre l'extension de l'installation hospitalière située au sud-est de l'agglomération.

L'ensemble de ces augmentations est toutefois compensé par la disparition de la zone 2 NA inscrite au POS et située au nord-est de l'agglomération au lieu-dit « *Le Vignoble* » ainsi que la disparition de la zone NAL située au sud du territoire communal.

La zone agricole (NC ou A) perd 228 ha 44 a. Cette évolution importante s'explique par la protection des espaces naturels qui présentent un intérêt paysager ou encore une certaine fragilité (classement en N). Parmi ces espaces, on retrouve le Bois de la Frête au nord-est du territoire communal qui est classé en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Ce classement témoigne de la valeur écologique des lieux qui résulte de la présence d'espèces rares.

De même, le périmètre de la zone A inscrit dans la vallée de la Béronelle (au sud-est du territoire communal) est réduit et ramené à la RD 127. L'intérêt paysager de cet espace explique ce choix.

Enfin, une partie de la zone NC a été déclassée et inscrite en zone d'extension future à vocation d'activités dans le cadre du PLU (1 AUeb). Cette modification explique également la réduction de la superficie des terres agricoles.

La zone A couvre malgré tout 33 % du territoire communal de Fitz-James.

La zone N couvre la majeure partie du territoire communal de Fitz-James. (48 %). Elle s'étend sur plus de 460 ha et permet de reconnaître la qualité environnementale et paysagère du territoire communal. Elle gagne 198 ha. Ceci s'explique par le reclassement de certaines parties du territoire communal en zone N. Parmi ceux-ci figurent les espaces naturels répertoriés plus haut (Cf. paragraphe zone A) ainsi qu'une ancienne zone d'extension future (POS) inscrite au nord-est de l'agglomération, sur un coteau situé aux lieux-dits « Le Vignoble » et « Le Clos Gallois ». L'important impact paysager ainsi que les risques de ruissellements qui pourraient résulter de l'urbanisation de cette partie du territoire ont amené les élus à revoir son zonage et à préférer son maintien en l'état naturel.

2.2.6. – Les plans d'alignement

La commune de Fitz-James est concernée par un plan d'alignement. Celui-ci s'étend le long de la route départementale n°127 et plus précisément les rues Voltaire, Gustave Prothais et la rue Jean Jaurès. Ce plan d'alignement a été approuvé le 11 mai 1929 et est maintenu dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

2.2.7 – Les emplacements réservés

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

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

ER 1 : est destiné à la réalisation d'un carrefour au croisement de la rue Voltaire et de la rue Louis Aragon.

ER 2 : la réserve d'une largeur de 2 m est destinée à la création d'une sente piétonne reliant la rue Voltaire au plan d'eau aménagé.

ER 3 : en complément de l'ER précédent, la réserve concerne la création d'une sente piétonne de 2 m de large reliant le plan d'eau aménagé au chemin rural du Fossé Lavage.

ER 4 : création d'un carrefour au niveau de la rue du Grand Air, de la rue Voltaire et la voie nouvelle de la zone 1 AUh. Il s'agit de sécuriser la circulation à l'approche de ce carrefour.

ER 5 : les terrains réservés serviront à élargir la rue Jules Ferry dans le virage et donc améliorer la visibilité des automobilistes. Il s'agit également d'étoffer le stationnement dans ce secteur de l'agglomération regroupant la mairie, l'église et l'école.

ER 6 : réserve vouée à l'accueil d'un nouveau cimetière à la sortie de Fitz-James sur la RD 127 et du stationnement qui lui sera nécessaire.

ER 7 : création d'une raquette de retournement à l'extrémité de la voie nouvelle inscrite en zone 1 AUh afin d'assurer dans de bonnes conditions la circulation automobile, le passage des ordures ménagères et l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.

ER 8 : création d'un trottoir et d'une piste cyclable le long de la rue Louis Aragon afin de sécuriser les déplacements à l'aide de moyens de transports doux. L'emprise de l'ER est fixée à 4 m.

ER 9 : création d'une sente piétonne et d'une piste cyclable le long de la rue de Burel afin de faciliter les déplacements à l'aide de transports doux (piéton, bicyclette...).

ER 10 : Aménagement du carrefour entre la rue de Burel et la rue Louis Aragon et de Blamont pour des raisons liées à la sécurité routière.

ER 11 : création d'une sente piétonne et d'une piste cyclable entre la rue Jean Jaurès et le futur cimetière (ER 6). L'emprise de l'ER est fixée à 4 m.

ER 12 : élargissement du trottoir situé le long de la parcelle n°325 dans la rue Victor Hugo pour faciliter la circulation des piétons.

ER 13 : création d'un trottoir à l'extrémité de la rue Pierre Curie.

2.2.8. – Les nuisances acoustiques

Consécutivement à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999 recensant les axes bruyants aux abords desquels des secteurs affectés par le bruit sont déterminés, une annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » est créée. Elle comprend une copie de l'arrêté susvisé ainsi qu'un rappel des textes se rapportant à l'isolement acoustique.

Sur le plan juridique, il convient de rappeler que le classement sonore et les dispositions corrélatives d'isolement acoustique des constructions nouvelles dans les secteurs affectés par le bruit sont opposables aux tiers dès leur intégration dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

L'information des pétitionnaires dans les certificats d'urbanisme permettra aux constructeurs de disposer des éléments nécessaires pour évaluer la valeur de l'isolement acoustique nécessaire pour se protéger du bruit. Il appartiendra ensuite à chaque pétitionnaire de permis de construire de s'assurer que son projet présente un isolement acoustique suffisant, et de respecter les règles du code de la construction et de l'habitation, comme il s'y engage déjà à l'occasion du dépôt de sa demande d'autorisation de construire.

L'enjeu n'est donc ni de geler, ni de contraindre l'urbanisation dans les secteurs affectés par le bruit, mais bien de s'assurer que cette urbanisation se fasse dans des conditions techniques maîtrisées, pour éviter la création de nouveaux points noirs de bruit. Les infrastructures routières suivantes sont concernées par ces dispositions :

- RN 31
- RD 916

La ligne de chemin de fer Paris-Lille est également répertoriée.

2.2.9 - Les servitudes

Toutes les servitudes grevant le territoire communal de Fitz-James ont été répertoriées dans le Porter à Connaissance (document disponible en mairie).

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

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

CHAPITRE TROISIEME

MISE EN OEUVRE DU PLAN

3 - 1 - PREAMBULE

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

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

3 - 2 - LES IMPLICATIONS

Les implications sont d'ordre financier.

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

Pour assurer ces financements, la commune :

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

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

3 - 3 - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

A) L'action foncière

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

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

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

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

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

B) La gestion de l'espace

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

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

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

3 - 4 - 1 - La commune et le paysage

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

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

Le Plateau Picard, la vallée de la Béronelle et de la Brèche sont les éléments majeurs du paysage. Ces grands traits géomorphologiques annoncent deux types de paysage assez opposés : le plateau agricole et ses vues ouvertes, lointaines ; la vallée et ses versants ondulés dans laquelle les perceptions sont rapprochées. A cette dualité, il convient d'ajouter les grands massifs boisés ou bosquets dont l'importance à l'échelle de la commune n'est pas négligeable.

La vallée est protégée au PLU par un classement spécifique N. L'objectif est de ne pas fragiliser la qualité des paysages par de nouvelles constructions, à l'exception des secteurs dans lesquels des constructions ou aménagements existent (Na et NL), ou pour lesquels une vocation agricole (Na) ou de projet d'intérêt général (Ns) sont envisagés à terme.

Dans le cadre du PLU, on constatera qu'une fraction plus importante du territoire a été classée en zone N de protection (48 %).

L'augmentation est consécutive au déclassement du bois de la Frête et de ces clairières classées en zone agricole au POS approuvé. Le nouveau classement ne remet pas en cause l'utilisation qui en était faite mais limite le droit de construire dans des espaces réputés pour leur valeur écologique (ZNIEFF du Bois de la Frête).

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

Certains boisements situés dans le parc du château et plus précisément ceux situés au sud du secteur 1 AUL (classés au POS au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme) sont déclassés et protégés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de permettre la mise en place d'installations et d'aménagements qui ne porteront pas atteinte à l'intégrité et au développement des arbres. Ces aménagements ne remettront pas en cause la croissance des arbres. Cette protection permet d'assouplir la protection édictée et l'utilisation de cette partie boisée à des fins récréatives. Cette nouvelle protection garantit l'homogénéité du massif forestier auquel ces boisements se rattachent.

Conformément aux orientations du PADD, les extensions de l'agglomération se sont faites en respectant la forme urbaine existante.

Les orientations du PLU respectent le profil de Fitz-James et l'équilibre du territoire : les superficies des zones naturelles (A et N) représentent à elles seules plus de 80 % du territoire communal.

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

La commune possède un certain nombre d'espaces, parfois modestes, qui participent globalement à la qualité biologique et écologique des lieux.

Les vallées et vallons font partie de ces espaces. Composée pour partie d'herbages, de boisements d'essences diverses, de haies sur talus, et de terres cultivées, la vallée est une zone humide abritant un écosystème original.



Vallée de la Béronelle
Un espace paysager riche et humide

La protection de la vallée est traduite au plan par un classement en zone N, zone dans laquelle la qualité des sites et des paysages limite la construction.

Les boisements constituent un élément important du territoire de Fitz-James : en partie nord du territoire communal, ils permettent d'occulter les vues lointaines en direction des parties agglomérées de Fitz-James et de Clermont. Leur présence adoucit la transition entre le Plateau Picard et le Clermontois et constitue un trait d'union entre ces deux régions naturelles.

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

L'abondance des formes ou des tailles des boisements modèle à l'infini l'espace naturel.

Tous les bois, qu'ils soient grands (massifs forestiers) ou petits (bosquets, remises en plaine) apportent par leur présence une grande richesse et représentent, par leur localisation, un système de limites ou de repères naturels qui rend certains secteurs du territoire facilement identifiables.

Au-delà de l'aspect identitaire, ils jouent avant tout un rôle environnemental et écologique. Les espèces rares de faunes et de flores rencontrées dans le Bois de la Frête ont conduit au classement de ce massif forestier en qualité de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Cette valorisation se traduit dans le PLU par un déclassement du massif et de ses clairières (zone NC au POS précédent) et leur classement en zone N stricte.

Tous les espaces boisés dont il vient d'être question ont été classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme à l'exception des boisements (3 ha 35 a) situés au sud du secteur 1 AUL. Cet ensemble boisé est classé au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Il représente environ 1 % des espaces boisés classés. Il s'agit de préserver ces boisements sans empêcher la réalisation d'installations ou d'aménagements qui ne portent pas atteinte à l'intégrité et au développement des arbres et qui ne remettent pas en cause leur croissance.

Les espaces boisés classés couvrent un peu moins de 295 ha. Le classement dont ils font l'objet empêche tout défrichage et leur confère une protection totale.

Le diagnostic a mis en évidence la présence d'un talweg qui traverse de part en part le territoire communal. Afin d'éviter tout désordre (ruissellement, inondation), des dispositions ont été prises afin de favoriser l'écoulement naturel dans ce talweg et la dispersion des eaux dans le milieu naturel. Le report graphique de son axe et l'interdiction de construire dans une bande 20 m de part et d'autre de cet axe tend à ne pas entraver l'écoulement des eaux.

Comme on peut le constater, tous les espaces naturels sensibles ou identifiés en dehors de la partie agglomérée de Fitz-James ont été classés en zone de protection N : boisements, vallées sèches, vallée humide... Ce classement offre la garantie d'une réelle sauvegarde et renforce la protection de secteurs fragiles, traditionnellement exposés. La zone N retenue au plan concerne près de 47 % de la superficie du territoire communal.

3 - 4 - 3 - Le cadre bâti

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

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

En ce qui concerne la forme urbaine du village, elle présente aujourd'hui une forme étirée le long des voies de communication. Les îlots bâtis interstitiels qui en ont résultés ont été urbanisés formant la plupart du temps un réseau viaire en impasse. L'inscription des zones d'extension future au PLU tend à ébaucher une forme urbaine plus compacte de l'agglomération. Leur classement en 2 AU assure la définition préalable de principes d'aménagement avant leur ouverture à l'urbanisation. Cette réflexion concourra à intégrer harmonieusement ces futures zones bâties au reste de l'agglomération. Il est utile de souligner que l'urbanisation a tendance à se développer sur le revers du coteau du Plateau Picard et par conséquent à préserver les espaces naturels de qualité de la vallée humide.

Le bâti vernaculaire classé en zone UA est typique du Clermontois-Plateau Picard. Il présente des caractéristiques qui donnent au cœur du village une image urbaine unique : exemples des rues Jules Ferry, André Rouland, Victor Hugo (...). Les constructions bordent les voies le plus souvent par une façade ou un pignon et sont contiguës aux limites séparatives. Elles sont parfois reliées entre elles par un réseau de murs massifs qui contribuent à cloisonner le tissu urbain et à occulter les parties privatives des propriétés bâties. Éléments structurants dans l'ambiance du village, certains murs de clôture sur rue ont été protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

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

C'est ainsi que l'aspect des constructions anciennes a servi de modèle à l'établissement de prescriptions architecturales : gabarits, matériaux, toitures, clôtures font maintenant l'objet de règles plus détaillées qui s'inspirent du bâti hérité du passé.

Mais le parti d'aménagement exprimé en zone UA n'a pas été uniformément reconduit dans les autres zones.

L'urbanisation récente — telle que la décline la zone UD — s'est faite selon un système moins respectueux de l'habitat traditionnel, mais qu'on retrouve dans toute la France contemporaine : le pavillon au milieu de la parcelle, enduit de teinte claire et toit en tuile mécanique.

Ces deux urbanismes ne doivent pas provoquer des paysages urbains différents. On sait que dans les zones pavillonnaires la rue est souvent visuellement différente et la séparation entre espace public et privé, moins affirmée.

Le même souci d'intégration des constructions est exprimé par le règlement des zones d'activité.

Toutes les règles et dispositions relatives aux modes d'occupation et d'utilisation du sol sont le fruit des réflexions municipales sur son territoire ; elles s'inscrivent dans une démarche de développement durable et se sont attachées à dessiner le territoire de demain.

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

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

De grands objectifs ont été dégagés :

- privilégier dans un premier temps un développement cohérent du village dans le respect de sa forme sans grever l'espace naturel périphérique,
- protéger le milieu naturel pour pérenniser la variété paysagère, écologique et environnementale du territoire,
- garantir la sécurité des habitants contre les risques de désordres hydrauliques (eaux de ruissellement) avec l'interdiction de construire dans une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe d'un talweg répertorié au plan.

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

1 - LES ZONES CONSTRUCTIBLES

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

Le Plan Local d'Urbanisme doit contribuer dans une première étape à tirer parti des disponibilités foncières et à densifier le tissu urbain tel que l'histoire l'a transmis à ses habitants. Dans une seconde étape, les études sommairement engagées, montrent bien qu'il sera possible, grâce à l'utilisation judicieuse d'un secteur d'extension (2 AUh), de conforter la structure urbaine actuelle du village.

2 - LES ZONES AGRICOLES

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

3 - LES ZONES DE PROTECTION

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

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