



Commune de
Boué

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

«Vu pour être annexé à la délibération du
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Boué
Le Maire

Le Maire

Thierry THOMAS



ARRÊTÉ LE : 25 MARS 2013
APPROUVÉ LE : 16 DEC. 2013

Etude réalisée par :



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

www.auddice.com



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
ORIENTATION 1 : POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE PAR L'INDUSTRIE AGRO-ALIMENTAIRE, L'ARTISANAT, LE COMMERCE ET L'AGRICULTURE	4
O1.1. PERMETTRE AUX SITES MATERNE ET NESTLÉ DE CONTINUER À SE DÉVELOPPER POUR PÉRENNISER LES EMPLOIS PRÉSENTS VOIR EN CRÉER DE NOUVEAUX.	4
O1.2. PRÉSERVER ET RENFORCER LA DIVERSITÉ COMMERCIALE DU CENTRE BOURG PAR LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX COMMERCES	4
O1.3. PERMETTRE AUX ARTISANS DE DÉVELOPPER LEUR ACTIVITÉ	4
O1.4. PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE TOUT EN LA PROTÉGEANT DES CONFLITS D'USAGE	5
ORIENTATION 2 : PRÉPARER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX BOUÉSIENS PAR UN DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET DE L'HABITAT	6
O2.1. ACCUEILLIR 200 NOUVEAUX HABITANTS SUR LES 15 PROCHAINES ANNÉES EN PERMETTANT LA CONSTRUCTION DE 135 NOUVEAUX LOGEMENTS	6
O2.2. CONSERVER L'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT	6
O2.3. PRÉPARER L'ACCUEIL DE CETTE NOUVELLE POPULATION EN OUVRANT À L'URBANISATION UN TOTAL DE 7,6 HA SUR DES SECTEURS PRIVILÉGIÉS	6
O2.4. PRÉVOIR LA RÉALISATION D'UNE OPAH	7
ORIENTATION 3 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET LES PAYSAGES, DIVERSIFIER LES DÉPLACEMENTS	8
O3.1. RENFORCER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	8
O3.2. PROTÉGER LE LINÉAIRE DE HAIES BOCAGÈRES	8
O3.3. PROTÉGER L'ÉTANG ET LES MARAIS ET LES REPLACER AU CENTRE DU CADRE DE VIE DU TERRITOIRE	8
O3.4. PROTÉGER LA FORÊT TOUT EN PERMETTANT SA FRÉQUENTATION	9
O3.5. SOIGNER LE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS	9
O3.6. DÉVELOPPER LES INFRASTRUCTURES DE DÉPLACEMENTS DOUX	10
O3.7. IMPOSER DES RÈGLES ARCHITECTURALES ET D'UTILISATION DU SOL À LA FOIS SOUPLES ET RESPECTUEUSES DE L'HARMONIE ARCHITECTURALE DES QUARTIERS	10
ORIENTATION 4 : AMENAGER UN TERRITOIRE SÛR, QUI GERE BIEN SES RESSOURCES ET SES NUISANCES	11
O4.1. METTRE À L'ABRI LA POPULATION ET LES BIENS DE TOUT RISQUE NATUREL OU TECHNOLOGIQUE	11
O4.2. PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES CONNEXIONS NUMÉRIQUES	11

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables exprime les objectifs et le projet politique de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 15 ans. C'est la clé de voute du PLU. Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

- **Rappel des textes :**

Article L. 110 du Code de l'Urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ».

Article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre.

Avant propos

Le diagnostic met en avant la vocation industrielle de la commune. Ses sites Materne et Nestlé sont en effet pourvoyeurs de près de 1000 emplois qui font vivre un bassin de vie bien plus large que le territoire communal. De plus la commune présente un panel de commerces, de services et d'artisans important qui devrait se renforcer par le projet de construction de nouveaux commerces en centre bourg.

La responsabilité des élus bouésiens va donc bien au-delà des simples limites communales et les choix de développement faits au travers du PADD vont implicitement avoir des impacts sur la vie des habitants des communes limitrophes.

ORIENTATION 1 : POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE PAR L'INDUSTRIE AGRO-ALIMENTAIRE, L'ARTISANAT, LE COMMERCE ET L'AGRICULTURE

O1.1. PERMETTRE AUX SITES MATERNE ET NESTLÉ DE CONTINUER À SE DÉVELOPPER POUR PÉRENNISER LES EMPLOIS PRÉSENTS VOIR EN CRÉER DE NOUVEAUX.

Principaux pourvoyeurs d'emplois localement et historiquement implantés sur la commune, les élus souhaitent permettre aux activités industrielles agro-alimentaires, Materne et Nestlé de continuer à se développer et à créer de l'emploi. En effet, outre les emplois directs que ces deux entreprises représentent, de part leur activité basée sur le secteur agro-alimentaire c'est également un grand nombre d'emplois induits locaux qui sont concernés et notamment des emplois agricoles. Afin que leurs projets puissent aboutir, les secteurs situés à proximité immédiate tel que le secteur des mortes eaux seront réservés au développement industriel.



La zone industrielle de Boué

Permettre aux sites industriels et donc à l'emploi de continuer à se développer c'est également préparer l'aménagement et notamment les accès en prévoyant la sécurisation de l'accès aux nouveaux secteurs accueillant ces extensions.

O1.2. PRÉSERVER ET RENFORCER LA DIVERSITÉ COMMERCIALE DU CENTRE BOURG PAR LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX COMMERCES

Un des facteurs de la qualité de vie sur le territoire communal est la présence d'un bon panel de commerces dans le centre bourg. Cette présence est un atout d'attractivité pour les nouveaux ménages. Le Conseil Municipal a donc la volonté de permettre l'accueil de nouveaux commerces sur le site de l'ancienne filature.



Le site de l'ancienne filature accueillera des commerces

O1.3. PERMETTRE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE SE DÉVELOPPER

Les activités artisanales sont aujourd'hui de bons pourvoyeurs d'emplois, ce phénomène est d'autant plus vrai sur les communes rurales. Le diagnostic de territoire met en avant la dualité de la commune qui est à la fois industrielle et rurale. Les industries, les commerces, les services et enfin l'artisanat permettent à un territoire de s'affirmer comme un pôle de vie. C'est bien là l'intension des élus qui souhaitent poursuivre le développement de la



La zone industrielle de la rue de Bergues

zone artisanale située en sortie nord du bourg, rue de Bergues.

01.4. PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE TOUT EN LA PROTÉGANT DES CONFLITS D'USAGE

L'activité agricole est une activité omniprésente sur le territoire et essentiellement sur la moitié nord qui rassemble l'ensemble des caractéristiques de l'agriculture de Thiérache. Ainsi, les terres agricoles seront préservées, et l'implantation de nouveaux bâtiments se fera dans la mesure du possible de manière à limiter au maximum les conflits d'usages.



L'activité agricole est fortement présente sur la commune

ORIENTATION 2 : PREPARER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX BOUÉSIENS PAR UN DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET DE L'HABITAT

02.1. ACCUEILLIR 200 NOUVEAUX HABITANTS SUR LES 15 PROCHAINES ANNÉES EN PERMETTANT LA CONSTRUCTION DE 135 NOUVEAUX LOGEMENTS

Depuis quelques années, la population de la commune baisse alors que le nombre d'emplois continue à se maintenir voir même à augmenter légèrement. La population a donc tendance à s'installer sur des communes périphériques qui pourtant ne proposent pas le même niveau de commerces et services que Boué.

La commune a donc choisi d'exercer une politique volontariste d'accueil de nouveaux ménages et ce dans l'objectif d'accueillir environ 200 nouveaux habitants dans les 15 prochaines années. De plus, la commune souhaite préparer le développement à suivre en réservant d'ores et déjà plusieurs secteurs qui pourront être urbanisés après atteinte de l'objectif fixé pour ce PLU.



L'accueil de nouveaux ménages est une priorité communale

Suite à la présentation des projections démographiques de l'habitat réalisées en fonction de l'âge des habitants, de la taille des ménages, de la typologie de logements, et à la prise en compte des logements en projet et en dents creuses, nous avons pu conclure que c'est environ 105 logements que la commune va devoir accueillir pour atteindre son objectif de population.

02.2. CONSERVER L'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

La commune a su, par ses caractéristiques industrielles, développer un panel de logements permettant d'accueillir toutes les strates de la population sur son territoire. Afin de continuer à pouvoir accueillir l'ensemble des catégories sociales sur le territoire communal, le Conseil Municipal a choisi de ne pas déséquilibrer l'offre de logements et d'accueillir, sur les nouveaux secteurs construits environ 20% de logements locatifs, 20% de logements en accession et 60 % de lots libres. Ce chiffre sera observé à l'échelle de l'ensemble des nouvelles zones à urbaniser. Ainsi, certains secteurs, de par leur position géographique pourront accueillir plus ou moins de telle ou telle typologie de logements. C'est bien un équilibre sur l'ensemble de la commune qui est recherché.



La commune souhaite poursuivre le développement du locatif

02.3. PRÉPARER L'ACCUEIL DE CETTE NOUVELLE POPULATION EN OUVRANT À L'URBANISATION UN TOTAL DE 7,5 HA SUR DES SECTEURS PRIVILÉGIÉS

Selon la typologie des logements que l'on veut développer à Boué et en estimant la taille moyenne des surfaces utiles au développement de ces logements, on peut estimer la surface totale vouée aux nouvelles habitations. On estime en moyenne que la taille des parcelles sera de 650 m² pour des logements en lots libres, de 450 m² pour des logements en accession à la propriété et de 200 m² pour des logements locatifs. En sachant que l'on conserve l'équilibre déjà existant dans les typologies des logements, on va donc prévoir la construction d'environ 64 lots libres, environ 21 accessions à la propriété et environ 21 locations, le tout sur une surface de 7,5 hectares.

L'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS) avait classé un total de 12 hectares en zone INAc (zones naturelles ayant vocation à être urbanisées). Sur ces 12 hectares, seulement 2 sont aujourd'hui concernés par un projet porté par l'OPAL qui vise à construire 20 logements à destination des Personnes Agées et Handicapées. Les 10 hectares restants sont toujours libres de construction. En tirant le bilan du POS, on s'aperçoit que sur ces 10 hectares, tous ne sont pas opportuns à urbaniser dans les années à venir. En effet, certains de ces secteurs sont éloignés du bourg, en limite de commune, d'autres sont enclavés, dans des secteurs soumis aux ruissellements et difficilement aménageables et enfin certains sont aujourd'hui boisés et leur urbanisation aboutirait à défricher des surfaces importantes.



Le secteur ciblé de la rue du Nouvion

Les secteurs qui accueilleront de nouvelles constructions permettant d'atteindre l'objectif de 200 nouveaux habitants en 2025 sont :

- Le site de l'ancienne filature
- Le secteur situé à l'arrière du sentier derrière les hayes
- Une partie du secteur situé à l'arrière de la rue du Nouvion

02.4. PRÉVOIR LA RÉALISATION D'UNE OPAH

Une OPAH permet, par une convention passée entre une commune, un EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale), l'État, la Région et l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) de requalifier et de réhabiliter un quartier bâti.

Le but d'une OPAH est de créer des conditions plus favorables pouvant inciter des investisseurs, mono-propriétaires ou copropriétaires, à investir dans l'amélioration ou la réfection de logements existants dans un périmètre précis.

ORIENTATION 3 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET LES PAYSAGES, DIVERSIFIER LES DÉPLACEMENTS

03.1. RENFORCER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

La qualité écologique de la commune n'est pas à démontrer. Elle s'exprime au travers de la présence de deux ZNIEFF, de zones à dominante humide, de vastes boisements, de cours d'eau, d'un maillage de haies bocagères important et de nombreuses prairies.

Les élus sont conscients de ces qualités et proposent un projet qui permet de renforcer les continuités écologiques entre ces éléments à la fois à l'intérieur du ban communal mais également vers les communes voisines.

03.2. PROTÉGER LE LINÉAIRE DE HAIES BOCAGÈRES

Les haies bocagères font partie des éléments identitaires de la Thiérache. Leur présence permet d'assouvir un rôle hydraulique, un rôle paysager, un rôle écologique et un rôle culturel. C'est consciente de ces atouts que la commune a choisi de protéger le linéaire de haies le plus important et notamment celles qui jouent un rôle hydraulique.



Le territoire est fortement bocager

03.3. PROTÉGER L'ÉTANG, LES MARAIS, LES COURS D'EAU ET LES ZONES HUMIDES DU SDAGE

L'histoire de l'étang et des marais qui étaient un réservoir destiné à alimenter le canal de la Sambre à l'Oise est également celle de la commune. Aujourd'hui le réservoir a perdu sa vocation hydraulique primaire mais a gagné des fonctions écologiques et paysagères sur lesquelles les élus souhaitent s'appuyer afin de proposer un cadre de vie de qualité à ses habitants et visiteurs. Ainsi la commune souhaite préserver son étang et ses marais pour leur valeur paysagère, hydraulique, écologique et identitaire. Les zones à dominante humide du SDAGE seront également préservées et étendues sur les secteurs propices à leur développement.



Le site de l'étang est un vecteur de cadre de vie

03.4. PROTÉGER LA FORÊT TOUT EN PERMETTANT SA FRÉQUENTATION

Au même titre que le bocage et l'étang, la vaste forêt fait partie intégrante de l'identité bouésienne. Elle présente plusieurs atouts tels que la qualité écologique, la qualité paysagère et le formidable but de promenades dominicales qu'elle représente. A ces différents titres, les élus souhaitent préserver la forêt tout en permettant à tout citoyen de continuer à la fréquenter dans le respect de la nature.



La forêt occupe le tiers du territoire

03.5. SOIGNER LE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics sont le reflet de la qualité de vie d'un territoire. Des espaces publics soignés permettent de façonner un cadre de vie agréable à la population, ils présentent aussi de bons arguments à faire valoir pour l'accueil de nouveaux ménages. Ainsi les élus souhaitent soigner l'aménagement des espaces verts communs et des abords des édifices patrimoniaux :

- place de l'église,
- place Mahieux,
- abords de l'ancienne gare,
- place Charles de Gaulle,
- espaces verts à proximité de la zone AU du sentier derrière les hayes,
- zone ludique et sportive des abords du réservoir.



La place du Général de Gaulle

03.6. DÉVELOPPER LES INFRASTRUCTURES DE DÉPLACEMENTS DOUX

La commune se situe dans un environnement écologique et paysager exceptionnel, à l'interface entre le bocage de Thiérache et la forêt de la Queue de Boué. De plus, l'urbanisme des dernières années a été conçu sur l'omniprésence de la voiture et comme idée que ce mode de transport est le seul. Les élus bouésiens veulent développer les modes doux de déplacement à la fois pour les loisirs mais également pour l'ensemble des autres déplacements. Pour cela, la commune veut :

- Aménager des cheminements piétons et cyclistes entre le quartier de la Marsaude et le centre bourg via le site de l'ancienne filature.
- S'appuyer sur la présence de venelles qui permettent de se déplacer entre les quartiers sans emprunter la voirie réservée aux automobilistes.
- Permettre l'aménagement de l'axe vert empruntant l'ancienne ligne SNCF et permettant de rejoindre les communes voisines à l'est et l'ouest



Plusieurs sentiers permettent de se déplacer dans le village

03.7. IMPOSER DES RÈGLES ARCHITECTURALES ET D'UTILISATION DU SOL À LA FOIS SOUPLES ET RESPECTUEUSES DE L'HARMONIE ARCHITECTURALE DES QUARTIERS

La commune présente des facettes architecturales mélangeant bâti traditionnel (dans le centre bourg et sur les anciens bâtiments agricole) et architecture plus contemporaine (sur les secteurs pavillonnaires et les quartiers de logements collectifs). Le souhait des élus est de conserver cette diversité architecturale tout en restant règlementairement souple afin de ne pas être trop contraignant.

ORIENTATION 4 : AMENAGER UN TERRITOIRE SÛR, QUI GERE BIEN SES RESSOURCES ET SES NUISANCES

04.1. METTRE À L'ABRI LA POPULATION ET LES BIENS DE TOUT RISQUE NATUREL OU TECHNOLOGIQUE

L'eau est omniprésente sur le territoire communal, le passé a montré qu'elle pouvait causer des dégâts importants, c'est pourquoi les élus souhaitent mettre à l'abri de ces risques la population. Pour cela, le PLU :

- Prend en compte les prescriptions du PPRI bien qu'il ne soit pas encore opposable,
- Préserve les haies qui ont un fort rôle de régulation des eaux de ruissellement,
- Prévoit l'aménagement de bassins de rétention le long du ruisseau des Vannois, en contrebas du futur quartier du sentier des Hayes et au droit de la rue Cyrille.



Le ruisseau des Vannois dans la traversée du village

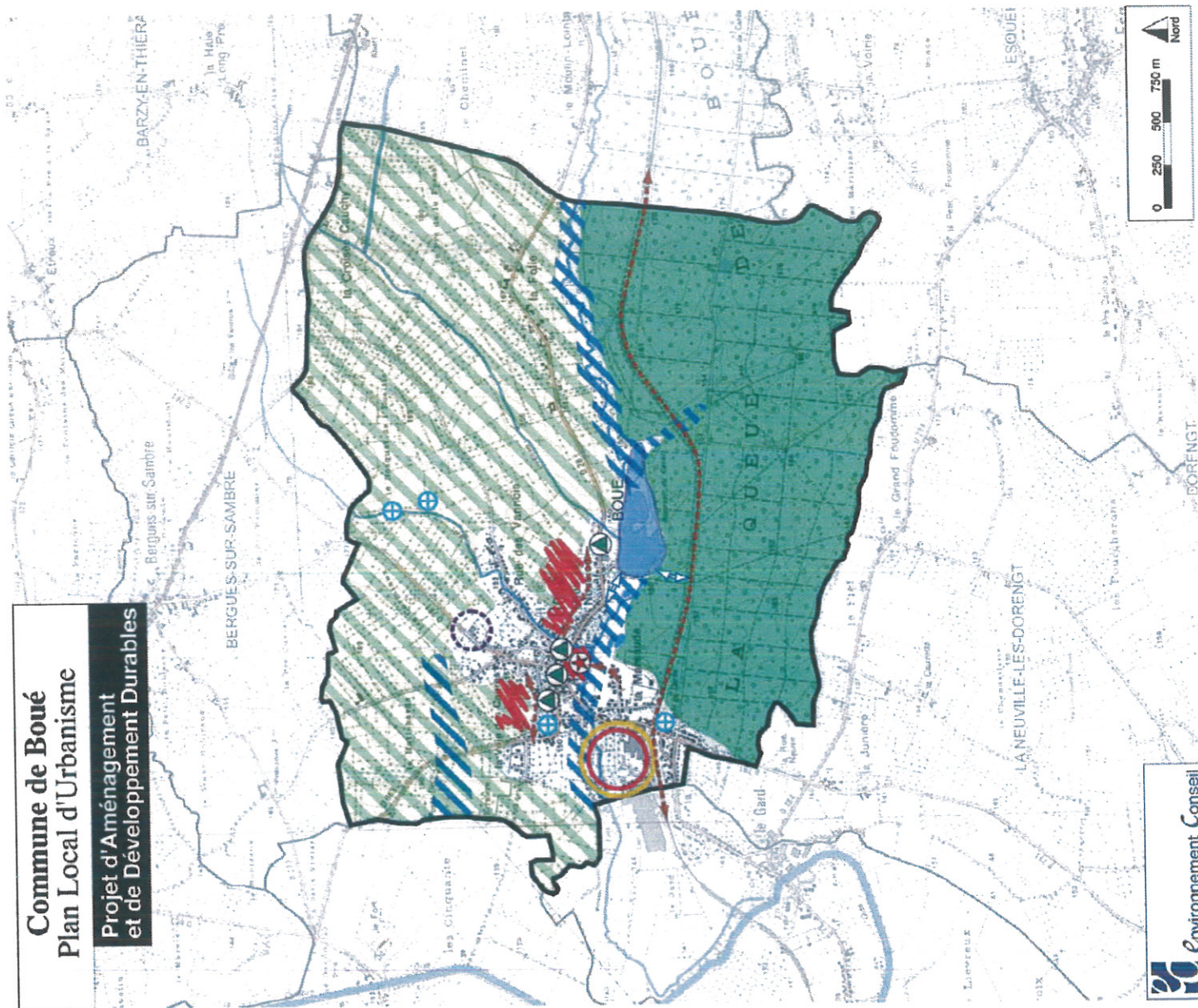
La commune accueille sur son territoire des installations industrielles et souhaite rendre inconstructible à l'habitat les parcelles situées dans les périmètres de protection de ces installations.

04.2. PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES CONNEXIONS NUMÉRIQUES

Les connexions numériques sont désormais des infrastructures importantes du développement du territoire. Les élus souhaitent bien entendu permettre leur développement.

Commune de Boué

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Orientation 1 : Poursuivre le développement économique par l'industrie agro-alimentaire, l'artisanat, le commerce et l'agriculture

- Permettre aux sites Materne et Nestlé de continuer à se développer pour pérenniser les emplois présents voir en créer de nouveaux
- Préserver et renforcer la diversité commerciale du centre bourg par la construction de commerces
- Permettre aux artisans de développer leur activité
- Pérenniser l'activité agricole tout en la protégeant des conflits d'usage

Orientation 2 : Préparer l'accueil de nouveaux bouésiens par un Développement démographique et de l'habitat

- Pour un développement démographique à court et moyen termes

Orientation 3 : Préserver le cadre de vie et les paysages, diversifier les déplacements

- Protéger le principal linéaire de haies bocagères
- Protéger l'étang et les marais et les replacer au centre du cadre de vie du territoire
- Protéger la forêt tout en permettant sa fréquentation
- Soigner le traitement des espaces publics
- Développer les infrastructures de déplacements doux

Orientation 4 : Aménager un territoire sûr, qui gère bien ses ressources et ses nuisances

- Prendre en compte les prescriptions du PPRI et les ZDH
- Rendre inconstructible les constructions non liées aux activités présentes sur le site des usines
- Préserver les haies pour leur rôle de régulation des eaux de surface
- Prévoir l'aménagement d'ouvrages de régulation hydraulique