

***Modification simplifiée n°1 du
Plan Local d'Urbanisme***

*Commune de
BOISSY-FRESNOY - Oise (60440) -*

***NOTICE DE PRÉSENTATION
ET DE JUSTIFICATION TENANT LIEU
DE RAPPORT DE PRESENTATION***

Novembre 2023

***Dossier annexé à la délibération
municipale du 23 novembre 2023***

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Boissy-Fresnoy a été approuvé le 20 mars 2014 et a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 16 mai 2019.

La commune de Boissy-Fresnoy est soumise aux dispositions du schéma de cohérence territoriale de la Communauté de Communes des Pays de Valois. Il convient de rappeler que les dispositions d'un PLU doivent être compatibles avec celles du SCOT, ce qui reste le cas dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°1 du PLU qui ne porte que sur des ajustements réglementaires sans remise en cause des orientations du projet communal.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, quelques difficultés d'application des règles d'implantation des constructions annexes en zone UA, des règles d'aspect extérieur des constructions (couleurs des façades et des huisseries, aspect des fenêtres, traitement des clôtures) en zone UA, en zone UB et en zone 1AU, ainsi que des règles de stationnement en zone UA et en zone UB sont constatées.

La présente notice a pour objet de présenter cette modification simplifiée n°1 du PLU de Boissy-Fresnoy approuvé le 20 mars 2014 et ayant fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 16 mai 2019. Le dossier a été notifié aux personnes publiques, puis a été mis à disposition du public du 11 septembre 2023 au 10 octobre 2023. À l'issue de cette consultation, deux ajustements sont apportés : concernant la règle sur les clôtures (article 11) en zone UA, UB et 1AU, il convient de préciser que les barrières autorisées pour constituer une clôture seront ajoutées ; en zone agricole, ajouter à l'article 2 que la reconstruction à l'identique est admise.

CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

Trois types de modification sont apportés :

- 1 - Ajustement à l'article 7 du règlement de la zone UA, portant sur l'implantation des bâtiments annexes par rapport aux limites séparatives.
- 2 - Ajustement à l'article 11 du règlement de la zone UA, de la zone UB et de la zone 1AU portant sur la gamme de couleurs des façades, des huisseries, l'aspect des fenêtres (zone UA uniquement), le traitement des clôtures.
- 3 - Ajustement à l'article 12 du règlement de la zone UA et de la zone UB en ce qui concerne les places de stationnement à réaliser par logement créé (nouvelle construction ou transformation d'une construction existante en logements).
- 4 - Complément à l'article 2 de la zone agricole (A) portant sur la possibilité d'une reconstruction à l'identique.

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ne concerne pas les espaces boisés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elles ne réduisent pas l'emprise de la zone agricole ou de la zone naturelle délimitée au plan. Elles n'engendrent pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan.

Il convient de rappeler que le territoire communal est directement concerné par un site Natura 2000 (Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi), tout en ajoutant que les rectifications proposées ne portent que sur des points réglementaires sans incidences sur l'environnement (voir partie 2 de la présente notice explicative). Par décision en date du 22 février 2023, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a décidé qu'il n'était pas nécessaire de soumettre à évaluation environnementale, la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU.

1 – AJUSTEMENT À L'ARTICLE 7 DE LA ZONE UA

La zone UA correspond aux secteurs urbanisés les plus anciens où les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, présentant une architecture traditionnelle à valoriser contribuant à la qualité du patrimoine bâti.

Elle englobe de l'habitat, des équipements et des activités économiques dont des sièges d'exploitation agricole en activité.

Elle comprend un secteur UAa dans lequel, en raison de la faible capacité des réseaux ne permettant pas d'accepter une augmentation significative du nombre de logements, il convient d'encadrer les possibilités de transformation du bâti existant en habitation.

- L'article 7 du règlement de la zone UA fixe les conditions d'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives.

Il est notamment demandé que les constructions situées à l'alignement sur la voie soient implantées sur au moins une des limites séparatives avec un retrait d'au moins 3 mètres de l'autre limite séparative latérale. Sur les terrains inférieurs à 10 mètres de largeur, la construction sera implantée de limite à limite séparative latérale.

En cas de retrait de la construction par rapport à l'alignement sur la voie, la construction pourra être implantée sur une des limites séparatives latérales avec un retrait d'au moins 3 mètres des autres limites séparatives, ou en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

Ces règles s'appliquent pour l'ensemble des constructions, à savoir construction principal et bâtiment annexe isolé de la construction principale. En outre, il est précisé que les constructions annexes seront situées à l'arrière de la construction principale ou en continuité de celle-ci lorsqu'il n'est pas possible de la réaliser à l'arrière. Il est également admis l'implantation d'une annexe à l'alignement sur la rue pour préserver la continuité du front bâti aligné sur la rue, en respectant les caractéristiques architecturales de la clôture sur la rue.

Il est constaté que plusieurs terrains situés en zone UA présentent une faible largeur, en particulier sur leur partie arrière par rapport à la rue. Les règles actuelles ne permettent pas, à un bâtiment annexe situé à l'arrière de la construction principale, une implantation de limite à limite séparative alors que cela ne poserait pas de difficultés particulières en terme de cohérence urbaine : ce bâtiment restera peu ou non visible depuis la rue du fait que la construction principale sera devant, l'accès par un véhicule à l'arrière de la construction principale sur le terrain restera possible puisque celle-ci doit être à au moins 3 mètres d'une limite séparative latérale.

Il est donc proposé d'ajouter à l'alinéa sur les constructions annexes que celles-ci peuvent être implantées de limite à limite dès lors qu'elles se situent à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie qui dessert le terrain.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

- L'article 7 du règlement est complété de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure en gras italique) au dernier alinéa :

Les constructions annexes seront situées à l'arrière de la construction principale ou en continuité de celle-ci lorsqu'il n'est pas possible de la réaliser à l'arrière. ***Uniquement dans ce cas, leur implantation d'une limite séparative à l'autre est admise.***

Il est également admis l'implantation d'une annexe à l'alignement sur la rue pour préserver la continuité du front bâti aligné sur la rue, en respectant les caractéristiques architecturales de la clôture sur la rue.

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 20 mars 2014 et ayant fait l'objet d'une modification approuvée le 16 mai 2019 restent inchangées dans le cadre du premier point de cette modification simplifiée n°1 du PLU.

2 - AJUSTEMENT À L'ARTICLE 11 DU RÈGLEMENT EN CE QUI CONCERNE LES COULEURS DES FAÇADES ET DES HUISSERIES (ZONES UA, UB ET 1AU), L'ASPECT DES OUVERTURES (ZONE UA) ET LE TRAITEMENT DES CLÔTURES (ZONES UA, UB ET 1AU)

La zone UA correspond aux secteurs urbanisés les plus anciens où les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, présentant une architecture traditionnelle à valoriser contribuant à la qualité du patrimoine bâti.

Elle englobe de l'habitat, des équipements et des activités économiques dont des sièges d'exploitation agricole en activité.

Elle comprend un secteur UAa dans lequel, en raison de la faible capacité des réseaux ne permettant pas d'accepter une augmentation significative du nombre de logements, il convient d'encadrer les possibilités de transformation du bâti existant en habitation.

La zone UB correspond aux secteurs urbanisés les plus récents où les constructions sont le plus souvent implantées en retrait de l'alignement, principalement sous forme d'habitat individuel. Le tissu bâti est plus aéré qu'en zone UA : les constructions sont implantées en retrait de la voie.

La zone 1AU correspond au secteur d'extension de l'urbanisation, destinée à l'habitat, aux équipements, services et bureaux qui en sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels. Une première tranche d'aménagement a été réalisée.

- L'article 11 du règlement de chacune de ces trois zones fixe des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions. Il comporte plusieurs rubriques dont une portant sur l'aspect des façades. Celle-ci fixe notamment des dispositions relatives à la teinte des matériaux enduits ou des matériaux assurant une isolation par l'extérieur en renvoyant à la palette de couleurs du guide de recommandations architecturales du Valois. Cette palette est ancienne (elle a plus de 20 ans) et renvoie à des teintes de façades grisées qui ne correspondent pas toujours à l'architecture locale.

Il est donc proposé de faire évoluer la rédaction sur les teintes autorisées en façade (matériaux enduits ou matériaux de recouvrement par bardage teinté ou autre type d'isolant par l'extérieur). Les teintes ainsi autorisées (voir pièce figurant en annexe de la présente notice) seront uniquement celles du ton pierre naturelle de pays, à savoir dans la gamme de beige (E4 03.81, GA 05.81, F2 10.80, F2 15.75, F2 10.70, E8 15.75, nuancier peinture ASTRAL).

L'article 11 comporte également une rubrique sur les ouvertures qui renvoie également à la palette de couleurs du guide de recommandations architecturales du Valois. Il est proposé de faire évoluer la règle actuelle rendant possible le recours à une teinte différente entre les montants des fenêtres et celles des volets et portes, ce qui est fréquemment observé ces dernières années dans le secteur et qui permet d'introduire des touches mesurées de couleur sur les façades, en précisant le type de teinte à utiliser afin d'éviter que le contraste de couleur entre le bâti des fenêtres et les volets soit trop fort. Ainsi, il est précisé que les menuiseries auront une teinte unique en tolérant une teinte différente entre celle appliquée sur les volets et celle appliquée sur les fenêtres uniquement si la teinte des fenêtres est claire (blanche ou ton pierre naturelle de pays similaire à celle de la façade de la construction). Les teintes proposées pour les menuiseries sont celles figurant sur la pièce annexée à la présente notice et qui sera mise en annexe du règlement modifié du PLU.

- Pour la zone UA qui regroupe l'essentiel du bâti ancien de la commune aux caractéristiques architecturales du Valois marquées, à la rubrique « Les ouvertures », il est précisé que les baies principales visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des bâtiments d'activités ou des équipements publics) et que sur les parties de la construction donnant sur l'espace public, les fenêtres des baies principales auront au minimum trois carreaux par vantail.

En effet, il convient de rendre la règle cohérente avec celle de la zone UB qui impose des baies principales plus hautes que larges que sur les parties de la construction venant à l'alignement sur la voie publique, ce qui permet pour la façade arrière ou encore la façade avant située en retrait de la rue de comporter une baie coulissante par exemple (plus large que haute) qui offre l'avantage d'un meilleur ensoleillement à l'intérieur du bâtiment afin de concourir à une meilleure performance énergétique. Il en est de même pour la règle demandant au minimum trois carreaux par vantail, en la simplifiant avec la formule suivante : les vantaux des fenêtres des baies principales de la partie de la construction alignée à la rue, comporteront des séparations afin de former des petits carreaux.

- L'article 11 comporte également une rubrique fixant des règles sur le traitement des clôtures. Afin de tenir compte de l'évolution des matériaux utilisés pour constituer un barreaudage ou une barrière sur un muret de soubassement, il est proposé d'ajouter que le matériau composite est admis. Dans le même temps, il est souhaitable d'éviter que le traitement des clôtures donnant sur l'espace public soit opaque au risque de former des linéaires de clôtures closes sur la rue en mesure d'altérer la perception globale de la rue. Il est donc proposé d'ajouter que les matériaux utilisés sur un muret de soubassement pour constituer un barreaudage ou une barrière seront nécessairement ajourés, et de préciser que les panneaux pleins ou encore le brise-vue sont interdits sur la rue.

Il est également proposé de définir une hauteur maximale du muret de soubassement de 1,20 mètre, afin de veiller à une harmonie d'ensemble à l'échelle de la rue. Ainsi, la hauteur autorisée pour le muret de soubassement sera comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre. Il est aussi proposé de fixer une règle en ce qui concerne la hauteur et l'aspect du portail, là encore dans un souci de cohérence globale de la clôture donnant sur la rue. Si la clôture donnant sur la rue est réalisée en barreaudage ou en bois (y compris matériau composite), le portail sera nécessairement réalisé avec le même matériau et sa hauteur sera analogue à celle de la clôture.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

- La rédaction de l'article 11, rubrique « Les façades », du règlement de la zone UA est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

(...)

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teintes dans la gamme des tons pierres ***naturelles de pays (teintes référencées dans la palette de couleurs ci-annexée)***, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux grasse.

(...)

En cas d'utilisation de matériaux assurant une isolation par l'extérieur, la teinte finale respectera les teintes de la palette de couleurs ~~du guide de recommandations architecturales du Valois~~ ***ci-annexée (gamme de ton pierres naturelles de pays)***.

(...)

- La rédaction de l'article 11, rubrique « Les ouvertures », du règlement de la zone UA est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ou barré ci-après) :

Les baies principales ~~visibles~~ ***des parties de la construction alignées*** aux voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des bâtiments d'activités ou des équipements publics). Pour les parties de la construction ~~donnant~~ ***implantées à l'alignement sur la voie publique ou*** l'espace public, les ***vantaux des*** fenêtres des baies principales ~~auront au minimum trois carreaux par vantail~~ ***comporteront des séparations afin de former des petits carreaux plus hauts que larges.***

(...)

- La rédaction de l'article 11, rubrique « Les clôtures », du règlement de la zone UA est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ou barré ci-après) :

(...)

La hauteur du soubassement sera ~~d'au moins~~ comprise **entre** 0,80 mètre **et 1,20 mètre**, surmonté **d'un barreaudage nécessairement ajouré** de type ~~d'une~~ grille en ferronnerie simple (y compris aluminium), ~~d'une~~ barrière **ajourée** en bois (**ou en matériau composite**), ou **encore** d'un grillage rigide doublé d'une haie taillée composée d'essences de pays. **L'utilisation de panneaux pleins ou de brise-vue est interdite. Lorsque la clôture donnant sur la rue comporte un barreaudage ou une barrière en bois (ou en matériau composite), le portail sera nécessairement réalisé avec le même matériau. Dans tous les cas, la hauteur du portail sera analogue à celle de la clôture.**

(...)

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

- La rédaction de l'article 11, rubrique « Les façades », du règlement de la zone UB est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

(...)

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teintes dans la gamme des tons pierres **naturelles de pays (teintes référencées dans la palette de couleurs ci-annexée)**, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux grasse.

(...)

En cas d'utilisation de matériaux assurant une isolation par l'extérieur, la teinte finale respectera les teintes de la palette de couleurs ~~du guide de recommandations architecturales du Valois~~ **ci-annexée (gamme de ton pierres naturelles de pays)**.

(...)

- La rédaction de l'article 11, rubrique « Les clôtures », du règlement de la zone UB est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ou barré ci-après) :

(...)

Les clôtures donnant sur la voie publique correspondront à un muret de soubassement, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,20 mètre, surmonté **d'un barreaudage nécessairement ajouré** de type ~~d'une~~ grille en ferronnerie simple (dont l'aluminium), ~~d'une~~ barrière **ajourée** en PVC teinté ou en bois (**ou en matériau composite**), ou **encore** d'un grillage rigide sombre fixé sur poteaux à profilés fins de même teinte, doublé ou non d'une haie vive. **L'utilisation de panneaux pleins ou de brise-vue est interdite.** Le muret de soubassement sera réalisé en pierres ou moellons (ou aspect pierres ou moellons) ou matériaux enduits de teinte ton pierres naturelles **de pays. Lorsque la clôture donnant sur la rue comporte un barreaudage ou une barrière en bois (ou en matériau composite), le portail sera nécessairement réalisé avec le même matériau. Dans tous les cas, la hauteur du portail sera analogue à celle de la clôture.**

(...)

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AU

- La rédaction de l'article 11, rubrique « Les façades », du règlement de la zone 1AU est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ou barré ci-après) :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte ***dans la gamme des tons pierres naturelles de pays (teintes référencées dans la palette de couleurs ci-annexée)***, rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux à l'exclusion du blanc pur. ~~Pour les tons à utiliser, se référer à la palette de teinte figurant dans la plaquette du C.A.U.E. de l'Oise.~~ Ils pourront également être recouverts d'un bardage en bois (hors rondins apparents) ou matériau composite nécessairement peint suivant la palette de teinte figurant dans la plaquette du C.A.U.E. de l'Oise ***ci-annexé (gamme de ton pierres naturelles de pays)***.

(...)

- La rédaction de l'article 11, rubrique « Les clôtures », du règlement de la zone 1AU est rectifiée de la manière suivante (en gras italique ou barré ci-après) :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront traitées en harmonie de couleurs et de matériaux avec les façades du bâtiment principal. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet, est interdit. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre sur la voie ou l'emprise publique (ou susceptible de le devenir) et à 2,00 mètres sur les limites séparatives.

Elles seront à dominante végétale : barrière ***ajourée***, grillage ou barreaudage simple ***et nécessairement ajouré*** sur soubassement de 0,60 mètre de hauteur, doublés d'une haie taillée. ***L'utilisation de panneaux pleins ou de brise-vue est interdite.*** Le soubassement sera réalisé en pierres naturelles de pays ou moellons (les parements sont admis), en briques rouges de Pays (les parements sont admis), ou en matériaux enduits de teinte pierre naturelle de pays. ***Lorsque la clôture donnant sur la rue comporte un barreaudage ou une barrière en bois (ou en matériau composite), le portail sera nécessairement réalisé avec le même matériau. Dans tous les cas, la hauteur du portail sera analogue à celle de la clôture.***

Sur les limites séparatives, la clôture pourra aussi correspondre à un grillage sans soubassement posé sur des poteaux de même teinte à profilés fins, doublé ou non d'une haie taillée. En limites séparatives, les clôtures pourront également être réalisées en murs pleins.

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 20 mars 2014 et ayant fait l'objet d'une modification approuvée le 16 mai 2019 restent inchangées dans le cadre du second point de cette modification simplifiée n°1 du PLU.

3 - AJUSTEMENT À L'ARTICLE 12 DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA ET DE LA ZONE UB

La zone UA correspond aux secteurs urbanisés les plus anciens où les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, présentant une architecture traditionnelle à valoriser contribuant à la qualité du patrimoine bâti.

Elle englobe de l'habitat, des équipements et des activités économiques dont des sièges d'exploitation agricole en activité.

Elle comprend un secteur UAa dans lequel, en raison de la faible capacité des réseaux ne permettant pas d'accepter une augmentation significative du nombre de logements, il convient d'encadrer les possibilités de transformation du bâti existant en habitation.

La zone UB correspond aux secteurs urbanisés les plus récents où les constructions sont le plus souvent implantées en retrait de l'alignement, principalement sous forme d'habitat individuel. Le tissu bâti est plus aéré qu'en zone UA : les constructions sont implantées en retrait de la voie.

L'article 12 du règlement de chacune des deux zones fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Pour les habitations, la règle actuelle en zone UA demande au moins une place par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction avec au minimum deux places de stationnement par logement, porté à 3 places par logement dans le secteur UAa. En outre, il est demandé au moins une place par tranche de 40 m² de surface de plancher aménagée dans le cas de logement issu d'une réhabilitation ou d'une transformation du bâti existant, avec au minimum 2 places par logement porté à 3 places par logements dans le secteur UAa.

Pour les habitations, la règle actuelle demande au minimum 2 places par logement, et 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction à partir de 120 m² de surface de plancher. En outre, dans le cas d'opérations d'ensemble ou de construction comportant plusieurs logements, il sera aménagé deux places supplémentaires par tranche de 3 logements pour l'accueil de visiteurs. En revanche, il n'est pas clairement indiqué de règle dans le cas de la transformation d'un bâti existant en un ou plusieurs nouveaux logements.

Il est constaté d'une part, un taux de motorisation croissant des ménages sur la commune, faisant qu'il est de plus en plus fréquent de compter plus de deux véhicules par foyer. D'autre part, suivant la façon dont les emplacements voués au stationnement ont été conçus sur la propriété (notamment des places en enfilade), il n'est pas rare que constater qu'un seul véhicule est entré et l'autre reste sur la voie publique dans un souci pratique de limiter la manœuvre des véhicules en fonction des horaires d'arrivée et de départ quotidien de leur utilisateur.

Compte tenu du nombre de places demandé actuellement, les véhicules supplémentaires constatés occupent automatiquement l'espace public pouvant gêner la circulation des autres véhicules, mais aussi les circulations sur les trottoirs pour peu qu'ils empiètent cet espace réservé aux piétons. Les conséquences sont : gêne à la circulation (notamment des véhicules de services, de livraison, des engins agricoles, etc.), gêne entre voisins (véhicules mal stationnés gênant l'accès à la propriété voisine, problème de visibilité), gêne pour les piétons et les cycles décourageant le recours à ce mode de déplacements pourtant sans impact pour l'environnement et à privilégier pour la santé humaine.

Il est donc proposé dans les deux zones d'apporter des compléments aux règles actuellement définies, en précisant que les places demandées sont à considérer comme étant non couvertes (le carport n'est pas considéré comme une place couverte et fermée) du fait que les places prévues dans un local sont le plus souvent peu ou pas utilisées (le local servant en

fait à ranger ou stocker du matériel), et en demandant que les places aménagées restent accessibles indépendamment les unes des autres (pas de place en enfilade). En outre, dans un souci de limiter les surfaces imperméabilisées à l'échelle d'un terrain construit afin de répondre efficacement à la problématique de gestion à la parcelle des eaux pluviales, il est proposé d'ajouter qu'au moins une place de stationnement sur 2 nouvellement aménagée sera traitée en surface non imperméabilisée.

Dans la zone UB, il est proposé de reprendre la même règle qu'en zone UA dans le cas de logement issu de la réhabilitation ou de la d'une transformation du bâti existant, afin de palier à l'insuffisance de places de stationnement dans l'emprise de la propriété, qui pourrait résulter à l'issue de ce type d'opération.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

- La rédaction de l'article 12 du règlement de la zone UA est complétée de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation publique. La place de stationnement sera d'au moins 15 m² hors espace de manœuvre et circulation. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

une place par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places ***non couvertes*** par logement porté à 3 places par logement (***dont au moins 2 non couvertes***) dans le secteur UAa,

au moins une place par tranche de 40 m² de surface de plancher aménagée dans le cas de logement issu d'une réhabilitation ou d'une transformation du bâti existant, avec au minimum 2 places ***non couvertes*** par logement porté à 3 places (***dont au moins 2 places non couvertes***) par logement dans le secteur UAa,

les places de stationnement seront disposées de telle sorte qu'elles soient accessibles indépendamment les unes des autres (pas de places en enfilade). Le car-port n'est pas considéré comme une place couverte au sens du présent règlement. Au moins 1 place de stationnement sur 2 nouvellement aménagées sera traitée en surface non imperméabilisée.

(...)

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

- La rédaction de l'article 12 du règlement de la zone UB est complétée de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation publique. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

au minimum 2 places ***non couvertes*** par logement, et 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction à partir de 120 m² de surface de plancher,

au moins une place par tranche de 40 m² de surface de plancher aménagée dans le cas de logement issu d'une réhabilitation ou d'une transformation du bâti existant, avec au minimum 2 places non couvertes par logement,

dans le cas d'opérations d'ensemble ou de construction comportant plusieurs logements, il sera aménagé deux places supplémentaires par tranche de 3 logements pour l'accueil de visiteurs,

les places de stationnement seront disposées de telle sorte qu'elles soient accessibles indépendamment les unes des autres (pas de places en enfilade). Le car-port n'est pas considéré comme une place couverte au sens du présent règlement. Au moins 1 place de stationnement sur 2 nouvellement aménagées sera traitée en surface non imperméabilisée.

(...)

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 20 mars 2014 et ayant fait l'objet d'une modification approuvée le 16 mai 2019 restent inchangées dans le cadre du second point de cette modification simplifiée n°1 du PLU.

4 - COMPLÉMENT À L'ARTICLE 2 DU RÈGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A)

La zone agricole (A) est une zone non équipée, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle correspond à l'ensemble des terrains en cultures ou en pâtures, situés autour du secteur aggloméré et des terrains situés aux arrières des exploitations agricoles en activité, excepté ce qui est inscrit en zone naturelle.

L'article 2 du règlement fixe l'occupation et l'utilisation du sol soumis à des conditions particulières. Sont notamment admises la construction, l'extension et la modification des bâtiments agricoles classés ou non, ainsi que tout équipement ou installation d'accompagnement, s'ils sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et à leur diversification, ou encore les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif.

En revanche, il est constaté qu'il n'est précisé que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du présent plan est admise. Il est proposé d'apporter ce complément.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

• La rédaction de l'article 2 du règlement de la zone A est complétée de la manière suivante (en gras italique ci-après) :

- La construction, l'extension et la modification des bâtiments agricoles classés ou non, ainsi que tout équipement ou installation d'accompagnement, s'ils sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et à leur diversification.
- Les constructions à usage d'habitation et les annexes qui en constituent le complément normal, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et à condition qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, éolienne limitée à 12 mètres de hauteur, etc.) à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et les activités qui s'y exercent, et à condition qu'elles soient convenablement insérés au site.
- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont nécessaires à l'activité agricole.
- ***La reconstruction d'un bâtiment existant au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, sans changement de destination.***

(...)

Les autres pièces du dossier PLU approuvé le 20 mars 2014 et ayant fait l'objet d'une modification approuvée le 16 mai 2019 restent inchangées dans le cadre du second point de cette modification simplifiée n°1 du PLU.

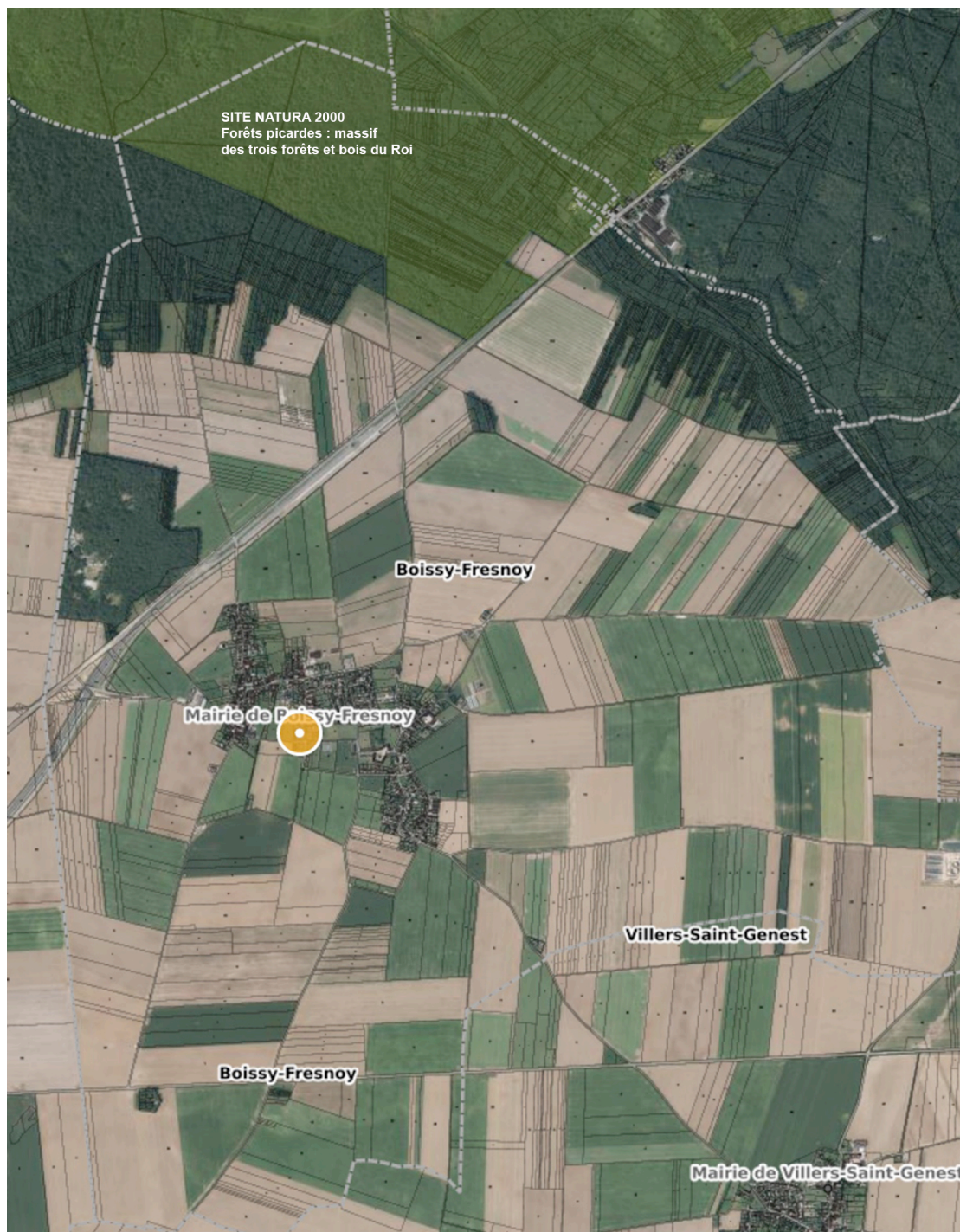
CHAPITRE 2

ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

1 - RAPPEL RÉGLEMENTAIRE :

La commune de Boissy-Fresnoy est directement concernée par un site Natura 2000 (Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi) qui pourrait impliquer une évaluation environnementale de la procédure de modification simplifiée du PLU. Le périmètre de ce site occupe la frange nord du territoire communal, à l'écart du village, et séparé de celui-ci par l'infrastructure routière à double voie (RN2).

Le PLU approuvé le 20 mars 2014, a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale stratégique à l'issue de laquelle le contenu du projet communal et de sa traduction réglementaire ont été validés. La modification simplifiée n°1 du PLU ne porte aucunement atteinte au contenu du projet communal, au découpage en zones qui en découle, à l'essentiel des règles d'urbanisme définies en particulier dans la zone naturelle qui couvre le périmètre du site Natura 2000.



Périmètre du site Natura 2000 sur le territoire communal se trouvant à l'écart des zones urbaines du village concernées par la modification simplifiée n°1 du PLU.

2 - INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PROPOSÉES :

Les ajustements apportés au contenu du PLU n'ont qu'un aspect technique visant :

- à ajuster des dispositions réglementaires uniquement dans les zones urbaines (UA et UB) et la zone à urbaniser (1AU) à l'article 11 (aspect extérieur des constructions), à l'article 12 (stationnement en zones UA et UB), à l'article 7 (zone UA) visant à mieux encadrer les possibilités de construction :
 - implantation des bâtiments annexes par rapport aux limites séparatives (article 7 de la zone UA) ;
 - teintes des façades, traitement des clôtures (article 11 des zones UA, UB, 1AU) et forme des ouvertures (article 11 de la zone UA) ;
 - conditions de stationnement attaché au logement (article 12 des zones UA et UB).

Incidences éventuelles sur le site Natura 2000 :

Il n'est **pas constaté d'incidences éventuelles sur le site Natura 2000 des ajustements apportés au dossier PLU** de Boissy-Fresnoy dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°1.

En étant contenue au périmètre déjà urbanisé de la commune et en n'accentuant pas les possibilités d'urbanisation ou d'aménagement dans les emprises constructibles, aucune des modifications apportées n'empiètent dans le périmètre du site Natura 2000. Le principe d'évitement est donc retenu.

Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU qui ne porte que sur des points réglementaires aux zones urbaines (UA et UB) et à la zone urbaniser (1AU) déjà en grande partie construite, situées au cœur de la trame urbaine existante, ne concernant que les principes d'implantation et d'aspect extérieur des constructions, ou encore de stationnement des véhicules lié aux logements, n'a aucune incidence sur le site Natura 2000.

• Autres incidences éventuelles sur l'environnement :

Le territoire communal est concerné par d'autres sensibilités environnementales concernant la biodiversité. Un périmètre de ZNIEFF, un périmètre de ZICO, un périmètre d'Espaces Naturels Sensibles, ainsi que des continuités écologiques inter ou intra forestier sont recensés sur le territoire communal. Les emprises concernées sont les mêmes que celles du périmètre du Site Natura 2000.

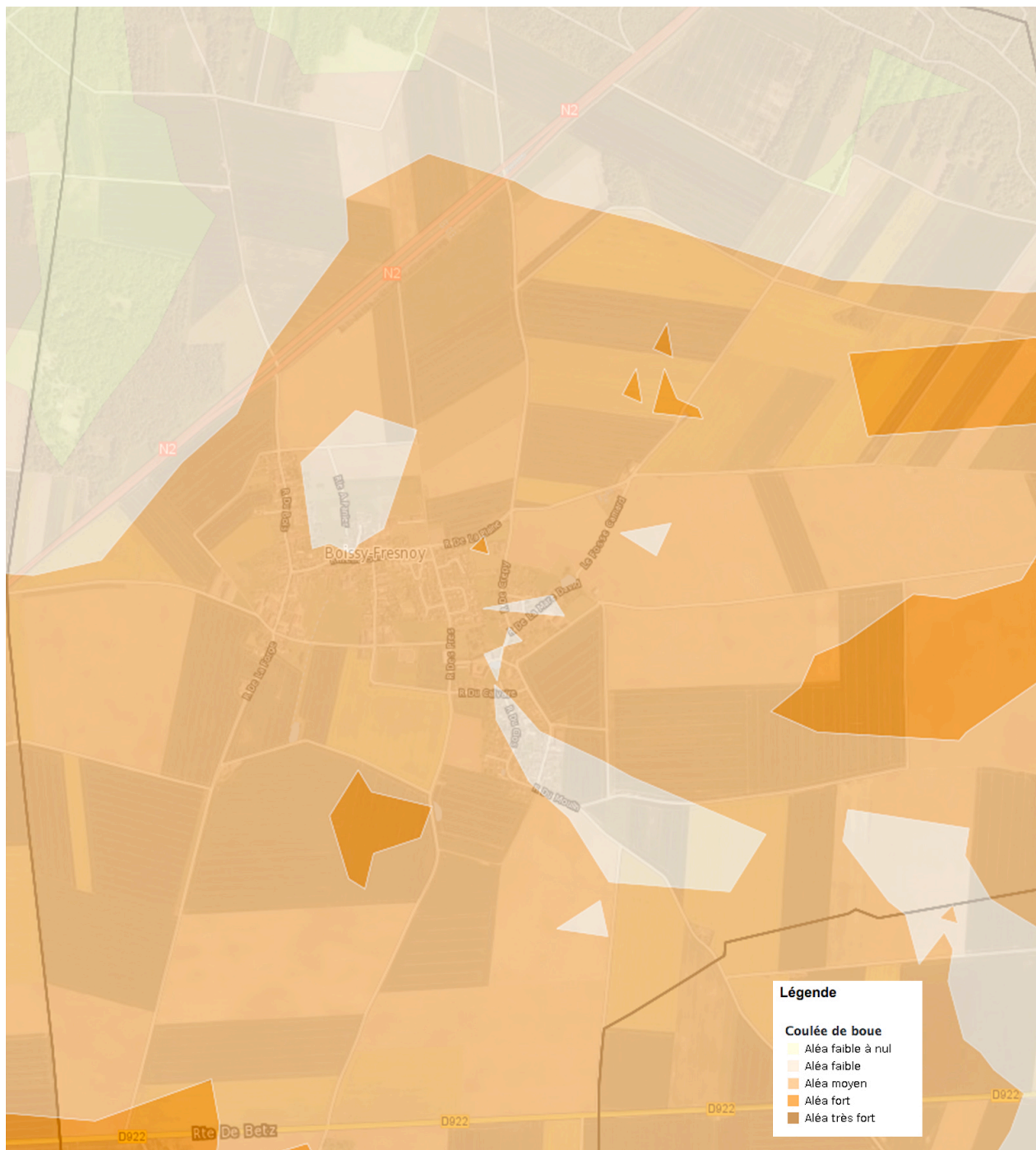
Le territoire communal est faiblement concerné par des enjeux environnementaux notables concernant les risques naturels ou les risques technologiques (les aléas de risques identifiés sont faibles à moyens pour les coulées de boues, à nuancer du fait que le relief est très peu marqué), ni en ce qui concerne les nuisances et la qualité de l'air, ou encore la santé. Les aléas de risques par rapport au phénomène de retrait – gonflement des argiles sont déjà pris en compte au PLU.

Le territoire communal n'est, en revanche, pas concerné par des enjeux environnementaux relatifs à la gestion de l'eau. Aucun cours d'eau, zone à dominante humide ou zone humide avérée, point de captage de l'eau destinée à la consommation humaine et périmètres de protection associés, n'est recensé sur la commune

Il convient de rappeler que l'alimentation en eau potable, la gestion des eaux usées et des eaux pluviales, sont correctement assurées sur le territoire communal (pas de problèmes de quantité, de qualité ou de risque engendré).



Secteurs à enjeux environnementaux concernant la biodiversité sur le territoire communal se trouvant à l'écart des zones urbaines du village concernées par la modification simplifiée n°1 du PLU.



Secteurs à enjeux environnementaux concernant les risques de coulée de boue sur le territoire communal à nuancer à l'échelle du village concerné par la modification simplifiée n°1 du PLU du fait du faible relief.

Il n'est **pas constaté d'incidences éventuelles sur les autres enjeux environnementaux concernant le territoire communal de Boissy-Fresnoy**, dans le cadre des ajustements apportés au dossier PLU par cette procédure de modification simplifiée n°1.

En étant contenu au périmètre déjà urbanisé de la commune, aucune des modifications apportées n'empiètent des périmètres soumis à des sensibilités écologiques, à des risques naturels, ou encore n'est susceptible d'impacter la ressource en eau, la qualité de l'air, etc. Le principe d'évitement est donc retenu.

Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU qui ne porte que sur des points réglementaires aux zones urbaines (UA et UB) et à la zone urbaniser (1AU) déjà en grande partie construite, situées au cœur de la trame urbaine

existante, ne concernant que les principes d'implantation et d'aspect extérieur des constructions, ou encore de stationnement des véhicules lié aux logements, n'a aucune incidence sur l'environnement.

3 – RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Par décision en date du 3 juin 2022, le conseil municipal de la commune de Boissy-Fresnoy a lancé une procédure de modification simplifiée n°1 du PLU qui porte uniquement sur des ajustements techniques au contenu du volet réglementaire (règlement écrit, pièce n°4a du dossier) des zones urbaines (UA et UB) et de la zone 1AU déjà en grande partie urbanisée, à savoir :

- Ajustements des dispositions réglementaires uniquement dans les zones urbaines (UA et UB) et la zone à urbaniser (1AU) à l'article 11 (aspect extérieur des constructions), à l'article 12 (stationnement en zones UA et UB), à l'article 7 (zone UA) visant à mieux encadrer les possibilités de construction :

- implantation des bâtiments annexes par rapport aux limites séparatives (article 7 de la zone UA) ;
- teintes des façades, traitement des clôtures (article 11 des zones UA, UB, 1AU) et forme des ouvertures (article 11 de la zone UA) ;
- conditions de stationnement attaché au logement (article 12 des zones UA et UB).

Du fait que les ajustements apportés au contenu du PLU, d'une part, ne concernent que des terrains situés dans la trame urbaine déjà constituée de la commune, à l'écart de l'emprise du site Natura 2000 et des autres secteurs à enjeu environnemental notable, et ne portent aucunement sur la zone naturelle ou la zone agricole, d'autre part n'ont qu'un aspect technique n'étant pas en mesure de faire évoluer de manière significative les possibilités de construction, l'occupation et l'utilisation des sols dans la zone concernée, il n'est pas constaté d'incidences éventuelles ni sur le site Natura 2000 (et les milieux naturels attachés ou les espèces à prendre en compte), ni sur d'autres secteurs à sensibilités environnementales de la commune et des environs.

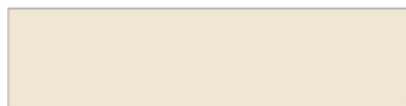
Il n'est donc proposé aucune mesure particulière visant à éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences sur l'environnement du contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU : le principe d'évitement est retenu.

ANNEXE

- Palette de couleurs autorisées sur les façades et pour les huisseries

PALETTE DE COULEURS : Commune de Boissy-Fresnoy

Pour les façades :



E4.03.80



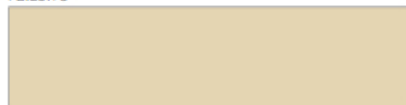
G4.05.81



F2.10.80



F2.15.75



F2.10.70



E8.15.75

(Nuancier Astral)

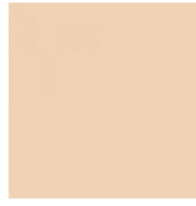
Pour les portes, fenêtres et volets :



9010 Blanc pur



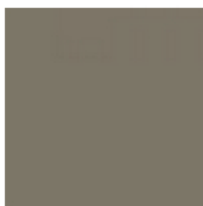
9001 Blanc
crème



1015 Ivoire clair



7044 Gris soie



7003 Gris
mousse



7005 Gris souris



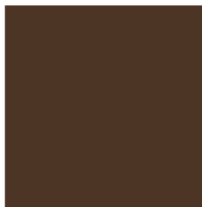
7016 Gris
anthracite



7030 Gris pierre



8003 Brun argile



8014 Brun sépia



3004 Rouge
pourpre



5003 Bleu saphir



5010 Bleu
gentiane



5014 Bleu pigeon



5011 Bleu acier



6002 Vert
feuillage



6011 Vert réséda



6021 Vert pâle

(Nuancier RAL)

***Modification n°1 du
Plan Local d'Urbanisme***

Commune de
BOISSY-FRESNOY
- Oise -

***NOTICE DE PRÉSENTATION
ET DE JUSTIFICATION TENANT LIEU
DE RAPPORT DE PRESENTATION***

Mai 2019

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Boissy-Fresnoy a été approuvé le 20 mars 2014.

La commune de Boissy-Fresnoy est soumise aux dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Valois dont la dernière révision a été approuvée en mars 2018. Elle n'est donc pas soumise aux dispositions de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, pour toute ouverture à l'urbanisation nouvelle de zone naturelle.

La mise en œuvre du P.L.U. depuis près de 5 ans, a mis en évidence quelques rectifications nécessaires à l'application du volet réglementaire du document d'urbanisme. Ces rectifications impliquent la réalisation d'une première modification du P.L.U.

La présente notice a pour objet de présenter cette modification n°1 du PLU de Boissy-Fresnoy approuvé le 20 mars 2014. La procédure de modification n°1 du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 15 février 2018. Du 8 avril 2019 au 7 mai 2019, une enquête publique s'est déroulée sur le projet de modification n°1 du PLU. Aucune observation ou remarque n'a été effectuée lors de l'enquête publique. Le commissaire-enquêteur donne un avis favorable à la modification n°1 du PLU.

CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Trois types de modification sont apportés :

- 1 - Ouverture à l'ouverture de la zone 2AU située rue de Crépy (passage en zone 1AU) avec création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 2 - Création d'un emplacement réservé sur la parcelle n°191 entre la zone à urbaniser et la rue du Petit Noyer.
- 3 - Ajustements réglementaires à l'article 11 (rubrique « Les clôtures ») de la zone UA et de la zone UB.

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU ou du PADD, ne concerne pas les espaces boisés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elles ne réduisent pas l'emprise de la zone agricole ou de la zone naturelle délimitée au plan. Elles n'engendrent pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan.

Il convient de rappeler que le territoire communal est concerné par le site Natura 2000 des Forêts picardes massif des trois forêts et bois du Roi (extrémité nord de la commune). Lors de l'élaboration du PLU, une évaluation environnementale a donc été réalisée, la zone 2AU a été validée par les différentes instances associées à la procédure. Les rectifications proposées dans le cadre de cette modification n°1 du PLU ne portent que sur des points réglementaires sans incidences notables sur l'environnement suivant l'article L104-3 du code de l'urbanisme. Il n'y a pas de remise en cause du site Natura 2000 et de ses abords.

Ainsi, il est considéré que la procédure de modification du PLU ne nécessite pas une saisine de l'autorité environnementale au titre de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions de l'article L.104-2 du code de l'urbanisme. Il n'y a pas lieu d'apporter un complément à l'évaluation environnementale réalisée au moment de l'élaboration du PLU.

1 – PASSAGE EN ZONE 1AUh DE LA ZONE 2AU RUE DE CRÉPY

La zone 2AU correspond aux secteurs destinés à recevoir les extensions urbaines de la commune, à long terme, au regard de l'évolution du nombre de logements au sein de la trame urbaine déjà constituée (zones UA et UB du PLU).

Il est constaté, qu'après près de 5 années d'entrée en vigueur du PLU, l'évolution du nombre de logements et donc du nombre d'habitants sur la commune reste limitée. En effet, peu de logements a été réalisé sur les différentes possibilités identifiées dans la zone urbaine délimitée. Suivant les chiffres communiqués par l'INSEE en juin 2018, le nombre d'habitants était de 1039 (population totale) en 2015 et est de 1032 en 2016 (chiffre communiqué par l'INSEE), soit une baisse enclenchée. Au moment de l'élaboration du PLU et de la réalisation du projet communal, le nombre d'habitants était estimé à 1014. Il convient de rappeler que les orientations du projet communal traduit au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) misent sur un accroissement de 152 habitants entre 2011 et 2025, soit une centaine de logements supplémentaires en intégrant le desserrement des ménages (baisse du nombre d'occupants par logement passant de 3,02 en 2011 à 2,65 en 2025).

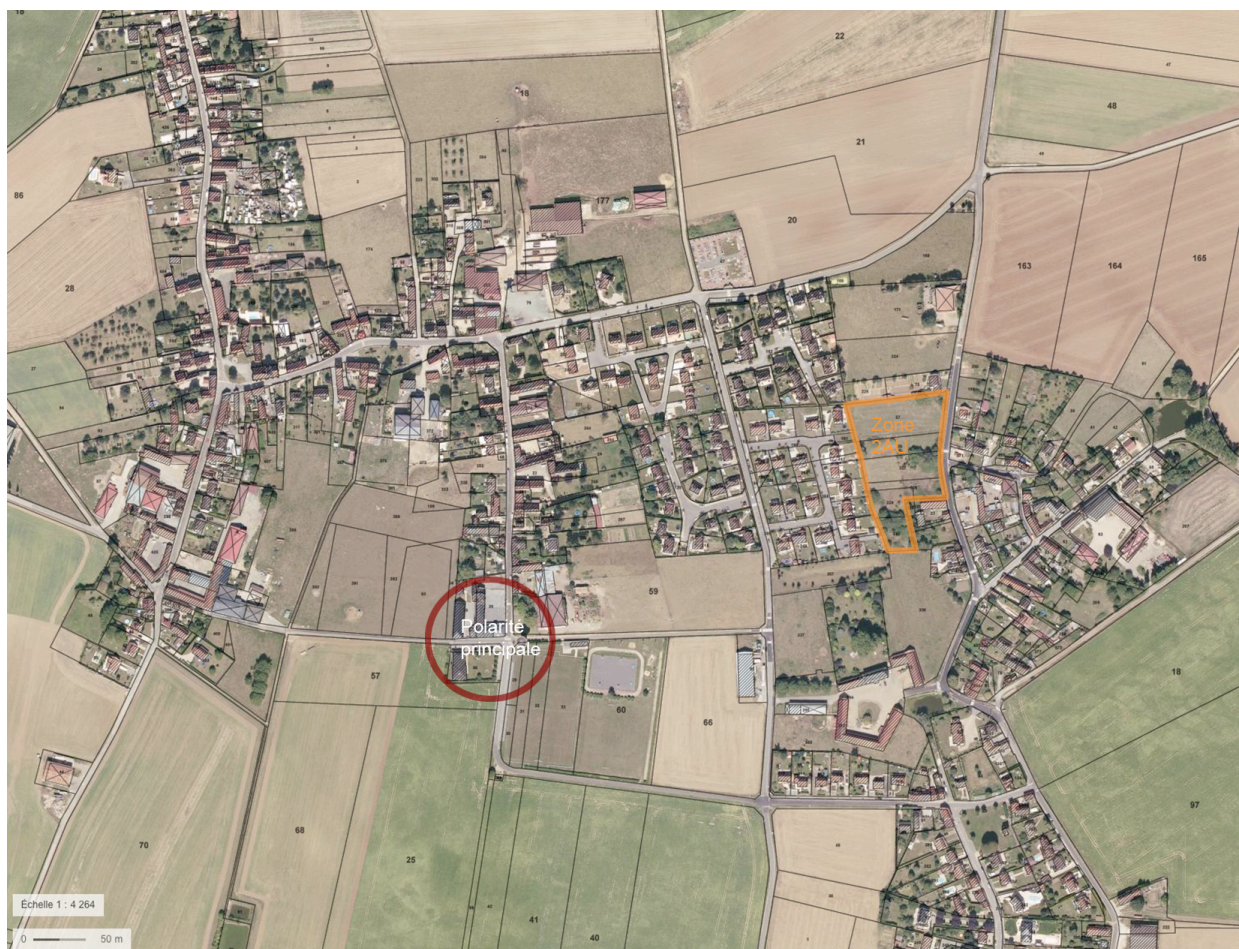
Il est utile de rappeler que la commune de Boissy-Fresnoy a connu des taux de croissance annuels moyens entre 1,50% et 2% de la fin des années 1990 jusqu'en 2011, soit un rythme de croissance bien supérieur à ce qui était observé sur l'ensemble de la communauté de communes ou encore sur l'ensemble du département.

Le projet communal inscrit au PLU à l'horizon 2025 prévoit un ralentissement significatif du rythme de croissance, en misant sur un taux moyen à 1% entre 2011 et 2025. Finalement entre 2011 et 2016, le taux observé est de 0,44%, soit bien inférieur à l'objectif visé au PLU. Ce ralentissement de la croissance s'explique principalement par une accélération du desserrement des ménages : en 2015, le nombre moyen d'occupants par logement est de 2,85 contre 3,02 en 2011. Sur la période 2011 – 2015, le nombre de résidences principales a augmenté de 29 unités, mais dans le même temps, dans les logements existants, le nombre moyen d'occupants a baissé s'expliquant par le fait que de nombreux enfants des ménages arrivés entre 1990 et 2010 (+107 logements sur la commune et +302 habitants) ont atteint un âge à partir duquel ils quittent le foyer familial. D'ailleurs, l'analyse de la structure par âges de la population révèle qu'entre 2010 et 2015, la part des 0 – 14 ans est passée de 26,7% de la population à 24,6% (- 2 points). De 2015 à 2018, seulement 4 permis de construire ont été délivrés pour du logement.

Aujourd'hui, à mi-parcours de la période d'application des orientations du PLU, la réalisation de l'objectif global de production de logements (+105 logements entre 2011 et 2025) et d'évolution du nombre d'habitants (+152 habitants entre 2011 et 2025) semble désormais difficilement atteignable, uniquement par le biais des possibilités offertes dans la zone urbaine (estimées à 80 logements entre 2011 et 2025, sachant qu'entre 2011 et 2018, seulement 33 nouveaux logements sont constatés). Les élus sont inquiets de la baisse des effectifs scolaires observée et ses conséquences à court terme sur le bon fonctionnement de l'équipement scolaire et périscolaire.

Les nouvelles orientations du SCOT révisé du Pays de Valois en matière de logements visent à un gain de 3128 habitants entre 2014 et 2035 sur les 45 communes dites « hors pôles ». La centaine d'habitants supplémentaires que Boissy-Fresnoy pourrait compter entre 2014 et 2025 (échéance de son PLU) est compatible avec ce chiffre global, Boissy-Fresnoy étant une des communes les plus peuplées des 45 communes « hors pôles » définies au SCOT et accueillerait donc 3,1% de l'enveloppe globale affectée à ces communes.

La zone 2AU de 1 ha, située rue de Crépy, permet d'accueillir 10 à 15 logements suivant les orientations du PADD de 2011. Elle est déjà desservie par la voirie et par les réseaux. Il est possible d'envisager ici une urbanisation dès l'entrée en vigueur de la modification du PLU qui inscrirait ces terrains en zone 1AU.



Localisation de la zone 2AU à l'échelle du village (source : IGN Géoportail).

La municipalité y voit un intérêt pour répondre, à court terme, aux objectifs fixés en matière d'habitat. Cela implique un changement de zonage et une inscription en zone 1AU de ce terrain pour permettre son aménagement.

Les nouvelles orientations du SCOT du Pays de Valois conduisent à envisager une densité minimale brute d'environ 18 logements par hectare, pouvant être ramenée à 15 logements à l'hectare compte tenu des emprises nécessaires à la réalisation des voies de desserte de cette zone AU.

Ce terrain est actuellement pour partie en herbe et pour l'autre en jardin arboré. La totalité de l'emprise n'est pas déclarée à usage agricole au titre de la Politique Agricole Commune (PAC). Il s'agit d'une emprise composée de 5 parcelles cadastrales qui forme une vaste « dent creuse » dans la trame urbaine, entre deux propriétés bâties desservies depuis la rue de Crépy et l'opération d'ensemble de la rue des Prés réalisée dans les années 1990 – 2000.

Il est rappelé qu'au moment de l'élaboration du PLU, l'emprise de cette zone 2AU avait été soigneusement délimitée au regard des nombreuses emprises agricoles situées dans l'enveloppe urbaine déjà constituée du village et des sensibilités paysagères d'entrées de village. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU ne remet pas en cause la bonne prise en compte de cette sensibilité paysagère, ni des besoins agricoles, et n'est pas susceptible de porter atteinte de manière significative à l'environnement (voir pages 82 à 90 du rapport de présentation du PLU approuvé le 20 mars 2014).



Cartographie des emprises agricoles déclarées à la PAC (source : IGN Géoportail).



Vue sur l'emprise aménageable depuis la rue de Crépy (en regardant vers le sud-ouest).

Il est utile de rappeler qu'entre le moment où les dispositions du PLU modifié entreront en application (courant 2019) et l'arrivée de nouveaux habitants sur cette emprise, il pourrait se passer au minimum 18 mois, faisant que ces nouveaux habitants ne seront comptabilisés sur la commune qu'en 2021, soit 4 années avant l'échéance des objectifs du PLU. Cela rend donc d'autant plus nécessaire de mener dès à présent cette modification du PLU.

Il est donc proposé de l'inscrire en zone 1AU au lieu de zone 2AU et d'ajuster les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) initialement définies, pour mieux caler aux conditions de son aménagement aujourd'hui. Afin de réussir l'insertion paysagère des nouvelles constructions possibles, il est demandé de réaliser une frange paysagère de type haie brise-vent le long de la limite nord de l'emprise aménageable qui donne sur le paysage

ouvert. Afin de s'assurer que cette haie soit bien réalisée, il est demandé à l'aménageur de la planter. Le long des propriétés bâties de la rue des Prés, un traitement végétal est également attendu afin de limiter les vis-à-vis de jardin à jardin entre les propriétés bâties existantes et celles à venir.

Compte tenu de la configuration de l'emprise à aménager, il convient de prévoir des voies de desserte des terrains à l'intérieur de la zone. Il est proposé de confirmer le principe d'un maillage entre la voie interne au secteur aménagé venant en piquage sur la rue de Crépy. Le débouché de cette voie interne sur la rue de Crépy devra être aménagé de telle sorte (prévoir un pan coupé par exemple) que la visibilité soit bonne. Une connexion piétonne vers la rue des Prés en passant par la rue du Petit Noyer est à envisager afin de pouvoir rejoindre la centralité du village (en particulier l'école) sans avoir à faire un détour par la rue de Crépy. Il est prévu un emplacement réservé sur la parcelle n°191 maintenue non bâtie dans l'opération du Petit Noyer (voir point n°2 de cette modification n°1 du PLU).

À l'intérieur de la zone aménagée, une voie à double sens de circulation serait aménagée avec une placette de retournement des véhicules en partie sud. Il est proposé de limiter les accès directs à la rue de Crépy depuis les terrains nouvellement délimités, pour des raisons de sécurité routière. Ainsi, la voirie interne aménagée desservira l'ensemble des terrains délimités. À l'intérieur de la zone, les accès aux parcelles pourront être couplés. Le long de la rue de Crépy, il est demandé à l'aménageur de réaliser un traitement homogène des limites de propriété donnant sur l'emprise publique en rétrocédant à la commune une bande d'1,50 mètre qui comportera une haie.

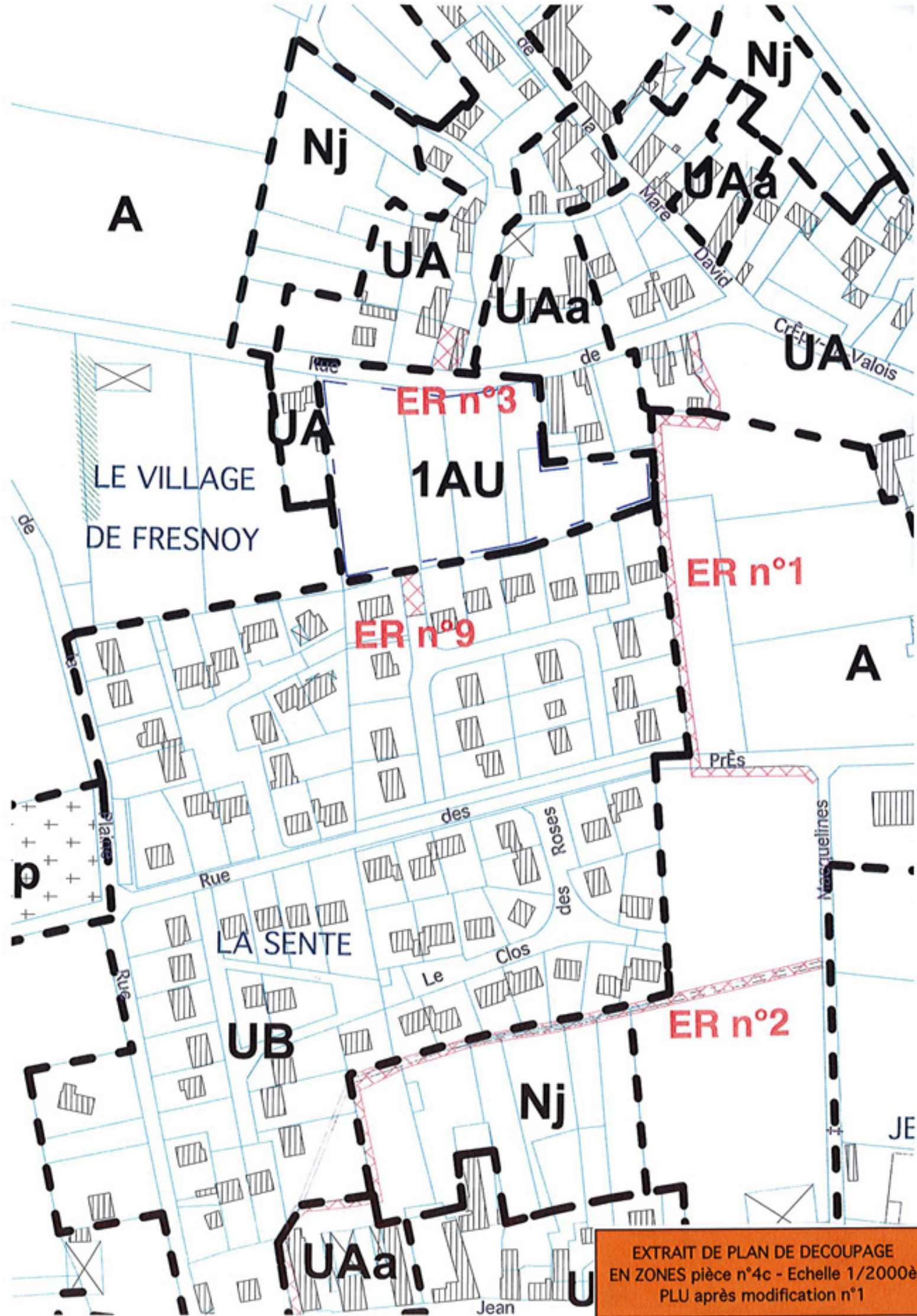
Il est proposé de prévoir sur cette emprise de 14 à 16 logements qu'il est possible de répartir sur 13 à 14 terrains constructibles qui permettront d'adopter une forme urbaine cohérente avec l'environnement déjà bâti et d'obtenir des superficies suffisantes pour garantir la bonne gestion des eaux pluviales à la parcelle. La parcelle la plus au sud pourrait recevoir une construction un peu plus importante proposant quelques logements (de 2 à 3 pièces) en mesure de répondre plus spécifiquement aux besoins des jeunes (ceux qui quittent le foyer familial pour accéder à un premier logement) notamment ceux du village.

Il est convenu de mettre en place un nouveau règlement sur cette emprise nouvellement inscrite en zone 1AU. Il est donc nécessaire de compléter le règlement du PLU en conséquence.

MODIFICATION APPORTEE AU PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES AU 1/2000^{ème} (pièce 4c du dossier PLU)

Les parcelles cadastrées section AC n°26, n°27, n°323, n°324, n°326 et n°327, au lieu-dit « Fresnoy », situé rue de Crépy, sur une surface de 0,93 ha, actuellement inscrit en zone 2AU au PLU passe en zone 1AU (voir extraits ci-après du plan de découpage en zones 4c avant modification n°1 et après modification n°1).

La superficie totale de la zone 1AU est de 0,93 ha (voir tableau en annexe de la présente notice). En revanche, la superficie totale de la zone 2AU passe à 0 ha. La superficie totale de la zone à urbaniser AU reste inchangée à 0,93 ha (arrondie à 1 ha au PLU initial).



EXTRAIT DE PLAN DE DECOUPAGE
EN ZONES pièce n°4c - Echelle 1/2000è
PLU après modification n°1

MODIFICATION APPORTÉE AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La pièce n°3 du dossier PLU est ajustée d'un nouveau schéma et d'une notice écrite détaillant les orientations d'aménagement et de programmation prévus sur ce secteur 1AU rue de Crépy (voir ci-après extrait des orientations d'aménagement et de programmation avant modification n°1 du PLU et après modification n°1 du PLU).

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

Le règlement de la zone 2AU est supprimé et remplacé par le règlement de la zone 1AU au contenu détaillé ci-après.

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 20 mars 2014 restent inchangées.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE 1AU : NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.123-1-4 et R.123-1 du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les transports et les déplacements.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation relative à la zone 1AU, située rue de Crépy, vouée à recevoir de nouvelles constructions dans la continuité de la trame bâtie existante et faisant le lien avec le quartier d'habitat situé rue du Petit Noyer.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble permettant la réalisation d'au moins 10 logements afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone.

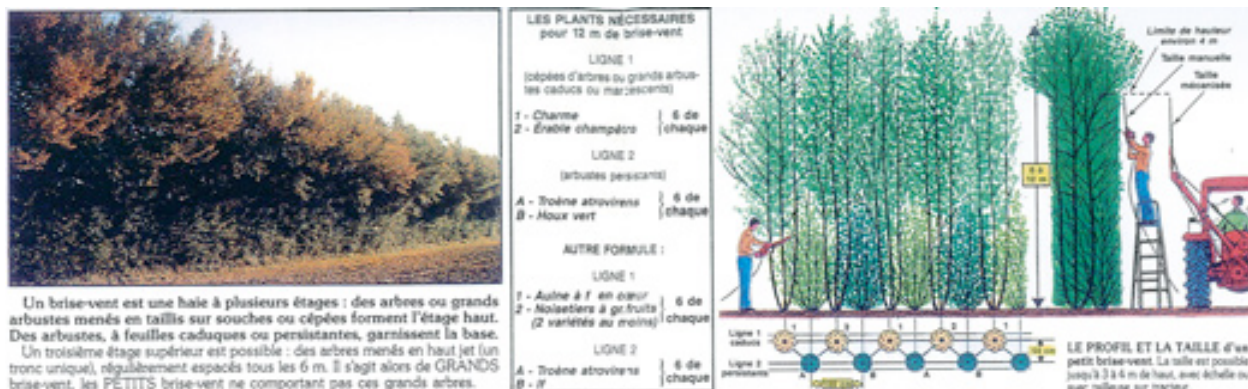
Par ailleurs, compte tenu de la surface relativement importante à desservir par les réseaux publics, au regard de la faible capacité financière de la commune, le dépositaire du projet participera au financement des réseaux et à l'aménagement de l'espace public, nécessaires à la viabilisation et à l'urbanisation du secteur.

- La conception de ce nouvel ensemble bâti doit contribuer à créer un lien urbain entre la trame urbaine existante de forme ancienne située le long de la rue de Crépy et le quartier d'habitat pavillonnaire récent du Petit Noyer. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.

- Une qualité architecturale homogène sur la zone est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du village.

- Une qualité paysagère sur l'ensemble du secteur est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement les constructions au reste du village. A ce titre une frange paysagère (de type haie brise-vent) sur la partie nord est demandée afin de garantir une transition douce entre la trame bâtie et les espaces agricoles.

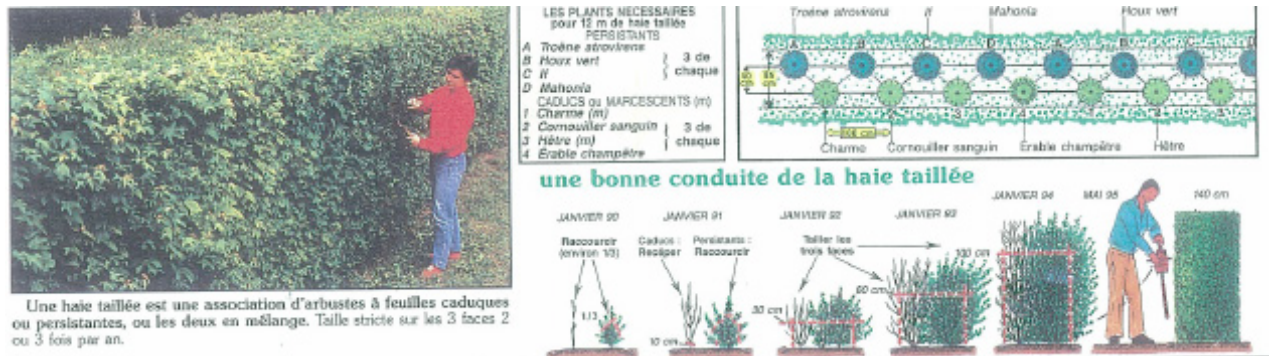
Haie brise-vent donnée à titre d'exemple :



Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise (figure en annexe du règlement de PLU)

À l'ouest, l'arrière des terrains qui seraient construits restera traité avec une haie (de type haie taillée) venant en limites séparatives avec les terrains limitrophes déjà construits. Le long de la rue de Crépy, une bande de 1,50 mètre de largeur plantée d'une haie est à rétrocéder à la commune qui aura la charge de son entretien ; cette haie garantira la transition entre l'arrière des terrains qui seraient construits et la voie publique (rue de Crépy).

Haie taillée donnée à titre d'exemple :



Source : Plaquette « Plantons dans l'Oise » - CAUE de l'Oise (figure en annexe du règlement de PLU)

- Les eaux pluviales du secteur aménagé (en particulier des espaces communs) seront collectées et gérées sur place, avec la possibilité de les renvoyer vers le bassin pour les eaux pluviales existant au sud du secteur (parcelle n°357.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Le projet présenté doit proposer un programme de logements visant à favoriser l'accueil de différents types de ménages. Pour atteindre cet objectif, il est attendu des superficies de terrain (notamment en lots libres de construction) différenciées et il est proposé un « macro-lot » en partie sud du secteur en mesure de recevoir une construction de type maison de village pouvant compter plusieurs logements.
- La totalité des constructions qui seraient réalisées sur la zone 1AU doit conduire à la réalisation d'au moins 14 à 16 logements.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Ce secteur sera desservi depuis la rue de Crépy en prévoyant une voie internet qui desservira tous les terrains créés. Le débouché de cette voie sur la rue de Crépy doit être aménagé (pan coupé par exemple) de manière à assurer une bonne visibilité pour les automobilistes.
- Il conviendra de prévoir des emprises de stationnement suffisantes sur l'emprise de chaque terrain rendu constructible et sur l'espace public (ou susceptible de le devenir) de la voie de desserte interne (à la charge de l'aménageur). Afin d'éviter la multiplication des accès à chaque propriété, est à privilégier le couplage des accès (au moins pour véhicules) aux terrains.
- Un cheminement piéton est à réaliser depuis la rue de Crépy vers la rue des Prés et l'école, en particulier en venant se connecter sur la rue du Petit Noyer dans l'emprise restée non urbanisée.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR 1AU

LEGENDE

-  Périmètre du secteur soumis aux OAP
-  Principe de voie nouvelle à créer (double sens) - tracé indicatif
-  Principe de voie secondaire à créer - tracé indicatif
-  Cheminement à aménager - tracé indicatif
-  Accès aux parcelles couplé à privilégier
-  Emprise dans laquelle de nouvelles constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter
-  Emprise dans laquelle de nouvelles constructions à usage d'habitation plus dense peuvent s'implanter
-  Haie vive d'essences locales à planter par l'aménageur
-  Frange végétale à constituer par l'aménageur
-  Bande avec haie plantée à rétrocéder à la commune
-  Placette de retournement des véhicules

Entre 14 et 16 logements sur
0,93 hectare,
soit au moins 18 logements à l'hectare
en tenant compte des emprises vouées
aux voiries



Fond : service du cadastre
Source : ARVAL Urbanisme - Janvier 2019
Echelle : 1/1000 ème



CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Zone vouée à accueillir les extensions urbaines de la commune. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement existent à la périphérie des différents secteurs de cette zone. Cette urbanisation sera réalisée sous forme d'opération(s) d'aménagement avec schéma d'ensemble insistant sur le lien avec les quartiers existants, respectant les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) figurant en pièce n°3 du dossier PLU.

Elle correspond au secteur d'extension figurant dans le schéma d'aménagement du P.A.D.D. La zone 1AU est destinée à l'habitat, aux équipements, services et bureaux qui en sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels.

Section I -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les bâtiments à usage d'activité agricole et les constructions à usage équestre (ou hippique).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, autres que ceux nécessaires aux activités autorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation.
- Les caravanes isolées hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert.
- Les postes de distribution de carburant.

En outre, sont interdites :

- Toutes constructions et installations nouvelles avec un sous-sol (sauf vide-sanitaire qui reste autorisé), entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux.

Article 1AU 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- Les ensembles de constructions à usage d'habitation et leurs dépendances normales, pouvant s'accompagner d'activités commerciales, de services, de bureaux, à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone, ne compromettent pas le développement équilibré de la commune et restent compatibles avec le voisinage habité au regard des nuisances ou des dangers. L'urbanisation du secteur est nécessairement soumise à une opération d'ensemble devant respecter les orientations d'aménagement et de programmation fixée par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).
- Les annexes isolées par rapport à la construction principale dans la mesure où leur emprise au sol est limitée à 40 m² d'emprise au sol, portée à 50 m² dès lors qu'elles correspondent à un garage pour véhicules, et sont réalisées sur un seul niveau.
- Par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale de 12 m².
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.
- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés et nécessaires à une opération d'aménagement.

Section II -**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article 1AU 3 - Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Aucun accès direct sur la rue de Crépy n'est admis, en dehors de celui prévu aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du dossier PLU).

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux**Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain. Les rejets d'eaux pluviales ou souterraines seront collectées et traitées sur le terrain ou sur l'emprise de la zone aménagée, ou encore suivant les modalités indiquées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du dossier PLU). Les voiries nouvelles seront dotées de dispositifs de traitement (déshuileur, décanteur, bassin sans infiltration dans le sol, noues filtrantes, etc.), à la charge de l'aménageur, avant rejet. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Electricité et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public.
- Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

Article 1AU 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article 1AU 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction sera implantée avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique (ou susceptible de le devenir) qui dessert le terrain.
- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement sur la voie publique ou susceptible de le devenir qui dessert le terrain.

Article 1AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions principales seront implantées soit sur une des limites avec un retrait minimal de 3 mètres des autres limites séparatives, soit à au moins 3 mètres de chacune des limites séparatives.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain

Article 1AU 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions principales est mesurée au milieu de la façade du terrain sur la rue qui le dessert, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation et des équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général est limitée à 9 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles.
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 5 mètres au faîtage. Néanmoins, les annexes étant implantées sur une des limites séparatives et ayant une seule pente de toiture auront une hauteur maximale limitée à 3,50 mètres. La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.
- Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).

Article 1AU 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit. La simplicité des volumes est de rigueur.

Pour les matériaux, les teintes, les couleurs, etc., se référer à la plaquette de recommandations architecturales pour les communes du Pays du Valois, réalisée par le C.A.U.E. de l'Oise (copie ci-annexée) et consultable en mairie.

- Les façades :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux à l'exclusion du blanc pur. Pour les tons à utiliser, se référer à la palette de teinte figurant dans la plaquette du C.A.U.E. de l'Oise. Ils pourront également être recouverts d'un bardage en bois (hors rondins apparents) ou matériau composite nécessairement peint suivant la palette de teinte figurant dans la plaquette du C.A.U.E. de l'Oise.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Pour les façades en brique, les joints seront effectués avec un mortier chaux et sable. La Brique Rouge de Pays de Teinte Uniforme (BRPTU) sera utilisée, les briques apparentes d'aspect flammé sont interdites.

Sont interdits tout autre type de matériaux en façade ainsi que les enduits à gros relief, le placage en façade de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor, les faux joints, les joints creux ou rehaussés ou peints à l'enduit.

- Les ouvertures :

Les huisseries peintes respecteront le nuancier traditionnel de Boissy-Fresnoy (se référer à la palette de couleur figurant dans la plaquette du C.A.U.E.). Les volets et les menuiseries (hors porte d'entrée et hors ferronnerie) utiliseront une teinte unique. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte.

Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis l'extérieur.

- La toiture :

Les habitations auront une toiture à deux pentes comprise entre 35° et 50° par rapport à l'horizontale. Pour les annexes accolées à une construction ou à un mur de clôture, une pente inférieure et un toit à une seule pente pourront être autorisés. Lorsque la construction favorise le recours aux énergies renouvelables ou en cas de toiture végétalisée, le toit terrasse est admis.

La couverture des habitations (hors vérandas, verrières, éléments de liaison) sera réalisée en tuile ou en ardoise (les matériaux de substitution sont admis), ou tout autre matériau nécessaire à la valorisation du recours aux énergies renouvelables en suivant une teinte proche de celles des tuiles ou ardoises généralement observés sur le bâti du bourg.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges de type à capucine, jacobine (à bâtière) ou pendante. Les relevés de toiture dits "Chien assis" sont interdits. Les châssis de toiture des constructions à usage d'habitation auront des dimensions modestes : 1,20 mètre de largeur maximale d'ouvrant ; ils seront alignés avec les ouvertures situées en façade de la construction.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre, en briques rouges de pays, ou matériaux enduits dans la même teinte que celle de la construction. Les conduits de cheminées (y compris tubage par l'extérieur) seront maçonnés en ayant une teinte similaire à celle de la façade (ou pignon) de la construction.

- Les garages et annexes :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal dès lors qu'ils sont visibles depuis la voie publique qui dessert le terrain, et être dans la mesure du possible accolés ou intégrés dans la construction principale.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte ou brune) ou gris moyen ou gris sombre. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Les vérandas, piscines et leur abri ne sont pas autorisés sur la façade côté rue desservant la construction. Leurs parties pleines respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : matériaux et teinte. La pente de leur toiture sera de 10° au minimum.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, et masquées par un écran minéral ou végétal persistant.

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront traitées en harmonie de couleurs et de matériaux avec les façades du bâtiment principal. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet, est interdit. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre sur la voie ou l'emprise publique (ou susceptible de le devenir) et à 2,00 mètres sur les limites séparatives.

Elles seront à dominante végétale : barrière, grillage ou barreaudage simple sur soubassement de 0,60 mètre de hauteur, doublés d'une haie taillée. Le soubassement sera réalisé en pierres naturelles de pays ou moellons (les parements sont admis), en briques rouges de Pays (les parements sont admis), ou en matériaux enduits de teinte pierre naturelle de pays. Sur les limites séparatives, la clôture pourra aussi correspondre à un grillage sans soubassement posé sur des poteaux de même teinte à profilés fins, doublé ou non d'une haie taillée. En limites séparatives, les clôtures pourront également être réalisées en murs pleins.

- Dispositions diverses

L'installation d'antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel, ne pourra être autorisée que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être peu visibles depuis l'espace public et seront installés côté jardin ou cour (et non côté rue).

Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

au moins 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places par logement, dont au moins une place restera en surface perméable ;

. au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par logement en cas d'habitat collectif ;
. dans le cas d'une opération prévoyant la réalisation de plusieurs logements, il sera aménagé au moins une place supplémentaire par logement pour l'accueil des visiteurs, traitée en surface perméable ;

- pour les constructions à usage de commerces, bureaux et de services, établissements artisanaux :

au moins 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher de la construction.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus pour chacun des secteurs est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places aménagées resteront accessibles indépendamment les unes des autres.

Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Au moins 40% de l'emprise totale des terrains dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement, emprise restant non imperméabilisée.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Les dépôts doivent être dissimulés par des haies vives d'essences courantes.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française. Il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

Section III -**POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL****Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

Section IV -**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS****Article 1AU 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales**

Pour les constructions nouvelles ou en cas réfection totale du pan de toiture, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture. Dans tous les cas, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) seront installés au nu de la couverture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives. Ces dispositifs seront placés dans un caisson si ils sont installés sur la construction.

Article 1AU 16 – En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

2 – CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ ENTRE LA ZONE À URBANISER (AU) ET LA RUE DU PETIT NOYER

Au moment de la réalisation de l'opération de lotissement de la rue du Petit Noyer, une emprise non constructible a été maintenue permettant un maillage éventuel vers l'est. Cette emprise correspond à la parcelle cadastrée section ZB n°191 d'une superficie totale de 173 m².

Cette parcelle est restée non aménagée à ce jour. Elle correspond à un espace en herbe. Au moment de la rétrocession à la commune, de la voirie et des espaces communs de ce lotissement, cette parcelle n'a pas été intégrée dans les emprises rétrocédées.

Il s'avère aujourd'hui qu'en lien avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU limitrophe, la commune souhaite réaliser une connexion piétonne depuis la rue de Crépy vers la rue des Prés et au delà vers la centralité du village, en particulier l'école, en passant par ce terrain. Cette liaison piétonne permettra aux enfants et aux personnes les accompagnant de pouvoir se rendre à l'école à pied ou à vélo, sans avoir à faire un grand détour par la rue de Crépy puis la rue du Calvaire.

Il est donc proposé d'inscrire en emplacement réservé n°9, la parcelle cadastrée section ZB n°191, pour y réaliser un passage pour les piétons et les cycles de la zone AU et la rue de Crépy vers la rue du Petit Noyer pour rejoindre la rue des Prés.

MODIFICATION APPORTÉE AU PLAN DE DÉCOUPAGE EN ZONES AU 1/2000^{ème} **(pièce 4c)**

Il est créé un emplacement réservé n°9 situé sur la parcelle (en totalité) cadastrée section ZB n°191 située entre la zone à urbaniser (AU) et la rue du Petit Noyer (voir extraits ci-après du plan de découpage en zones au 1/2000^{ème} avant modification n°1 et après modification n°1). Cet emplacement réservé est voué à l'aménagement d'un passage pour les piétons et les vélos depuis la rue de Crépy desservant l'ancien village de Fresnoy et la rue des Prés vers l'ancien village de Boissy, en passant par la nouvelle voie aménagée dans la zone à urbaniser (AU). Cet emplacement réservé est au bénéfice de la commune. Sa superficie est de 173 m².

MODIFICATION APPORTÉE AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (pièce 4d)

Le tableau des emplacements réservés est rectifié en ajoutant un emplacement réservé n°9 créé au bénéfice de la commune, sur la parcelle (en totalité) cadastrée section ZN n°191, pour une emprise totale de 173 m². Il est destiné à l'aménagement d'un passage pour les piétons et les vélos depuis la rue de Crépy et la zone à urbaniser vers la rue des Prés par la rue du Petit Noyer.

Il est ajouté un plan au 1/1000^{ème} où figure l'emplacement réservé n°9.

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 20 mars 2014 restent inchangées.

3 - AJUSTEMENT RÉGLEMENTAIRE A L'ARTICLE 11 DE LA ZONE UA ET DE LA ZONE UB

Le PLU délimite une zone UA qui englobe de l'habitat, des services, des équipements et des activités économiques. Elle correspond aux tissus bâtis les plus anciens de la commune

La zone UB englobe également de l'habitat, des services, des équipements et des activités économiques sur des constructions plus récentes.

L'article 11 du règlement indique les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions. Il comprend, entre autres, une rubrique relative aux clôtures. Dans cette rubrique, est réglementée la hauteur des clôtures en distinguant la hauteur admise sur la voie publique de celle admise sur les limites séparatives.

Il s'avère qu'en zone UA, la hauteur maximale des clôtures est mal définie puisqu'il est simplement indiqué que la hauteur des murs pleins est limité à 1,80 mètre. Il convient donc de compléter la rédaction de cette rubrique.

En zone UB, la hauteur des clôtures sur la voie publique est limitée à 1,80 mètres tandis que la hauteur des clôtures sur les limites séparative est tantôt limitée à 2 mètres tantôt à 2,20 mètres. Il est proposé d'harmoniser la hauteur maximale à 2 mètres sur les limites séparatives dans un souci de cohérence d'ensemble à l'échelle des terrains et de la rue.

En outre, en zone UB, il est demandé que la grille en ferronnerie (y compris aluminium) qui serait posée sur un muret de soubassement, tout formant clôture, soit nécessairement à dominante verticale. Il s'avère que cette disposition est trop restrictive au regard des nouvelles formes de clôture aujourd'hui commercialisées. Il est donc proposé de supprimer la notion « à dominante verticale ».

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

Le second alinéa de la rubrique « Clôtures » de l'article 11 (aspect extérieur) de la zone UA est ajusté de la manière suivante :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront traitées en harmonie de couleurs avec les façades du bâtiment principal. La hauteur des clôtures est mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique. Elle est limitée à 1,80 mètres sur la voie publique et à 2,00 mètres en limites séparatives, sauf en cas de réparation et d'extension des clôtures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU qui pourront conserver leur hauteur.

Au quatrième alinéa, la phrase « la hauteur des murs pleins est limitée à 1,80 mètre » est supprimée.

Le quatrième alinéa de la rubrique « Clôtures » de l'article 11 (aspect extérieur) de la zone UB est ajusté de la manière suivante :

Les clôtures donnant sur la voie publique correspondront à un muret de soubassement, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'une grille en ferronnerie (dont l'aluminium) ~~à dominante verticale~~, d'une barrière en PVC teinté ou en bois, ou d'un grillage rigide sombre fixé sur poteaux à profilés fins de même teinte, doublé ou non d'une haie vive. Le muret de soubassement sera réalisé en pierres ou moellons (ou aspect pierres ou moellons) ou matériaux enduits de teinte ton pierres.

Le dernier alinéa est ajusté de la manière suivante ;

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être comme sur rue (le soubassement pouvant aussi correspondre à une plaque de béton teintée dans la masse). Est également admise une clôture pleine ~~d'une hauteur maximale de 2,20 mètres~~, composée d'un mur maçonné et enduit de même teinte que la façade de la construction qu'il vient prolonger ou de panneaux en bois de teinte sombre, sur une longueur maximale de 15 mètres comptés à l'arrière de la construction principale. Elles pourront également correspondre à un simple grillage rigide posé sur poteaux à profilés fins doublé d'une haie vive. Dans tous les cas de figure, au delà de la profondeur maximale de 40 mètres, elles seront à dominante végétale.

Le reste de la rédaction de l'article n'est pas modifié.

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 20 mars 2014 restent inchangées.

ANNEXE

1 - Tableau de superficie de la zone à urbaniser (avant modification n°1 et après modification n°1).

**TABLEAU DE SUPERFICIE DE LA ZONE A URBANISER
(Avant modification n°1)**

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIES EN HECTARES
	P.L.U.
2AU	1
TOTAL DE LA ZONE A URBANISER	1

les surfaces sont calculées au planimètre

**TABLEAU DE SUPERFICIE DE LA ZONE A URBANISER
(Après modification n°1)**

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIES EN HECTARES
	P.L.U.
1AU	0,93
TOTAL DE LA ZONE A URBANISER	0,93

les surfaces sont calculées au planimètre

Commune de
Boissy-Fresnoy



18 rue Jean Charron
60440 Boissy-Fresnoy
courriel : mairie.boissy-fresnoy@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME



10U11

Rendu exécutoire
à compter du



RAPPORT DE PRESENTATION

Date d'origine :
Mars 2014

1

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **26 juin 2013**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **20 mars 2014**

Urbanistes :

Mandataire :

ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3bis, Place de la République - 60800 CREPY en VALOIS
Téléphone: 03-44-94-72-16 Fax: 03-44-39-04-61
Courriel : Nicolas.Thimonier@Arval-Archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), A. Pîtel (Ing-Urb)

Participation financière : **Conseil Général de l'Oise**



SOMMAIRE

PREAMBULE	p.2
INTRODUCTION	p.3
CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE	p.5
1. Boissy-Fresnoy dans son contexte intercommunal	p.6
2. Etat initial de l'environnement	p.12
3. Organisation du tissu urbain	p.31
4. Infrastructures, déplacements et diagnostic numérique	p.37
5. Habitat (population et logement)	p.45
6. Activités économiques, diagnostic commercial et diagnostic agricole	p.50
7. Equipements et services	p.57
8. Bilan et enjeux (à l'échelle du territoire et du secteur aggloméré)	p.58
CHAPITRE 2 : LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	p.59
1. Le document soumis à concertation et le bilan de la concertation	p.60
2. Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues	p.61
3. Evaluation des incidences de ces orientations sur l'environnement	p.82
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET JUSTIFICATION DU DECOUPAGE	p.91
1. La justification sur les dispositions réglementaires d'ordre général	p.92
2. La justification du découpage en zones	p.97
3. La mise en œuvre du PLU	p.108

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de décembre 2000. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS). Son contenu est aujourd'hui largement articulé autour des dispositions issues du Grenelle de l'Environnement.

Le PLU est un document juridique qui définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Mais son objet est également d'exprimer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune. Selon l'article L.110-1 du code de l'environnement, le développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

A cette fin, et selon l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable.

- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs (habitat, activités économiques, activités sportives ou culturelles, équipements publics), et en tenant compte de l'équilibre emploi-habitat-commerces-services ainsi que des moyens de transport, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques et de la gestion des eaux.

- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des milieux, sites et paysages, la réduction des nuisances sonores, la prévention des risques, des pollutions et des nuisances de toute nature, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Une délibération du conseil municipal prescrit l'élaboration du PLU et précise les modalités de concertation avec le public (article L.300-2 du code de l'urbanisme).

L'Etat, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document à l'initiative du maire ou à leur demande, à la suite de la notification de la prescription d'élaboration du PLU.

Le PLU doit être compatible, s'ils existent, avec le schéma de cohérence territoriale, un schéma de secteur, un schéma de mise en valeur de la mer, une charte de parc naturel régional, un plan de déplacements urbains, un programme local de l'habitat. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation du PLU, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

Le PLU est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Le PLU est établi pour une perspective de développement et d'aménagement s'étendant sur environ 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 communaux.

INTRODUCTION

Boissy-Fresnoy dispose d'une Carte Communale approuvée le 14 décembre 2006. La commune a émis le souhait de prescrire un Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal le 26 février 2010. Par courrier du 8 mars 2011, Monsieur le Préfet de l'Oise a porté à la connaissance de Monsieur le Maire les modalités d'association de l'Etat à l'élaboration du PLU de Boissy-Fresnoy conformément aux termes des articles L 121-4 et L 123-7 du Code de l'Urbanisme.

Evaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme :

Dans son courrier en date du 8 mars 2011, Monsieur le Préfet de l'Oise a informé la commune que l'élaboration du PLU est susceptible d'une éventuelle évaluation stratégique environnementale, le territoire communal étant concerné par un site Natura 2000.

Pour autant, le conseil municipal a débattu du projet de PADD en date du 20 septembre 2012 faisant que l'élaboration du PLU n'est pas soumise au principe du cas par cas fixé par le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, entré en vigueur le 1^{er} février 2013.

En conséquence, au regard de l'état initial de l'environnement développé dans la première partie de ce rapport de présentation, des orientations du projet communal justifiées dans la seconde partie de ce rapport de présentation complétée de l'analyse de leurs incidences sur l'environnement, de la traduction réglementaire du projet communal expliquée dans la troisième partie de ce rapport de présentation, il est considéré que le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissy-Fresnoy n'a pas d'effets notables sur l'environnement suivant notamment les dispositions de l'article L.121-10-1 du code de l'urbanisme, faisant qu'il ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale stratégique. La forme du présent rapport de présentation est donc celle définie par l'article R.123-2 du code de l'urbanisme. Cette analyse a été partagée par la structure (Parc Naturel Régional Oise Pays de France) en charge d'appliquer le DOCOB du site Natura 2000, lors des réunions de travail tenues pour élaborer le PLU de Boissy-Fresnoy.

Les études nécessaires à la réalisation du document ont été confiées à l'agence d'urbanisme ARVAL de Crépy-en-Valois (Oise). La Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement Territorial de Senlis) a été chargée de suivre l'élaboration du document au regard des enjeux portés par l'Etat.

La concertation a associé, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a fait l'objet de deux réunions associant les services de l'Etat et personnes publiques ayant demandées à être consultées, en date du 27 avril 2012 et du 5 juin 2012.

Dès le début des études (mars 2011), le Porter à Connaissance a été mis à disposition des habitants et un registre permettant de recueillir les observations des administrés a été ouvert en mairie ; la population en a été informée par lettre fin 2011. En septembre 2012, le rapport de diagnostic contenant l'état initial de l'environnement est devenu consultable en mairie. Le 20 septembre 2012, un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

Une lettre d'informations municipales, portant sur le projet de PLU et présentant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, a été diffusée à l'ensemble des ménages de la commune en octobre 2012. Depuis octobre 2012, le document PADD a été ajouté au rapport de diagnostic et au porter à connaissance mis en libre consultation du public en mairie, avec un registre destiné à recueillir les observations des habitants.

Le projet de PLU, après avoir été "arrêté" par délibération du Conseil Municipal tirant également le bilan de la concertation avec le public, est transmis pour avis aux services de l'Etat et aux personnes publiques associées, ainsi qu'aux communes limitrophes ou aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale qui ont demandé à être consultés.

Le projet de PLU est ensuite soumis à enquête publique. Le projet est alors modifié pour prendre en considération les remarques émises lors de la consultation des services et lors de l'enquête publique. Le PLU est finalement approuvé par délibération du conseil municipal. Il est tenu à la disposition du public.

Le présent rapport de présentation concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissy-Fresnoy.

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

- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et ses documents graphiques qui définissent les orientations générales d'aménagement retenues par la commune, concernant notamment l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ; le PADD fixe également des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui, dans le respect des orientations définies par le PADD, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, en particulier des secteurs soumis à des évolutions notables telles que proposées par les orientations du projet communal.

- Le règlement qui comprend un document écrit et des documents graphiques. Ils délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, la zone agricole et la zone naturelle et forestière. Les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les espaces boisés classés, les emplacements réservés, les éléments de paysage à préserver, les plantations à créer, etc.

- Les documents techniques annexes concernant notamment :

- les annexes sanitaires

- les servitudes d'utilité publique et informations jugées utiles

- les nuisances acoustiques

Le rapport de présentation expose le diagnostic en matière d'aménagement de l'espace, de développement économique, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, notamment au regard d'un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, de la recherche d'une plus grande diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, d'une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, de la prise en compte des principaux objectifs de l'Etat.

Il expose les dispositions du règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines et des zones naturelles. Il évalue les incidences sur l'environnement des orientations d'aménagement retenues.

A cet effet, il comprend trois parties essentielles :

- 1 Le diagnostic de la commune dont l'état initial de l'environnement
- 2 Les explications sur les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues et leurs incidences sur l'environnement
- 3 Les justifications sur les dispositions réglementaires et sur le découpage en zones

Les données générales sont issues des documents fournis par les personnes associées à l'élaboration du PLU (sources : Porter à Connaissance, INSEE, IGN, DREAL, DDT, Communauté de Communes du Pays du Valois, données CCIO, Projet de Territoire, etc.) ainsi que des différentes études et ouvrages réalisés sur la commune.

CHAPITRE 1

DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

1- BOISSY-FRESNOY DANS SON CONTEXTE INTERCOMMUNAL

1.1 Localisation de la commune

Boissy-Fresnoy est une commune située au Sud-Est du département de l'Oise, dans la partie Sud du plateau du Valois, entendu comme le territoire compris entre la forêt de Compiègne au Nord, la forêt de Retz à l'Est, le massif des 3 forêts à l'Ouest et le plateau du Multien au Sud.

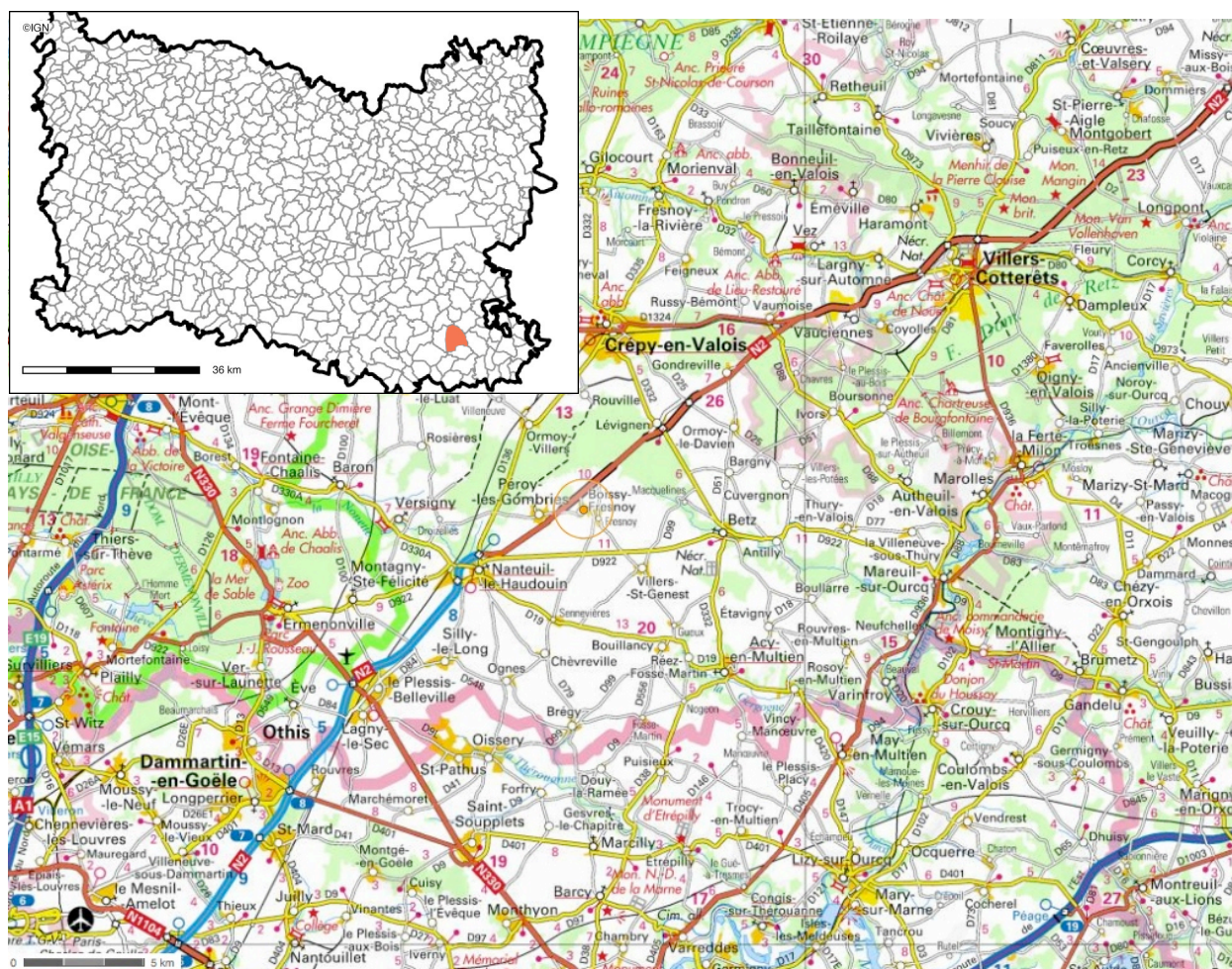
Boissy-Fresnoy est située à 6 km de son chef lieu de canton, à 11 kilomètres de Crépy-en-Valois, à une trentaine de kilomètres de Compiègne et Creil, et à 80 km de Beauvais (préfecture). A l'échelle du département, la commune a donc une position relativement centrale. Elle est à seulement 60 kilomètres de Paris et à 36 km du pôle d'emplois de Roissy - Charles de Gaulle.

L'A1 vers Paris est accessible à l'échangeur de Senlis vers Paris et Lille.

La commune appartient à l'arrondissement de Senlis et au canton de Nanteuil-Le-Haudouin, commune de 3 100 habitants située à 5km au Sud-Ouest. Boissy Fresnoy est également proche de la commune de Betz, située à 7km et chef-lieu du canton voisin. L'accès à ces deux pôles est facilité par les routes qui desservent directement la commune : la RN2 qui relie Soissons à Paris et passera prochainement en 2 x 2 voies, et la RD922 qui relie Nanteuil-le-Haudouin à Betz.

Le territoire communal comprend 1587 ha et accueille 903 habitants (INSEE 2008), soit une densité de population de 56,9 habitants au Km2. Boissy-Fresnoy est entourée par les communes de Péroy-les-Gombries à l'ouest, Nanteuil-le-Haudouin au sud-ouest, Villers-Saint-Genest au sud-est, Betz et Macquelines à l'est, et Levignen au nord-est.

BOISSY-FRESNOY A L'ECHELLE DU DEPARTEMENT



source: Geoportail

1.2 Statut de la commune

Suivant la carte des Territoires Vécus de l'INSEE, Boissy-Fresnoy est une commune située dans la couronne périurbaine de Paris. Autrement dit, plus de 40% des actifs résidant à Boissy-Fresnoy travaillent hors de la commune, mais dans l'aire urbaine de l'agglomération parisienne. Par ailleurs, le découpage territorial effectué par l'INSEE place Boissy-Fresnoy dans le bassin d'emploi "Roissy-Sud Picardie". Cette zone, qui comprend le nord-est de la région parisienne et déborde sur les communes du sud-est de l'Oise, définit un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent. L'influence de la région parisienne pour l'accès à l'emploi est donc extrêmement forte sur la commune.

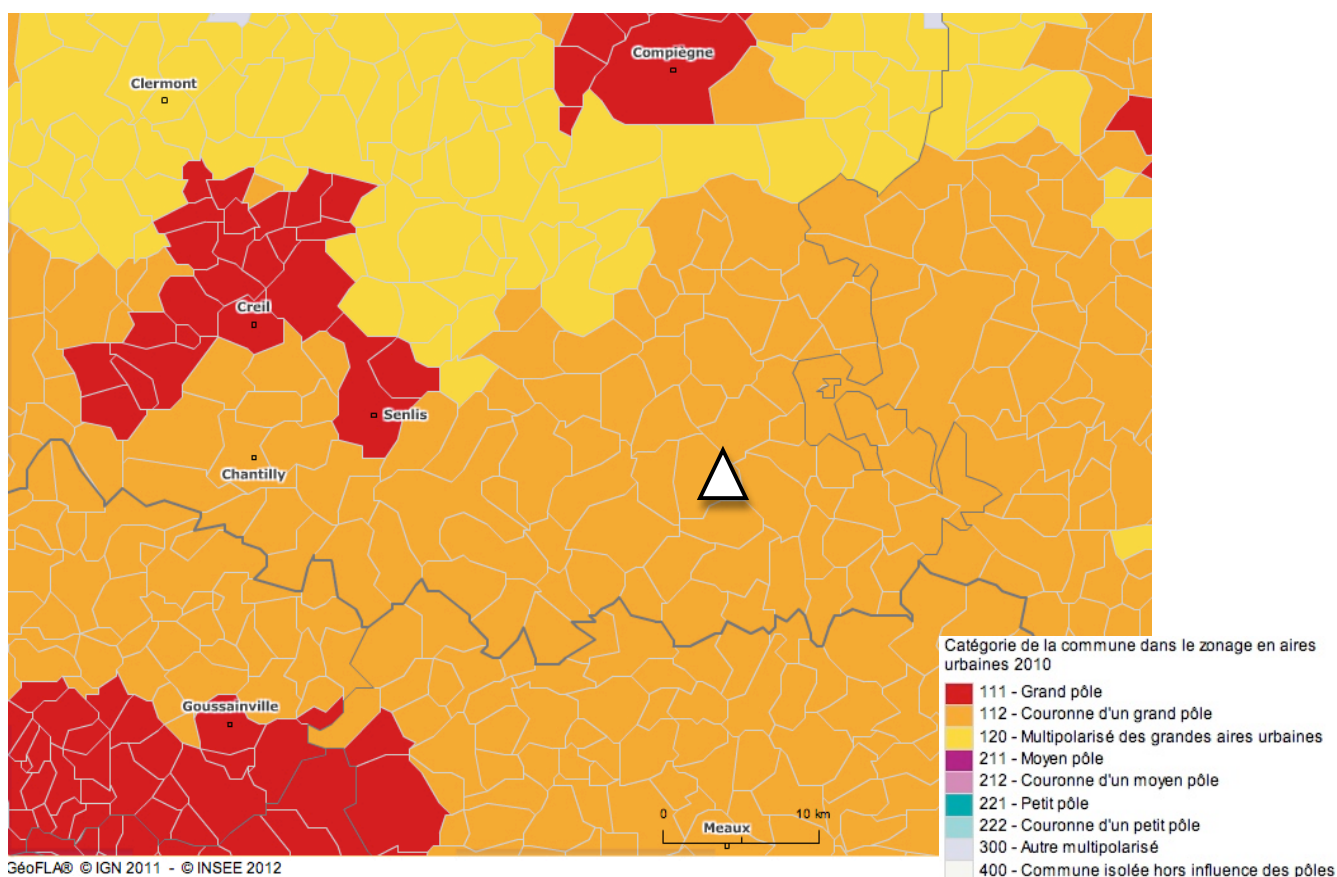
La commune appartient à l'espace à dominante urbaine qui couvre plus de 80% du département de l'Oise (une frange nord reste à dominante rurale). En conséquence, même si le territoire communal est largement dominé par les espaces naturels et agricoles, les habitants ne sont pas rattachés aujourd'hui à ce secteur d'activité. Ils ont des "réflexes d'urbains" dans leur fonctionnement quotidien pour accéder aux emplois, aux équipements, aux services et aux commerces, et sont le plus souvent en attente d'un niveau de services ou d'équipements proche de celui des milieux urbains.

La ville de Crépy-en-Valois est identifiée comme le principal pôle d'équipements et de services de la communauté de communes (commune bien équipée selon la dénomination de l'INSEE). Elle se trouve à moins de 10 km au Nord.

Localement, Nanteuil-le-Haudouin (chef-lieu de canton) constitue le premier pôle de proximité (pôle de services intermédiaires selon l'INSEE). C'est sur cette commune que les habitants de Boissy-Fresnoy effectuent l'essentiel de l'approvisionnement du quotidien et accèdent aux services (publics, de santé, financiers, etc.) de proximité.

L'accès direct à la RN2 vers Paris et l'accès rapide aux pôles de proximité accroissent l'attractivité du village qui subit une forte pression foncière due à l'étirement de la couronne parisienne. Cette proximité crée également une forte dépendance de Boissy-Fresnoy envers ces pôles.

CARTE DES TERRITOIRES VECUS EN PICARDIE (2010)



1-3 Les structures intercommunales et leurs orientations

Boissy-Fresnoy est rattachée à la Communauté de Communes du Pays du Valois créée en janvier 1997. L'intercommunalité regroupe 62 communes et 51831 habitants en 2009.

Cette structure intercommunale possède aujourd'hui sept commissions permanentes : Finances, Environnement (Ordures Ménagères), Développement économique, Travaux – construction - logement, Communication, Affaire culturelle et Aménagement du Territoire.

Au titre de sa compétence « aménagement de l'espace », la CCPV est chargée de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), document d'aménagement et d'urbanisme à l'échelon intercommunal avec lequel le PLU de Boissy-Fresnoy devra être compatible. Ce document de planification urbaine fixe les objectifs en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Le SCOT a été approuvé le 29 septembre 2011.

Le diagnostic du SCOT a fait ressortir deux indicateurs :

- un solde migratoire négatif, qui après analyse, peut en partie s'expliquer par le départ des jeunes.
- un ratio emploi sur actif de 0,6 stable mais menacé.

Le pays par l'intermédiaire du SCOT souhaite stabiliser ce dernier ratio (emploi sur nombre d'actifs), ce qui implique de mettre l'accent sur le développement économique du territoire. Pour conserver ses jeunes, le pays doit se développer économiquement mais aussi en habitat plus accessible.

Il ne souhaite pas perdre son identité mais doit croître de façon raisonnable pour tenir compte de son environnement. Il souhaite pour les dix années concernées atteindre la population de 58000 habitants, seuil raisonnable tenant compte de sa ressource en eau, et de sa capacité d'accueil.

Ces principes sont repris dans le tableau d'analyse du SCOT au regard de la situation de la commune de Boissy-Fresnoy.

PERIMETRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE VALOIS



Source : CCPV

ELEMENTS DE BILAN DU SCOT APPROUVE LE 29 SEPTEMBRE 2011		
Les objectifs des politiques publiques	Les orientations et les prescriptions pour les mettre en oeuvre	Conséquences sur le contenu du P.L.U. à élaborer
HABITAT ET MIXITE SOCIALE : Répondre plus efficacement aux besoins des ménages, notamment en matière de logements, d'équipements et de services	- 58 000 habitants maximum en 2020, soit 7400 personnes en plus. - entre 4000 et 5000 résidences à produire sur 10 ans. - 220 ha de consommation foncière dont 60% sur les pôles de développement définis dans le schéma. - Définir des pôles privilégiés en matière d'accueil de population, d'habitat, d'équipements, y proposer une accessibilité en commun et des niveaux de services suffisants - Maîtriser la consommation foncière en matière de construction de logements : secteurs à développer si assainissement et eau potable satisfaisants ; privilégier l'urbanisation en continuité du village existant - Poursuivre l'effort de réhabilitation du parc ancien (transformation de bâtiments anciens, amélioration énergétique des logements publics) - Diversifier l'offre en habitat en proposant une gamme plus large de logements et favoriser la mixité dans les opérations d'habitat (prévoir 400 logements sociaux dont 40 hors pôles de développement, élargir la gamme locative et les petits logements)	• Il n'est pas fixé d'objectif démographique maximal à l'échelle de la commune, ni d'obligations à la délimitation d'emprise minimale vouée à l'urbanisation sur la commune. • Boissy-Fresnoy n'étant pas un pôle de développement, n'a pas vocation à accueillir de manière significative de nouveaux habitants en ouvrant à l'urbanisation de nouvelles zones. L'effort vise à limiter l'étalement urbain et à maintenir le caractère villageois. • Veiller au maintien d'une offre en logements équilibrée entre accession et location, en taille des logements, en part de logements aidés. • L'habitat ancien (le plus souvent privé) constitue un potentiel intéressant à étudier.
DEPLACEMENTS : Renforcer et faciliter l'accessibilité du territoire et au sein du territoire.	- Permettre le désenclavement du secteur sud est et ainsi relier ce secteur au reste du territoire (transport en commun). - Renforcer le système de transport en commun du territoire et notamment entre les pôles de développement définis. - Prendre en compte les projets de liaisons routières et ferrées (Soissons/Roissy via Crépy, Crépy/Compiègne) : projet RN31/RN2, plateforme multimodale de Longueil Ste Marie. - Favoriser l'intermodalité à destination des voyageurs et des marchandisees. - Faire des lieux d'échanges (gares, point d'arrêt ferré ou routier) des lieux de vie à part entière (développant des commerces et des services, urbanisation plus compact).	• La commune n'est pas directement concernée par ces orientations si ce n'est sur l'amélioration envisagée du transport en commun sur le territoire de la CCPV. • Proposer des pistes au sujet de la mise en place d'une desserte de la commune en transport collectif communautaire. • Etudier les différentes possibilités de développement des cheminements et voies ouvertes aux vélos depuis le village vers les communes voisines.
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : Renforcer l'attractivité économique du territoire	- Maintien du taux d'emploi à 0,6 ; création de 2600 emplois - 200 ha de consommation foncière pour l'économie dont 85% sur les pôles de développement. Maîtriser la consommation foncière des activités économiques. - Faire de toute nouvelle zone d'activité un projet intercommunal (à proximité des pôles de vie et de services, desservies par les transports en commun et liaisons douces) - Améliorer la qualité des entrées de territoire et des zones d'activités. - Conforter l'agriculture et la sylviculture dans leur rôle d'acteur économique et environnemental (veiller à la continuité/viabilité des exploitations au regard des extensions urbaines en créant des coupures d'urbanisation, favoriser la diversification des activités agricoles) - Soutenir la diversification de l'économie locale à travers le développement des services (polarité commerciale dans les PLU, conforter les zones artisanales existantes et les moderniser, réaliser des opérations d'aménagement d'ensemble mixant habitat et artisanat) et le tourisme notamment (mise en valeur architecture des centres-bourgs, mise en réseau des activités touristiques et de loisirs, créer ou raccorder les liaisons vertes, développer l'hébergement, etc.). - Favoriser la formation et la réinsertion en lien avec les besoins des entreprises du territoire et des territoires voisins.	• La commune ne compte actuellement aucune emprise à vocation économique (hors agriculture) et ne semble pas en mesure d'en créer ou alors au sein de la trame urbaine déjà constituée. • Le potentiel touristique sur la commune est à étudier. • Le territoire communal est largement couvert par les superficies agricoles et la présence de sièges d'exploitation.
ENVIRONNEMENT T : Préserver l'environnement pour garantir un cadre de vie de qualité	- Maîtriser les extensions urbaines afin d'éviter la trop grande artificialisation des sols, la banalisation des paysages, l'appauvrissement de la biodiversité et préserver les coupures d'urbanisation. - Préserver la ressource en eau en évitant les gaspillages et en renforçant la sécurité et son approvisionnement (imiter l'imperméabilisation des sols, définir des zones de protection des captages d'eau). - Privilégier l'urbanisation selon les capacités en eau et assainissement actuelles et rationaliser les investissements futurs nécessaires. - Mettre en valeur les ressources naturelles du territoire et ainsi limiter sa dépendance énergétique (prendre en compte la réflexion de l'éolien en Picardie, développer la biomasse et la filière bois). - Préserver le patrimoine naturel (corridors écologiques, lisières, coteaux calcaires, vues emblématiques notamment) et architectural (protéger les lisières des boisements, envisager charte architecturale ou ZPPAUP). - Définir des zones de protection prioritaire des milieux naturels (arrêt de biotope, ENS, site Natura 2000, ZNIEFF de type 1, zones humides). Préserver la nature banale (haies, boisements, fossés enherbés, etc.). - Préserver des cônes de vue sur la vallée de l'Autonne. - Etablir des coupures d'urbanisation sur les zones de plateau et le long de la N2 (inscrites en zone A ou zone N). - Préserver les zones de vie des risques naturels et technologiques en créant les conditions inhérentes à la prévention des risques. - Améliorer la qualité des zones d'activités notamment aux abords de la RN2 (traitement paysager adapté, réglementation en matière d'affichage publicitaire, etc.)	• Le territoire communal est fermé au nord par les boisements, et est largement ouvert au sud (plaine agricole). L'articulation entre ces entités naturelles interfère sur l'évolution des paysages. • La frange nord du territoire est directement concernée par les nombreuses sensibilités environnementales (ZNIEFF, continuités écologiques) et nécessitant des mesures de protection adaptée. • Se pose sur la commune la question de l'identification des limites d'urbanisation dans un espace ouvert et suivant une organisation en étoile de la trame urbaine. • Etudier une réglementation d'urbanisme soucieuse de la préservation du patrimoine bâti notamment, mais autorisant le recours aux énergies renouvelables. • Tenir compte des conditions de l'usage des sols au sein des périmètres de protection du point de captage. • Intégrer les risques dans l'évolution de la commune en identifiant les secteurs concernés et en adaptant l'usage des sols autorisé.

1-4 Bilan de la carte communale approuvée en 2006

Boissy-Fresnoy s'est dotée d'une carte communale en 2006. Ce document a défini un certain nombre d'orientations pour l'aménagement et le développement de la commune à l'horizon 2010-2015.

Dans le cadre du diagnostic des études relatives à l'élaboration du PLU, il a semblé utile de tirer un bilan de la carte communale, permettant de mieux cerner ce qui a pu être réalisé de ce qui ne l'a pas été et pour quelles raisons, afin de bien cibler les enjeux du nouveau projet communal à définir sur la période 2010-2025.

ELEMENTS DE BILAN DE LA CARTE COMMUNALE APPROUVE EN 2006				
Les objectifs de développement	Leur traduction	Degré de réalisation (en 2011)	Points à évoquer	
1- Retenir un taux de variation annuel moyen de 1,85%, environ 1080 habitants en 2015, soit 180 habitants de plus (dont 60 sur le lotissement en cours).	En plus de la vingtaine de logements sur le lotissement en cours, il est prévu l'installation d'une quarantaine de nouvelles habitations tenant compte du desserrement (4 logements estimés), soit en moyenne 4 logements par an.	Depuis 1999, le nombre d'habitants a augmenté de 104 et le nombre de résidences principales de 52.	Les objectifs de croissance démographique ont été en partie soutenus par le fait que les chiffres de 2005 (900 habitants) ont été surestimés.	
2- Les capacités résiduelles de création de logements (y compris logements vacants) dans la trame urbaine déjà constituée offre un potentiel d'une quinzaine de logements. 12 logements locatifs seraient à réaliser pour maintenir la part d'au moins 20% des logements.	Il est nécessaire de prévoir environ 2 ha de terrains à urbaniser dans le secteur constructible de la commune pouvant accueillir 25 constructions environ.	Un (lieu-dit "La Sente") des deux secteurs libres de construction au sein du secteur constructible a été ouvert à l'urbanisation (vingtaine de logements). 6 nouveaux locatifs ont été créés entre 1999 et 2008.	Quels sont les sites à envisager dans le nouveau projet d'aménagement à définir ? Quelle offre en logements faudra-t-il privilégier pour les 15 ans à venir ?	
3- Anticiper les besoins des nouveaux ménages s'installant sur la commune en garantissant le bon fonctionnement des équipements existants et rendant possible la création d'autres équipements notamment autour du pôle d'équipements (école/stade).	Maintien en secteur non constructible du pôle d'équipements (stade/école/périscolaire) laissant la possibilité d'extensions ultérieures.	Aucune modification notable du secteur n'est constatée. Les possibilités d'extension sur place de ce pôle demeurent et reste à confirmer au PLU.	Quels sont les besoins aujourd'hui en termes d'équipements et de services au regard aussi des orientations du SCOT ?	
4- Tenir compte des périmètres de protection autour des activités agricoles d'élevage. Prendre en compte les besoins éventuels de développement des activités implantées dans le village.	La carte communale ne prévoit pas de secteur spécifique pour les activités économiques. Sur les 10 exploitations agricoles professionnelles recensées, 9 voient l'emprise de leur siège venir en continuité du secteur non constructible (sauf pour l'activité agricole) délimité par la carte communale.	Le bâti à usage agricole situé sur le village n'a pas été contraint dans son fonctionnement.	Réaliser un diagnostic agricole permettant de connaître les besoins futurs des exploitants. Elargir la question du développement économique sur la commune au regard des orientations du SCOT.	
5- Aménager les accès au village depuis les principaux axes. Réaliser un maillage des chemins piétons. Ne pas dépasser la capacité de la station d'épuration à l'horizon 2015.	Négocier avec l'Etat le franchissement de la RN2 dans le prolongement de la rue de Crépy plutôt que la rue de Péroy. Sécuriser les accès au village depuis la D922 (réflexion avec le Conseil Général). Aménager le croisement de la voie communale n°7 avec la rue du Calvaire (carrefour d'entrée de village).	Ces divers points n'ont pas fait l'objet d'aménagements spécifiques. La capacité de la station d'épuration n'a pas été dépassée.	Réfaire le pont avec l'Etat sur l'accessibilité au village avec la mise à 2 x 2 voies de la RN2. Développer la réflexion sur les déplacements (en modes doux notamment). Faire évoluer la capacité de la station d'épuration ?	
6- Gérer le paysage pour assurer sa pérennité. Délimiter le secteur constructible en tenant compte de l'impact paysager en privilégiant une extension en épaisseur de la trame urbaine existante. Gérer efficacement les eaux de ruissellement.	Les éléments paysagers les plus significatifs (bois de massif, haie ou bosquet plus épars, arbres de fonds de jardin) sont identifiés en tant qu'éléments paysagers à préserver. Des aménagements de voirie appropriés sont envisagés pour assurer le bon écoulement des eaux et le fossé existant est à préserver dans ce but.	Les éléments plantés repérés dans la carte communale ont été préservés à ce jour. Le traitement des eaux de ruissellement n'a pas fait l'objet d'aménagements spécifiques.	L'élaboration du PLU implique une prise en compte plus prégnante des enjeux environnementaux (Natura 2000, corridors biologiques, zones à dominante humide, ZNIEFF, risques, etc.) notamment au regard des dispositions du Grenelle 2 visant à une moindre consommation de l'espace. La préservation des boisements peut faire l'objet de nouvelles dispositions. Les nouvelles techniques de construction liées à l'habitat durable sont à intégrer.	

Par l'intermédiaire du Porter à Connaissance, l'Etat a communiqué un certain nombre d'informations et a présenté plusieurs enjeux liés à l'aménagement de la commune. Les informations seront abordées dans les différents thèmes développés dans les chapitres ci-après. Les annexes n°5 du dossier P.L.U. rappellent également les servitudes d'utilité publique et les informations jugées utiles, qui concernent le territoire communal.

C'est en tenant compte de ces éléments supra communaux qu'ont été menées les études relatives à l'élaboration du P.L.U. de Boissy-Fresnoy. Le rôle important du site naturel dans lequel s'est développé le village a nécessité une analyse particulière. Le diagnostic a ensuite porté sur la constitution du bâti et son rapport au site. Une étude sociodémographique a permis d'affiner les perspectives d'évolution de la commune.

Les orientations générales d'aménagement retenues par la commune et présentées dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) ont été élaborées sur cette base. Ce projet, proposé aux habitants, a alors permis de déterminer les dispositions réglementaires nécessaires à sa mise en œuvre. Ces dispositions (règlement et découpage en zones du territoire communal) sont justifiées dans la dernière partie de ce rapport de présentation.

2- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le territoire communal de Boissy-Fresnoy de 1587 ha s'inscrit dans l'entité paysagère du Valois Multien, plus précisément dans sa partie agricole. Cette entité offre des paysages ouverts de grande culture que rompent des boisements organisés en vastes massifs.

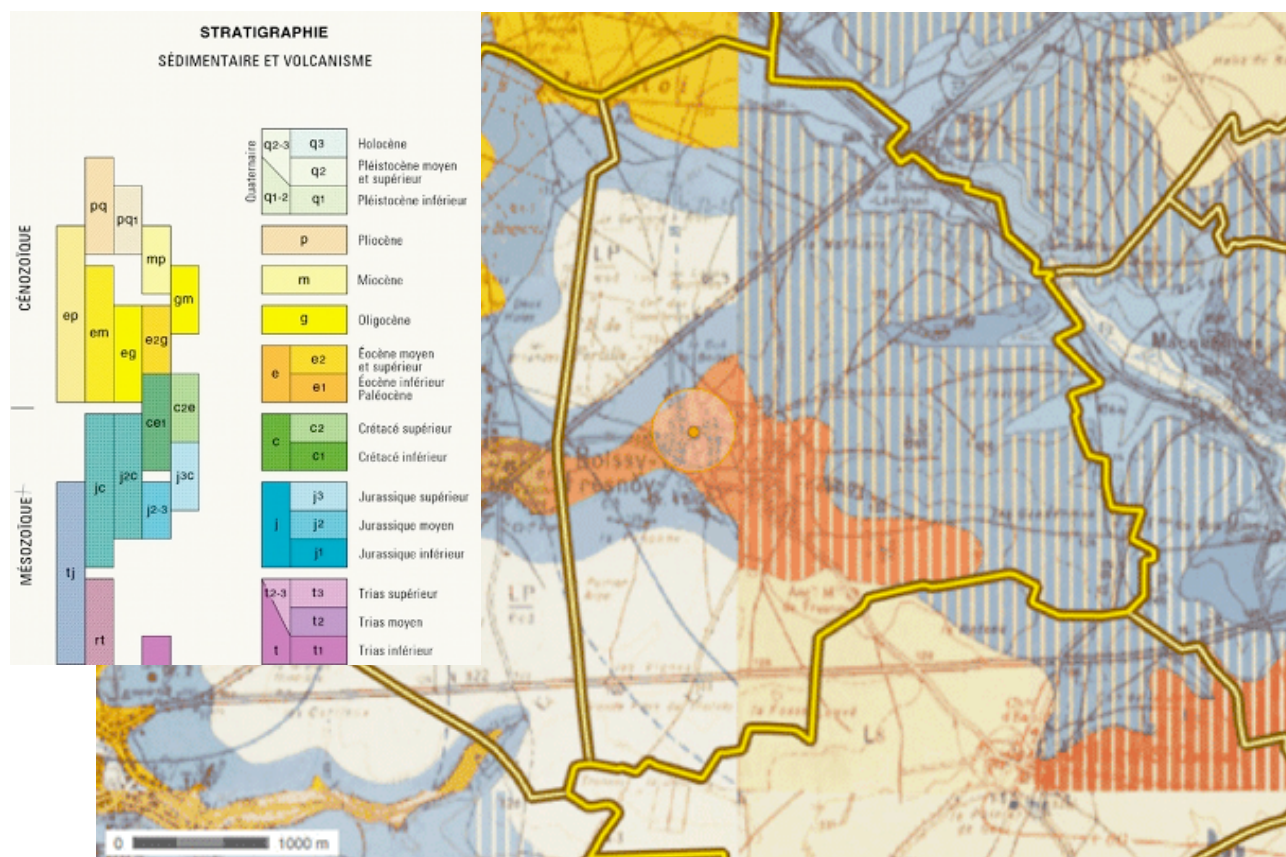
2-1 Géologie et géomorphologie

La commune de Boissy Fresnoy est située dans la région naturelle du Valois-Multien. Le Valois est un vaste plateau presque horizontal aux versants abrupts et découpés, à sous sol de calcaire grossier entrecoupé par les vallées encaissées de l'Automne, alimentée tout au long de son cours par de nombreuses sources et petits rus, la Nonette, la Grivette et la Gergogne. Il est recouvert d'une épaisse couche de limon favorable à la polyculture. À l'Est et au Sud Est du Valois, le calcaire grossier s'enfonce progressivement sous de larges affleurements de sable et grès de Beauchamp, ou sous le calcaire et la marne de Saint-Ouen recouvert d'un limon argileux sableux fin, très fertile : c'est le Multien. Les terres très fertiles expliquent la vocation principale de la région pour l'agriculture.

La commune de Boissy-Fresnoy est marquée sur la majeure partie de son territoire par une couche de calcaire de Saint-Ouen, recouverte sur la partie Ouest et Sud par des limons de plateaux. La frange Nord est quand à elle marquée par des sables de Beauchamps.

La partie urbanisée de Boissy-Fresnoy repose sur une couche de gypse.

CARTE GEOLOGIQUE



source : Géoportail (IGN)

2-2 Le relief et l'hydrographie

Le relief est peu accidenté, les altitudes varient entre 100 mètres dans les fonds de vallée et 140 mètres à l'Est du Bois du Roi. Le plateau agricole est peu incliné, sa hauteur est comprise entre 120 et 135 mètres. Sur Boissy-Fresnoy, le point haut (136,5 mètres) est situé au lieu-dit "La Fertille" et le point bas est à 108,9 mètres en limite avec Lévignen au niveau de la source de la Grivette.

Le réseau hydrographique est peu développé sur la commune, excepté le fossé évacuant les eaux de ruissellement arrivant du Nord vers le Sud, le ru de la Mare et quelques mares qui ponctuent le tissu urbain essentiellement dans le village de Fresnoy. Les eaux de ruissellement du territoire communal ont la particularité de s'évacuer vers deux bassins versants différents (l'Oise et la Marne) indiquant donc une position de ligne de partage des eaux sur le territoire. Les talwegs existants sur le territoire communal indiquent que la ligne de séparation suit approximativement un axe Nord- Ouest/Sud-Est (suivant une ligne droite imaginaire allant de Villers-Saint-Genest à Ormoy-Villers) traversant le secteur aggloméré situé sur un point haut du territoire communal. Les eaux de ruissellement de la partie nord- est du village s'évacuent par la source de la Grivette en limite du territoire communal avec Lévignen à l'orée du Bois du Roi.

Dans cette partie du territoire, la commune dispose d'une station d'épuration par boues activées autour de laquelle il convient de laisser un périmètre de protection de 100 mètres de rayon. À ce jour, la commune de Boissy-Fresnoy possède un assainissement collectif de type séparatif et a réalisé son Schéma Directeur d'Assainissement. Cette station d'une capacité de 1000 à 1200 équivalents-habitants répond aux normes en vigueur. L'ensemble des constructions du village est dans la zone assainie par le réseau collectif. Quelques fossés existent en terrain agricole ou le long des voies. Ils drainent les eaux de ruissellement et constituent l'ossature du réseau pluvial de la commune.

Le point de captage de l'eau potable situé à Lévignen au lieu-dit "La Pierre aux Clous" se trouve proche de la limite communale de Boissy-Fresnoy, en amont de la source de la Grivette. D'ailleurs, les périmètres de protection rapproché et éloigné débordent légèrement sur le territoire communal de Boissy-Fresnoy sur des terrains boisés appartenant au massif du Bois du Roi faisant l'objet d'un plan simple de gestion. Ce point de captage n'est, par ailleurs, pas identifié comme prioritaire au titre du Grenelle. L'ensemble du territoire communal est situé dans le bassin hydrographique Seine Normandie et soumis aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) approuvé en novembre 2009.

Celui-ci préconise notamment de :

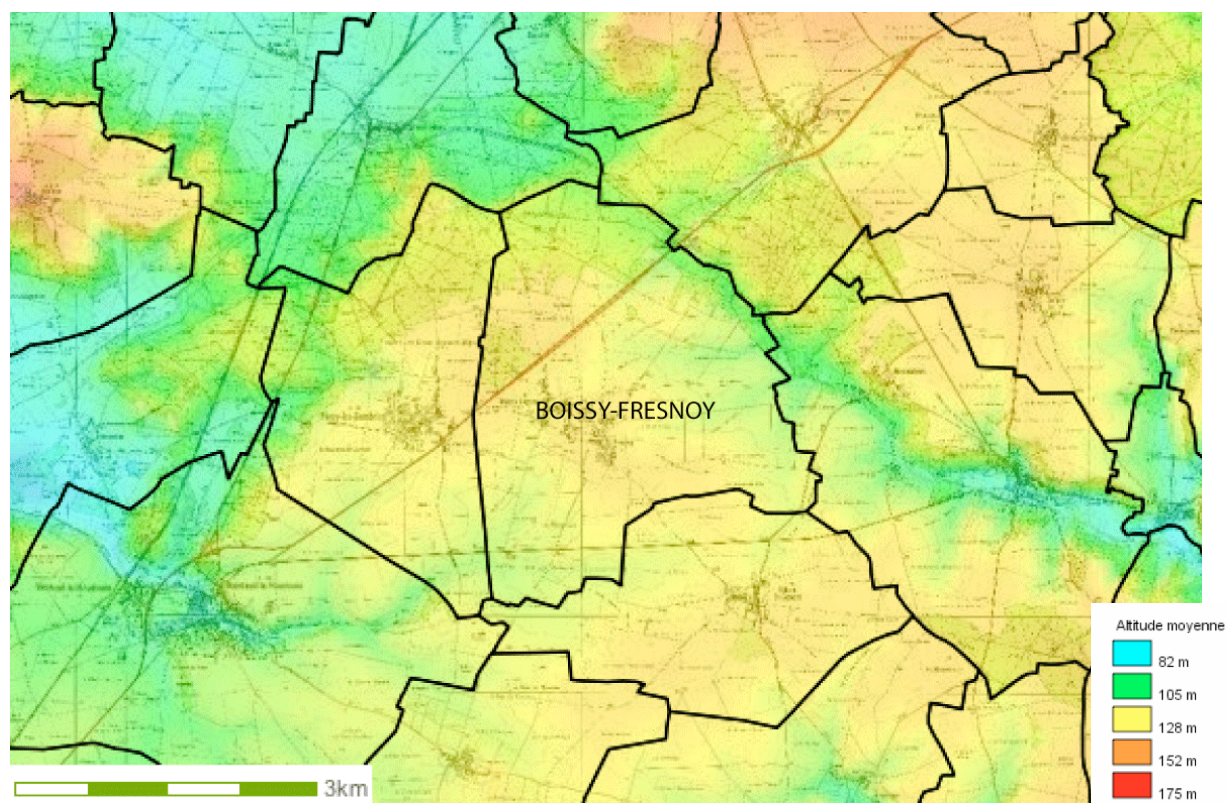
- maîtriser les rejets d'eaux pluviales en milieu urbain (réalisation d'un zonage d'assainissement pluvial) et d'adopter une gestion des sols et de l'espace agricole adaptée permettant d'éviter la pollution des milieux aquatiques.
- de réduire la vulnérabilité, créer des zones d'expansion des crues, limiter les retenues en aval et limiter les ruissellements en zone urbaine pour prendre en compte les risques d'inondation.
- de protéger la fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides.
- de préserver la ressource en eau potable en protégeant les points de captage et viser à la reconquête de la qualité de l'eau.

La commune est également partiellement couverte par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Automne. Ce document, approuvé en 2003, est actuellement en cours de révision depuis juillet 2010. Il considère plusieurs enjeux :

- Qualité des eaux
- Dépollution
- Assainissement
- Eutrophisation
- Erosion

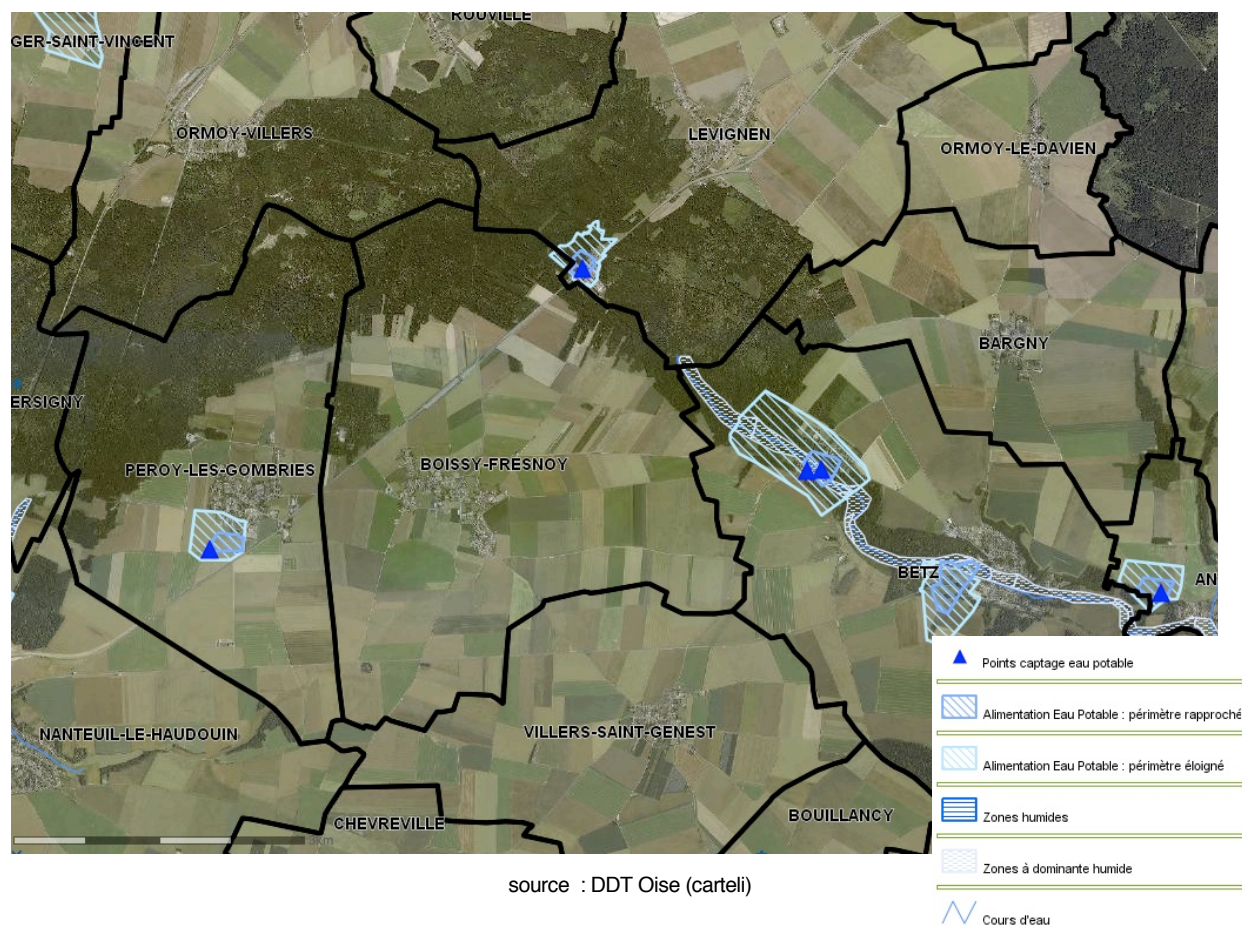
L'animation et la mise en oeuvre des dispositions du SAGE sont assurées par le Syndicat d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Automne (SAGEBA). Il est rappelé que la commune ne compte aucun cours d'eau, ni de zones humides. Les masses d'eau existantes résultent de points de convergence des eaux de ruissellement avant évacuation vers le milieu naturel.

CARTE DU RELIEF



source : DDT Oise (carteli)

LOCALISATION DES ZONES LIEES A LA RESSOURCE EN EAU



source : DDT Oise (carteli)

2-3 Les risques naturels

D'après l'Atlas des Risques Naturels Majeurs de l'Oise (ARNMO), le territoire communal n'est pas particulièrement soumis à des aléas de risques naturels.

Il n'y a ainsi pas de risque particulier d'inondation par remontée de nappe ou débordement de cours d'eau. De même, il n'y a pas de risque particulier de mouvement de terrain.

Le degré d'aléa retrait-gonflement des argiles est considéré comme faible/moyen sur l'ensemble du territoire communal. Il y a par contre un risque (aléa fort) de coulée de boue identifié sur la commune, à l'Est et au Sud-Ouest. Le secteur urbanisé n'est pas menacé, tous les secteurs qui le sont étant localisés dans les champs.

On note plusieurs talwegs qui s'écoulent vers l'extérieur du territoire. Trois sont situés à l'Est de la commune, en direction du ruisseau de la Grivette. L'un reste confiné dans les boisements tout au Nord. Les derniers s'écoulent au Sud-Ouest du village. Le village lui-même n'est traversé par aucun talweg.

On compte quatre arrêtés de catastrophe naturelle pris sur la commune de Boissy-Fresnoy. Ils portent sur des inondations, coulées de boues datant de mai 1988 (pluies), août 1997 et juin 1997, et sur des inondations, coulées de boues et mouvements de terrain datant de décembre 1999 (tempête). Le territoire communal n'est concerné par aucun risque technologique.

SYNTHESE DES RISQUES A L'ECHELLE DU SECTEUR AGGLOMERE



2-4 Les sensibilités environnementales identifiées

La commune de Boissy-Fresnoy se situe au cœur d'une région dont la sensibilité environnementale est forte du fait de la présence de milieux forestiers. Une partie du territoire est concernée par divers périmètres de sensibilité écologique caractérisant la richesse de la faune et de la flore. Ainsi le secteur nord du territoire est identifié comme site Natura 2000, comme Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), comme Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO) et comme Espace Naturel Sensible.

2.4.1 Site du réseau Natura 2000 et liaisons écologiques au regard de la trame verte

Le territoire des vallées de l'Oise et de l'Aisne est le support de nombreux corridors écologiques qui sont des structures paysagères, ayant pour fonction de relier les habitats naturels ou semi-naturels de la flore, les sites de reproduction, de nourrissage, de repos, de vie sociale et de migration de la faune. Les corridors qui participent à la biodiversité, relient entre eux les grands massifs forestiers et des espaces boisés de moindre superficie, des zones humides, des prairies, etc.

Si l'on situe le territoire de Boissy-Fresnoy dans un contexte élargi, ces grands massifs forestiers, localisés sur la rive gauche de l'Oise et comprenant la forêt de Chantilly jusqu'à celle de Saint Gobain (Aisne), constituent un seul écosystème forestier. Celui-ci s'étend sur une superficie de plus de 53 000 ha, au sein duquel vivent entre autres plusieurs milliers de cerfs. Cet écosystème de forêts, situé en plaine, est l'un des plus grands d'Europe sous climat tempéré. Il s'agit donc d'un patrimoine naturel exceptionnel à l'échelle européenne.

Cet écosystème forestier est à intégrer à travers les éléments de la trame verte, défini par le Grenelle de l'Environnement, qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité à travers la préservation et la restauration des continuités écologiques.

La trame verte :

La trame verte est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer. Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales.

La trame verte associée à la trame bleue (défini dans la partie des zones humides) constitue ainsi un pilier de l'aménagement durable du territoire. Le Grenelle de l'environnement a fixé l'objectif de création d'une Trame Verte et Bleue nationale. Celle-ci doit être accompagnée au niveau régional par les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE).

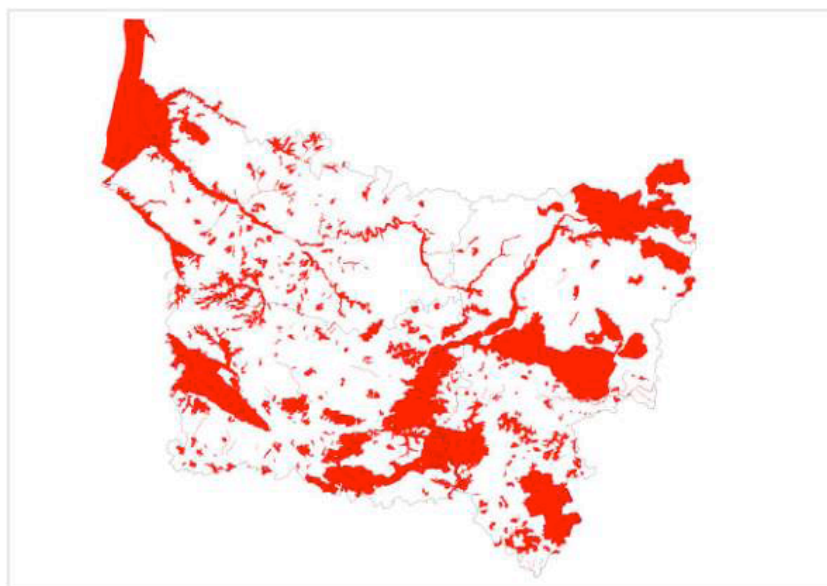
Le SRCE est élaboré, mis à jour et suivi conjointement par la Région et l'État en association avec un « comité régional Trames verte et bleue » créé dans chaque région.

En Picardie le SRCE est en cours d'élaboration. Il comportera en outre une analyse des enjeux régionaux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ainsi qu'un volet identifiant ses composantes. Ses orientations devront être retranscrits dans les documents de planification territoriale et par conséquent dans le PLU.

La trame verte s'articule également avec l'ensemble des autres outils (stratégie de création des aires protégées, parcs nationaux, réserves naturelles, arrêtés de protection de biotope, Natura 2000, parcs naturels régionaux, plans nationaux d'actions en faveur des espèces menacées, etc.) encadrés par la stratégie nationale de biodiversité 2011-2020. En complément de ces autres outils essentiellement fondés sur la connaissance et la protection d'espèces et d'espaces remarquables, la trame verte permet de prendre en compte le fonctionnement écologique des espaces et des espèces dans l'aménagement du territoire et en s'appuyant sur la biodiversité ordinaire.

Au regard de la synthèse des principaux zonages en faveur du patrimoine naturel de Picardie, la partie nord du territoire de Boissy-Fresnoy apparaît comme étant un fort ensemble écologique, principalement dû au massif forestier des trois forêts.

CARTE DE SYNTHESE DE L'ENSEMBLE DES ZONAGES EN FAVEUR DU PATRIMOINE NATUREL DE PICARDIE



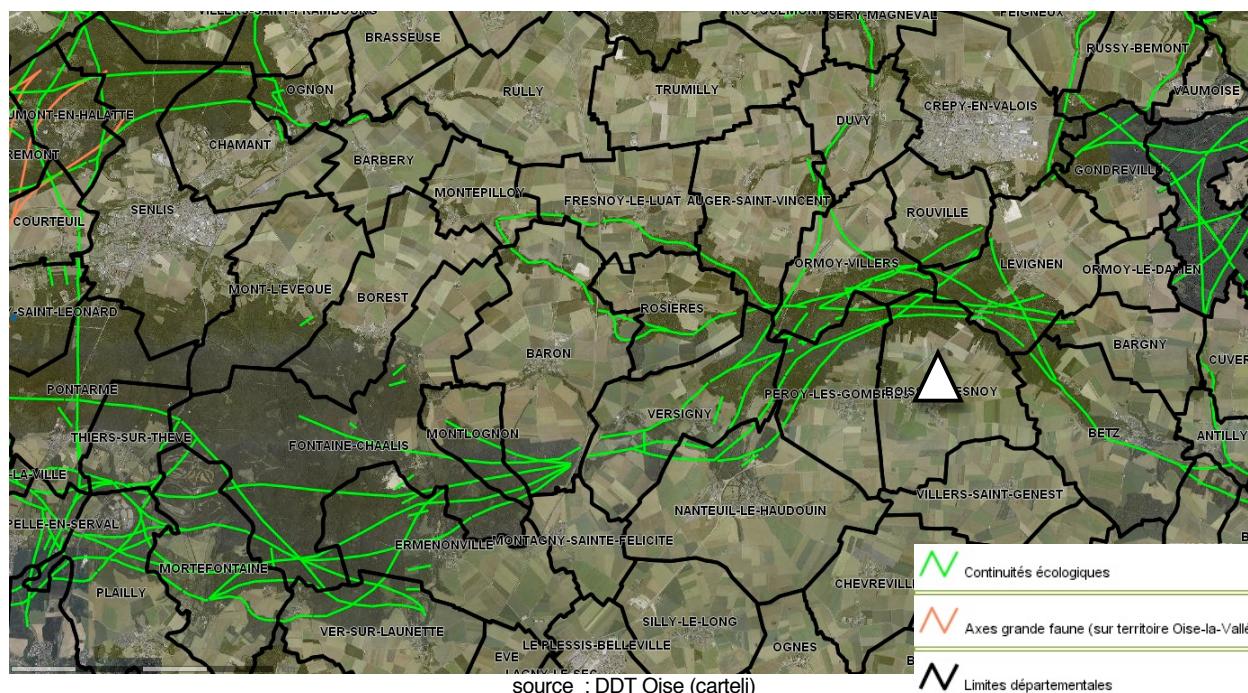
Source : document préparatoire au comité régional TVB du 21 mars 2013

Les corridors écologiques :

Quelques corridors écologiques présentent une continuité physique, alors que d'autres sont isolés géographiquement. Il est donc primordial de les considérer dans leur ensemble et non de manière isolée, les animaux notamment les grands cervidés utilisant la totalité de ces espaces afin de pouvoir relier les différents massifs forestiers. Une solidarité territoriale pour les différents corridors écologiques s'impose par conséquent. Il convient également de prendre en compte la problématique de la petite faune.

Les principales liaisons écologiques concernées sur le territoire de Boissy-Fresnoy se trouvent au niveau du massif forestier du Bois du Roi (au nord de la commune). Ce massif forestier est un véritable « carrefour écologique » qui permet de relier la forêt d'Ermenonville à la Vallée de l'Ourcq.

LIAISONS ECOLOGIQUES A L'ECHELLE DU GRAND TERRITOIRE

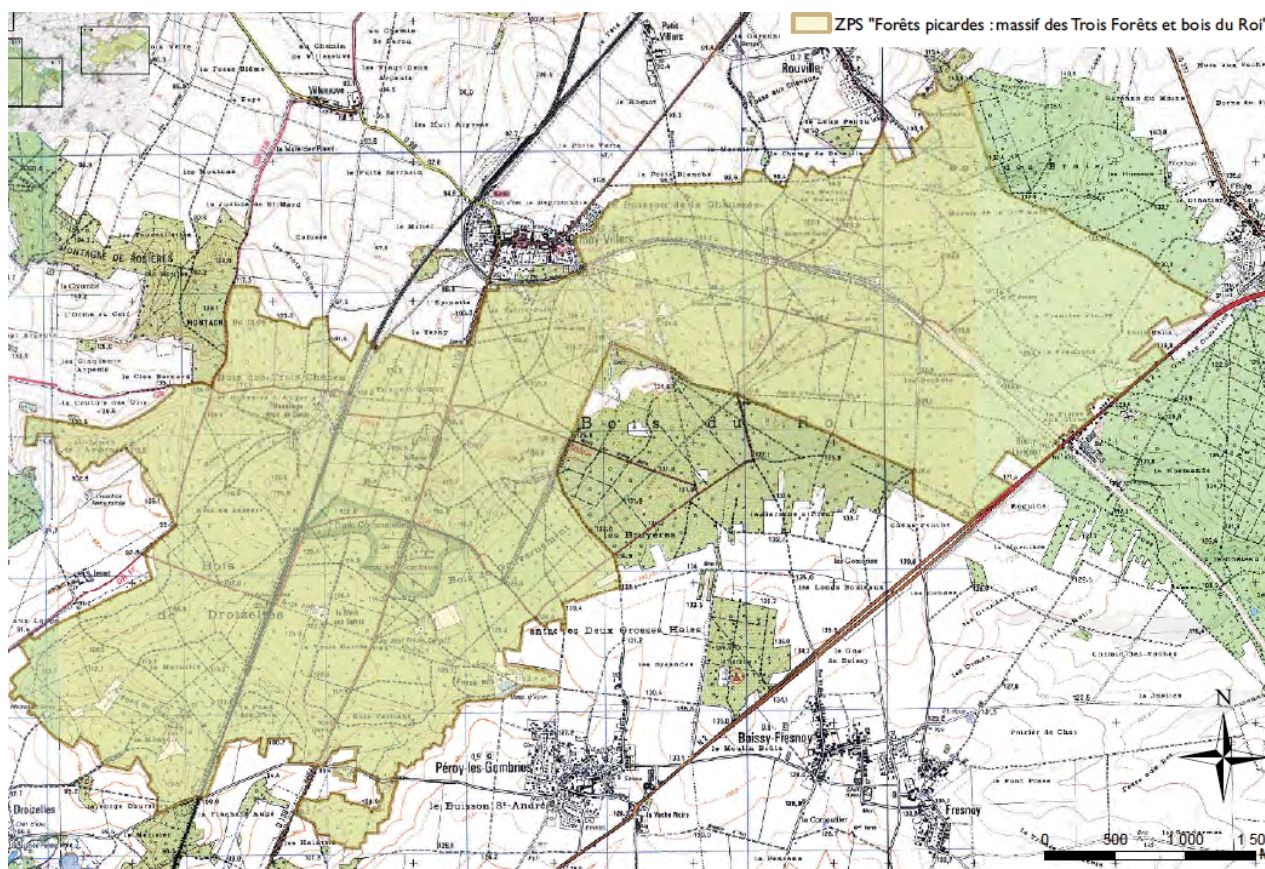


Site Natura 2000 :

Le massif forestier du Bois du Roi fait également parti du périmètre du site Natura 2000 du massif des trois forêts et bois du Roi, réparti sur 13 615 hectares entre l'Oise et le Val d'Oise. Il s'agit d'un espace classé comme zone de protection spéciale pour la directive oiseaux et comme Zone Spéciale de Conservation avec la directive habitat.

Le site Natura 2000 est couvert à 70% de forêts caducifoliées et à 25% de forêts de résineux. L'ensemble des séquences habitat/géomorphologie est représentatif et exemplaire du Valois et du Pays de France, et cumule de très nombreux intérêts biocoenotique et spécifiques, qui ont justifié la création du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France ainsi que le classement en zone de protection spéciale. La présence d'une importante population d'engoulevent d'Europe inféodée aux landes, accompagnés des peuplements forestiers clairs sur affleurements sableux ont confirmé l'intérêt de la zone.

LOCALISATION DU SITE NATURA 2000



source : DOCOB

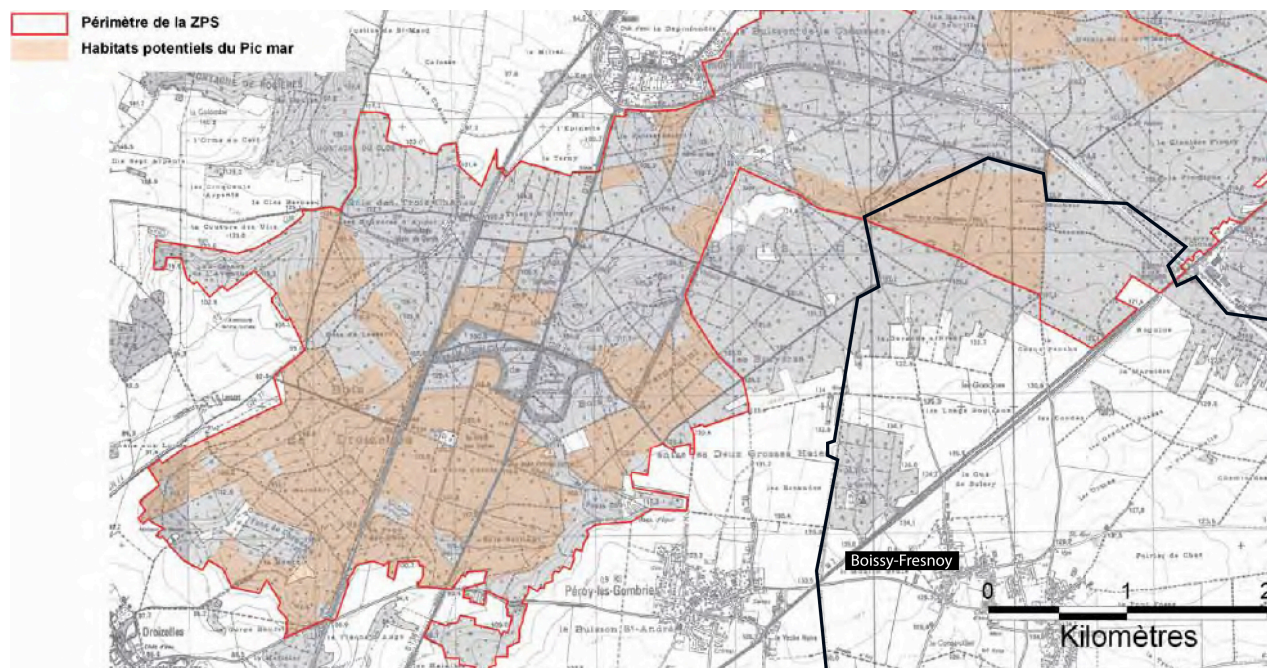
Un document d'objectifs (DOCOB) a été réalisé avec le PNR « Oise Pays de France » en concertation avec l'ensemble des acteurs concernés par chacun des sites. Le DOCOB contient un diagnostic écologique et socio-économique du site, et propose des actions concrètes de gestion pour maintenir la diversité biologique de la zone. Ces actions de gestion constituent le support d'une contractualisation avec les propriétaires des parcelles sur le site qui le souhaitent (contrats Natura 2000), avec une contrepartie financière nationale et européenne.

Les principaux objectifs du DOCOB sont :

- Préserver et restaurer un réseau de landes et d'habitats associés fonctionnel
- Favoriser un réseau de vieux bois
- Obtenir un bon équilibre agro-sylvo-cynégétique
- Préserver les autres habitats forestiers et espèces d'intérêt patrimonial
- Maintenir et adapter les pratiques agropastorales sur les végétations prairiales et de landes humides
- Entretenir et restaurer le réseau hydrographique du bassin versant de la Thève
- Reconquérir par le pâturage et la fauche les parcelles abandonnées

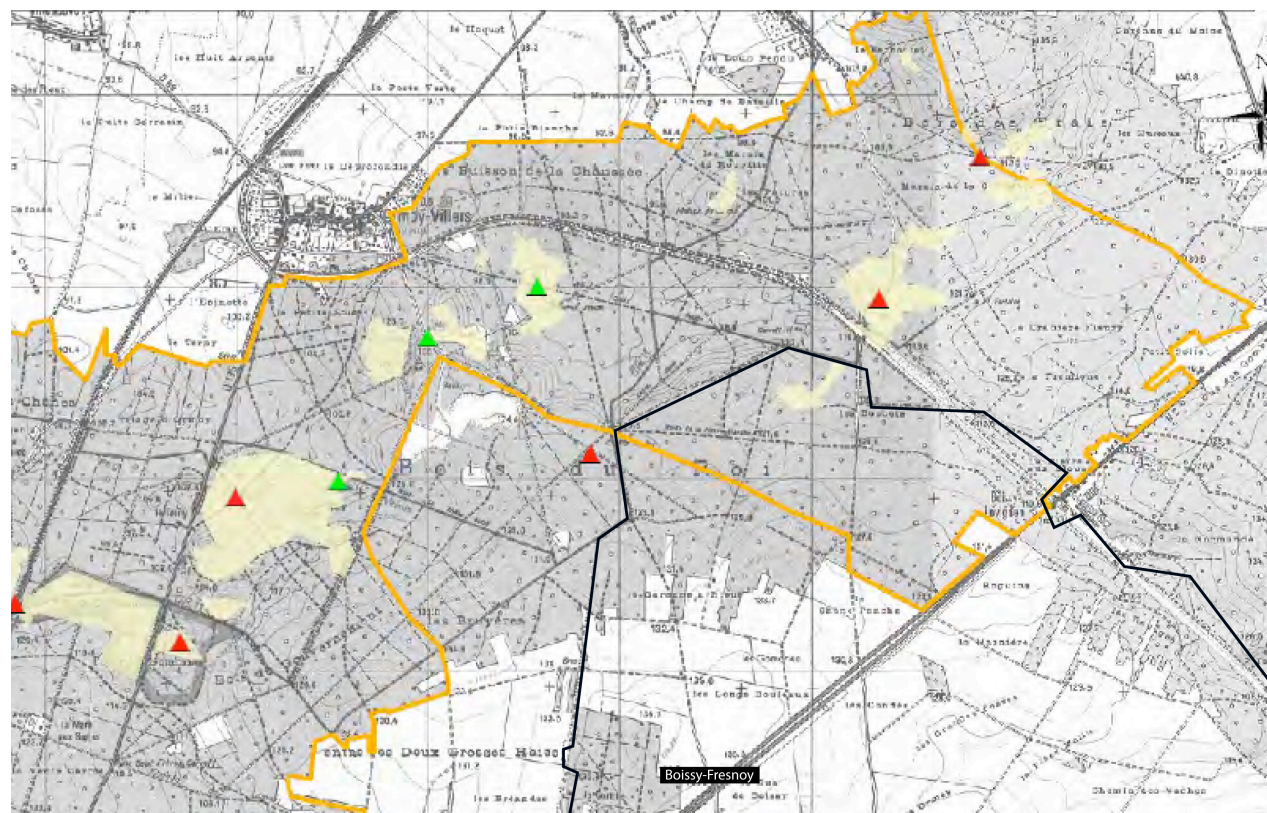
- Suivi des habitats et des espèces du site
- Communication auprès des divers acteurs

LOCALISATION DE L'HABITAT DU PIC MAR



source : DOCOB

LOCALISATION DE L'HABITAT DE L'ENGOULEVENT D'EUROPE



source : DOCOB

Comptage 2007-2011

▲ Présence
▲ Absence
Habitat de l'Engoulevent

Le site vise également à la préservation des landes relictuelles des boisements. Les lisières forestières seront donc importantes à prendre en compte dans le PLU. Un classement en zone N indice "Natura 2000" est possible lors du découpage du territoire en zones, qui reprendrait les dispositions du DOCOB (création d'un secteur particulier pour l'intégration du site à la réglementation).

Le secteur urbanisé de Boissy Fresnoy est distant de près de 2 kilomètres de la limite sud du périmètre de du site Natura 2000, l'espace agricole crée ainsi une bande tampon entre le village et le site Natura 2000, limitant ainsi les impacts sur le milieu.

Par ailleurs, la RN 2 se trouvant dans cet interstice marque une coupure forte entre le site et le village faisant que les incidences d'un éventuel développement de la commune dans la continuité de son secteur aggloméré sur les sensibilités écologiques du site seraient très limitées.

De plus, la déviation de la RN2 vient au contact du site Natura 2000. Une étude d'impact a déjà été menée menée, induisant des principes de mesures compensatoires qui seront mis en œuvre par l'Etat porteur du projet de la mise à 2x2 voies.

2.4.2 Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) et Espace Naturel Sensible (ENS)

Le territoire de Boissy-Fresnoy est concerné sur ses espaces boisés par une ZNIEFF de type 1. L'objectif d'une ZNIEFF est la constitution d'une base de connaissance permanente des espaces naturels dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse des écosystèmes, soit sur la présence d'espèces floristiques ou faunistiques rares et menacées. Cet inventaire est accessible à tous et consultable avant tout projet afin d'améliorer la prise en compte de l'espace naturel et d'éviter autant que possible que certains enjeux environnementaux ne soient révélés trop tardivement. Il permet ainsi une meilleure prévision des incidences des aménagements et des nécessités de protection de certains espaces fragiles.

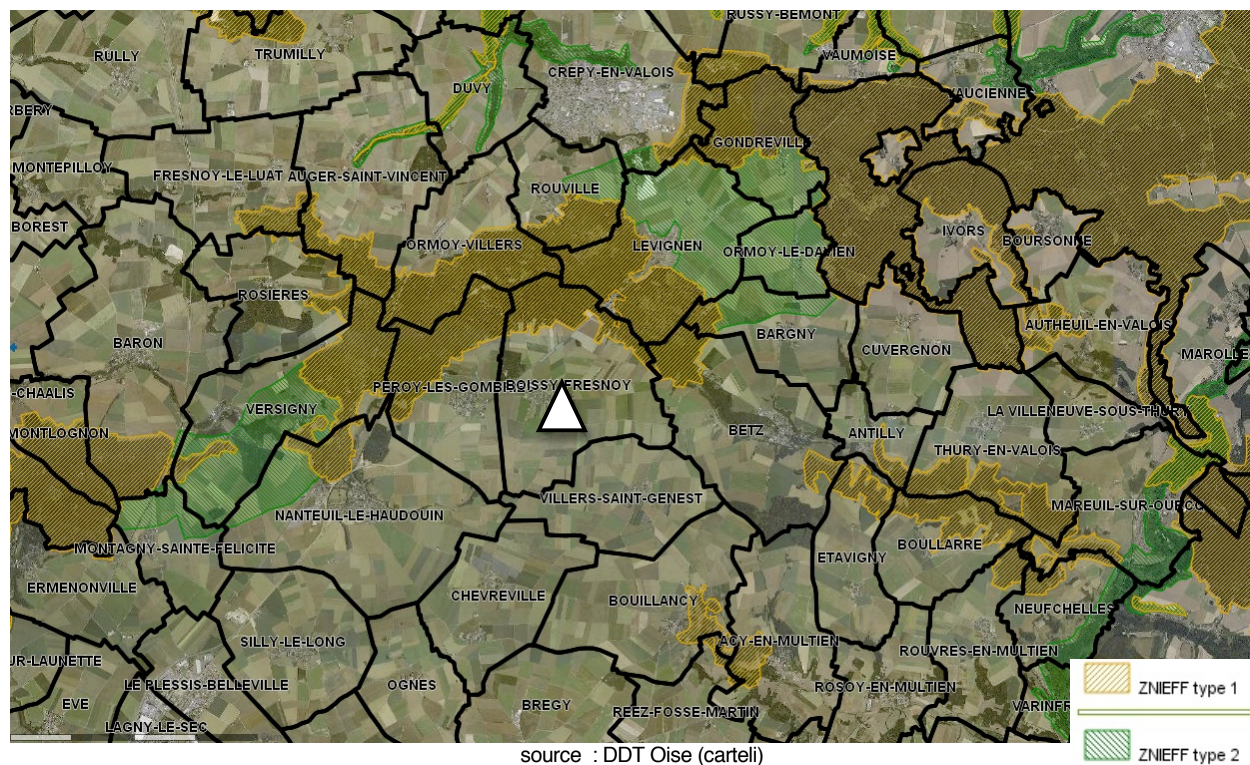
Cet inventaire n'a pas de portée réglementaire directe sur le territoire ainsi délimité, ni sur les activités humaines (agriculture, chasse, pêche,...) qui peuvent continuer à s'y exercer sous réserve du respect de la législation sur les espèces protégées.

Toutefois, la circulaire du 10 octobre 1989 concernant la préservation de certains espaces et milieux littoraux recommande la prise en compte des ZNIEFF de type I pour la définition des milieux qui doivent être protégés. Une jurisprudence maintenant étoffée rappelle que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement. Mais sa présence est un élément révélateur d'un intérêt biologique certain et, par conséquent, peut constituer un indice pour le juge lorsqu'il doit apprécier la légalité d'un acte administratif au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels.

Le périmètre de la ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 1 "Massif forestier du Roi" inclut la partie nord du territoire. Celle-ci est répartie sur 11 autres communes. Ce périmètre inscrit en ZNIEFF de type 1, au niveau national, est identifié au sein d'un Espace Naturel Sensible (ENS) et d'un Grand Ensemble Naturel Sensible (GENS) à l'échelle du département. Il est utile de rappeler que l'existence d'un ENS donne droit à un soutien technique et financier de la part du Conseil Général de l'Oise (les aides concernent les inventaires et suivis naturalistes, l'entretien, la gestion et la restauration écologique, l'aménagement pour l'accueil du public et la valorisation pédagogique ; le taux de subvention est défini en fonction de l'intérêt de l'ENS).

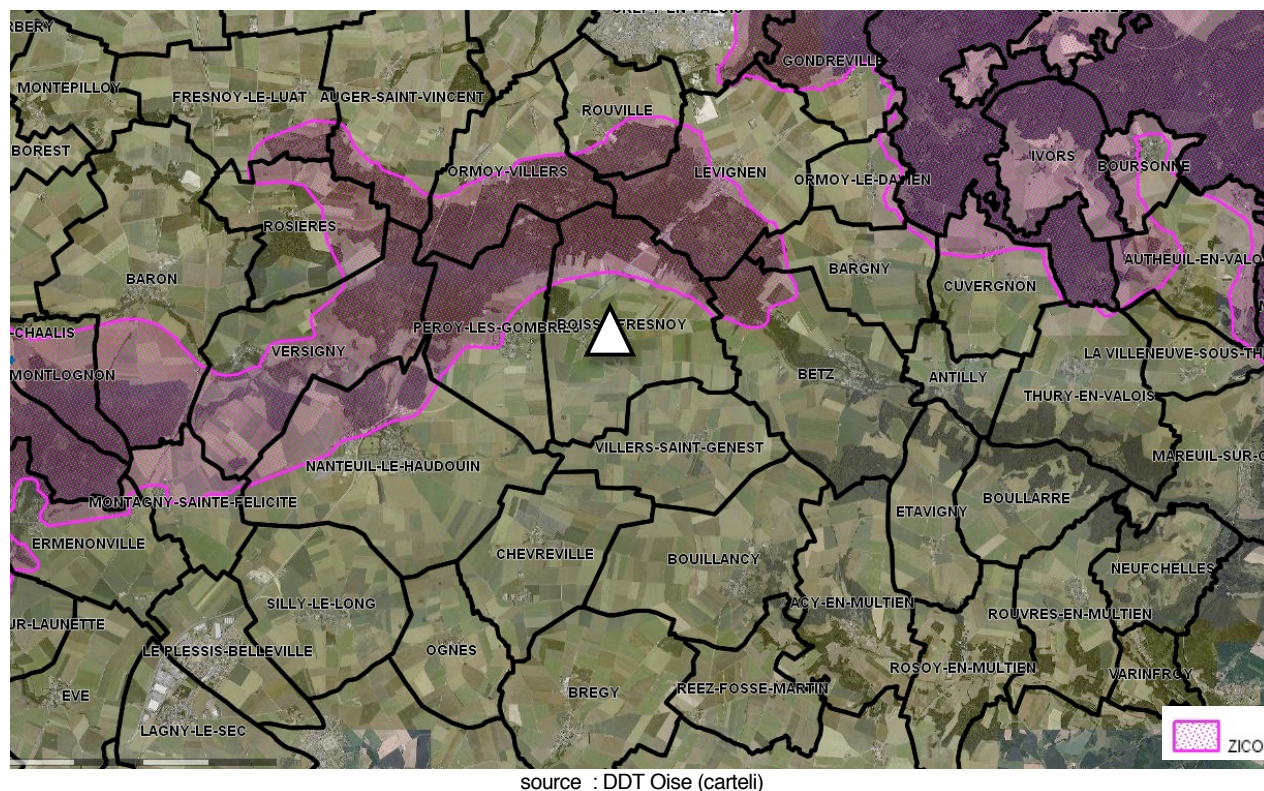
La ZNIEFF, qui correspond donc à l'ensemble du massif forestier Bois du Roi, se caractérise par la présence de landes sèches au milieu des boisements de chênes, charmes, pins et de hêtres. Elle abrite également une avifaune nicheuse rare en Europe (Mésange noire, Rougequeue à front blanc, Engoulevent d'Europe, etc.). Le bois du Roi constitue également une importante zone de passage pour les populations de cerfs entre les forêts d'Ermenonville, de Retz et de Compiègne. L'intérêt écologique du site relève aussi du recensement de plusieurs espèces floristiques remarquables : Myrtille, le petit Mouron délicat, la Bruyère cendrée ou à quatre angles. Afin de favoriser la préservation de ce massif, il convient de maintenir les clairières ou des espaces peu ou non boisés de landes et de tourbières, d'éviter l'extension des pinèdes en préférant une implantation plus parsemée, et de poursuivre une sylviculture douce, privilégiant les essences forestières locales.

LOCALISATION DES PERIMETRES DE ZNIEFF



Le périmètre de ZICO du Massif des trois forêts et bois du Roi double le périmètre de ZNIEFF. Il est justifié par la présence d'une avifaune composée d'espèces rares à menacées qui viennent nicher, hiverner ou utiliser ce lieu comme étape dans leur parcours migratoire. Il s'agit notamment du Busard Saint Martin, Pic mar, Pic noir, Faucon émerillon, Milan noir, etc.

LOCALISATION DES PERIMETRES DE ZICO



Il est recommandé des coupes circonstanciées des buissons envahissants, en dehors de la période de reproduction, afin d'enrayer la dégradation des pelouses et landes, et de conserver les clairières, les futaies claires ou les vieux arbres sénescents ou morts. Pour la préservation de ce site, il est également demandé d'éviter une urbanisation en lisière et le développement d'activités de loisirs ou d'exploitations de sables.

La commune de Boissy-Fresnoy est, par ailleurs, concernée par un Espace Naturel Sensible (ENS) prioritaire répertoriés au schéma départemental des ENS approuvé par le Conseil Général en date du 18 décembre 2008, et par un Grand Espace Naturel Sensible. Ces périmètres sont tous deux localisés au nord de la commune, en suivant le périmètre de ZNIEFF.

Les ENS relèvent d'une action portée par le Conseil Général de l'Oise visant à préserver des milieux naturels présentant une grande sensibilité écologique (faune et flore), paysagère et sur lesquels pèsent des menaces fortes, plus ou moins avérées. Les ENS de l'Oise doivent être pris en compte dans les documents d'urbanisme.

2.4.3 Les zones à dominante humide et la trame bleue (voir aussi 2.2 Relief et hydrographie)

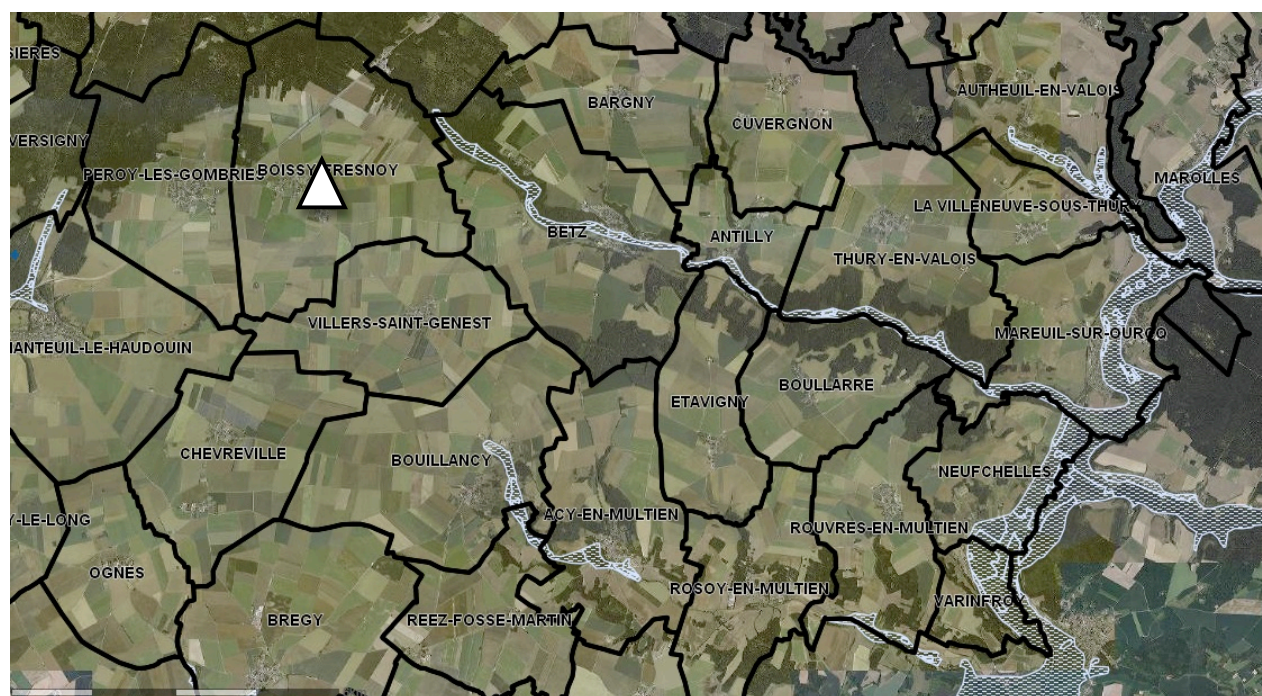
Le réseau hydrographique est peu développé sur la commune, excepté le fossé évacuant les eaux de ruissellement arrivant du Nord vers le Sud, le ru de la Mare et quelques mares qui ponctuent le tissu urbain essentiellement dans le village de Fresnoy. La commune n'est pas concernée par une zone à dominante humide. Toutefois, on note une zone humide potentielle à proximité du territoire sur la commune de Betz, qui se connecte à la vallée de l'Ourcq.

Les zones humides sont définies comme étant à l'interface entre les milieux terrestres et aquatiques (eau douce ou marine) caractérisés par la présence plus ou moins continue d'eau. L'identification et la délimitation des zones humides repose sur des critères liés à la végétation et/ou un sol présentant des traces d'engorgement en eau (Arrêté du 1^{er} octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008).

Depuis la mise en œuvre des lois Grenelle, et aux termes des dispositions du III de l'article L 371-1 du Code de l'Environnement, les zones humides font partie du système de la trame bleue.

La trame bleue a pour objectif d'enrayer la perte de la biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles en milieu rural.

LOCALISATION DES ZONES HUMIDES POTENTIELLES



source : DDT Oise (carteli)

La globalité de ces secteurs à forte sensibilité environnementale est à prendre en compte dans le PLU. Aussi, il conviendra de s'interroger sur le classement des terrains selon leur affectation actuelle (bois, terres agricoles, bâti,...), en veillant à satisfaire aux nécessités de continuités biologiques à l'échelle supra communale. Là encore, les orientations du PLU visent à préserver ces espaces de toute évolution inadaptée au regard de cette sensibilité environnementale (voir partie 2 du rapport, évaluation des incidences sur l'environnement du projet communal) en les inscrivant en zone naturelle.

2-5 Diagnostic des boisements

Aujourd'hui, la grande culture constitue la principale occupation du territoire. Cependant, le Nord et l'Ouest du territoire sont encore fortement boisés : bois du Roi, bois de la Fertille. Ces boisements sont constitués de feuillus.

Tous les boisements, sauf le bois de la Fertille, sont inclus dans le périmètre de la ZNIEFF de type 1 "Massif forestier du Roi". Cet espace à forte sensibilité environnementale (voir ci-après) se répartit sur douze communes et couvre une superficie totale de 3 300 hectares.

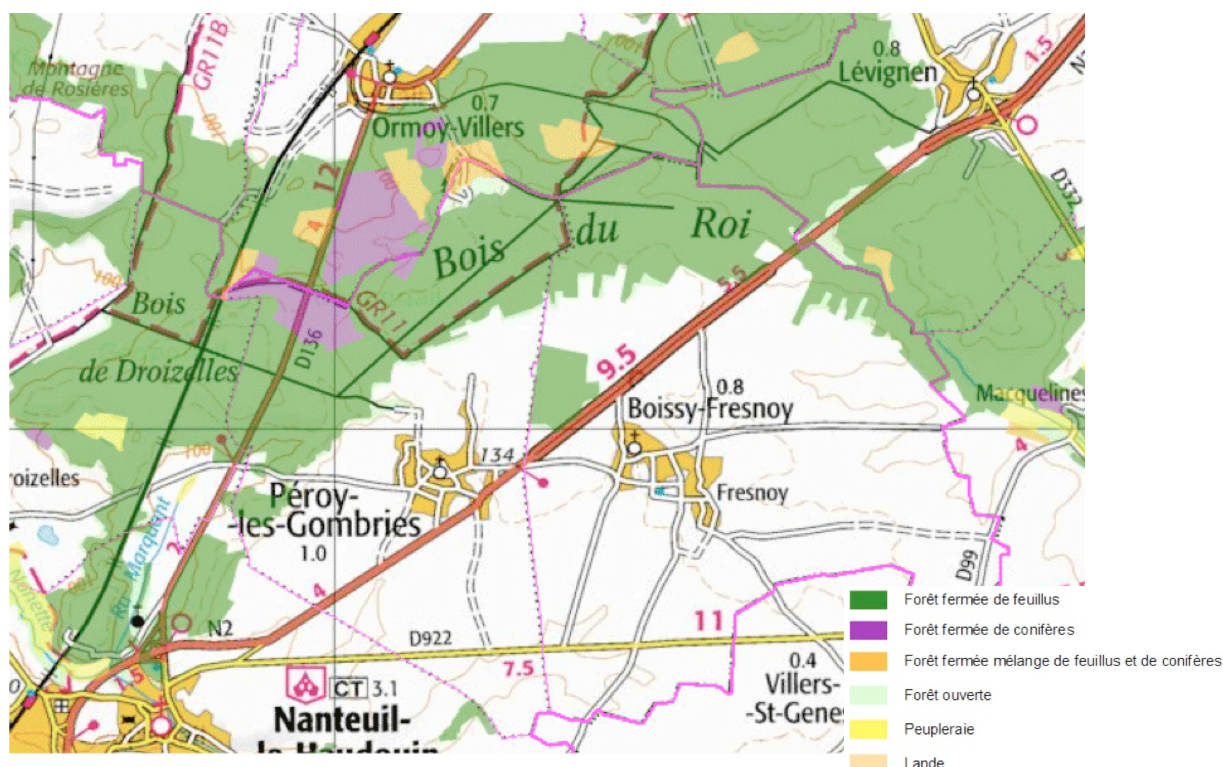
Cet espace est majoritairement composé de chênaies acidiphiles (40%) et de chênaies-charmaies (30%). Les systèmes de sols sableux qui caractérisent la zone ont permis le développement de milieux remarquables de plusieurs natures : boisements de chênes sessiles (*Quercion robori-petraeae*), landes sèches et humides, micro-pelouses sableuses et chênaies-charmaies acidoclines. Les châtaigneraies sont également particulièrement développées sur les sables.

Les landes sèches à bruyère cendrée, les micro-pelouses sabulicoles et les futaies acidophiles sont des milieux particulièrement remarquables car rares et menacées en Europe. Ce complexe de milieux forestiers et landicoles développés sur sables a permis l'implantation d'une biodiversité élevée pour la Picardie, où les landes acides sont en voie de disparition.

Les haies cynégétiques dans les champs sont peu nombreuses.

Dans la trame bâtie, la présence d'espaces verts, de rues plantées et de jardins arborés participent à l'équilibre entre le minéral et le végétal.

CARACTERISTIQUES DES BOISEMENTS DES ALENTOURS DE BOISSY-FRESNOY



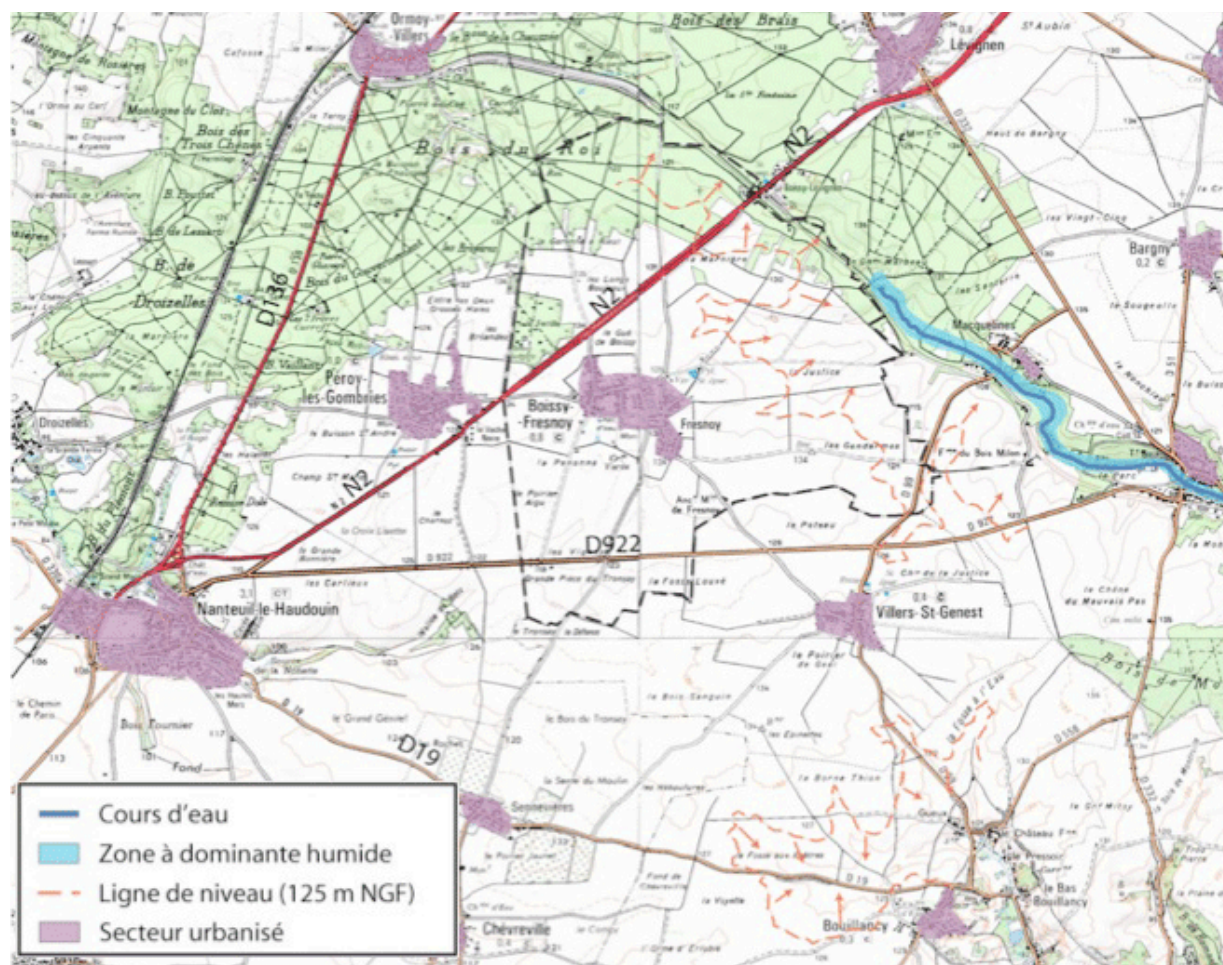
2-6 Les caractéristiques du paysage

2.6.1 Les principaux traits du grand paysage

Avec un territoire communal de 1590 ha, Boissy-Fresnoy fait partie des grands territoires du département : il s'étire sur 5,5km du Nord au Sud et sur 4 km d'Est en Ouest.

Le territoire communal s'inscrit dans l'entité paysagère du Valois Multien, plus précisément dans sa partie agricole. Vaste plateau occupant le sud-est du département de l'Oise, cette entité se distingue par une grande diversité paysagère due à une présence importante de boisements (massif des Trois Forêts, Bois du Roi) et de trois vallées (Oise, Automne et Ourcq). Sur les 1590 ha que couvre la commune, 265 ha sont occupés de bois et forêts (17%), fermant le paysage au nord.

LE GRAND PAYSAGE :



Le plateau crée l'essentiel du paysage naturel. En très faible pente, il offre une perception largement ouverte du territoire que seuls les espaces boisés viennent arrêter à l'horizon. Cependant, le paysage peut être divisé en trois parties bien distinctes du Nord vers le Sud :

- Le bois du Roi qui constitue la limite nord et cale le village dans le grand paysage en constituant une ligne d'horizon. Il forme un vaste massif en forme de demi-lune, étiré d'est en ouest séparant les communes du canton de Crépy-en-Valois de celle du canton de Nanteuil-le-Haudouin. Il rassemble avec le bois de Fertille la quasi-totalité des boisements du territoire communal, soit environ 265 ha. Les espèces dominantes sont les chênes, les charmes, les hêtres et les pins. Ces derniers ont été plantés puis se sont propagés spontanément. Ces espaces boisés présentent un véritable intérêt écologique et le bois du Roi a d'ailleurs été inscrit en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), en Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO) et en partie en site Natura 2000. Le terrain de camping et le site de l'ancienne gare de Boissy-Lévignen forment des secteurs en partie urbanisés dans cette zone mais sont situés en dehors de Boissy-Fresnoy.

- Le secteur de lisière du bois du Roi qui correspond globalement à l'ensemble des terres situées au Nord du village et de la voie communale n°7 (vers Macquelines). C'est un espace de transition entre le paysage fermé des bois et le paysage largement ouvert de l'espace voué à la grande culture au Sud. Cette zone de lisière est particulièrement sensible en ce qui concerne la flore et la faune (avifaune notamment). Elle est traversée par la RN2 qui crée une coupure à gérer. Ce secteur ne comporte aucune construction. En revanche, les quelques bosquets épars qui ponctuent ce secteur de lisière jouent un rôle important dans la perception du grand paysage.

- L'espace agricole de grandes cultures s'étend sur toute la partie Sud du territoire. Il occupe plus de la moitié du territoire communal et accueille les secteurs urbanisés : le village au nord, et des constructions isolées (bâtiment agricole au champ, ancien moulin de Fresnoy, les Vignes). Ce plateau offre ainsi un paysage largement ouvert en particulier vers le Sud. La RD922 traverse cet espace en une longue ligne droite depuis laquelle Boissy-Fresnoy forme un linéaire urbain calé à l'arrière- plan par le Bois du Roi, mais dont certaines extensions récentes sont particulièrement visibles dans la lecture du paysage. Il reste néanmoins des bois épars ou plantations d'arbres de haute tige sur des terrains privés situés dans le village qui jouent un rôle important dans la perception des franges du secteur aggloméré. L'espace agricole est essentiellement formé de terres labourables. Quelques pâtures subsistent autour du village. Elles participent également à assurer la transition entre le secteur bâti et l'espace agricole de champs ouverts.



Vue sur l'espace agricole qui laisse se dégager d'importantes perspectives visuelles



Vue sur la silhouette du village cadrée entre la masse boisée de la forêt et les terres de culture.



Vue sur l'espace agricole agrémenté de quelques poches boisées.

2.6.2 Le paysage à l'échelle communale

Les parties urbanisées de la commune se trouvent sur le plateau. Elles sont donc particulièrement visibles car elles prennent place dans un paysage largement ouvert et peu vallonné. Les deux principales voies qui traversent le territoire offrent de larges vues panoramiques sur le village rendant sensibles le traitement de ses abords.

En vue rapprochée, les pâturages restant en partie sud et nord du village jouent un rôle important dans la transition entre l'espace agricole et le secteur urbanisé. Ils peuvent s'accompagner de quelques haies isolées participant à la formation de la trame végétale du secteur aggloméré. Il serait intéressant d'étudier dans quelles mesures, ces pâturages et ces haies pourraient être conservés ou déplacés sur les franges du village si ces terrains venaient à être urbanisés pour ceux directement desservis par les réseaux. Malgré cette transition, quelques constructions récentes s'insèrent difficilement dans ce paysage en raison de leur forme ou de la couleur des matériaux utilisés. La teinte blanche est ainsi particulièrement perceptible en vues lointaines.

À l'intérieur du village, l'ambiance minérale domine. Il reste néanmoins quelques placettes agrémentées de pelouses et d'arbres qu'il convient de préserver. Il en est de même des 4 mares qui ponctuent le village, des plantations autour du bassin d'eau pluviale au lieu dit « les Cornouillers », des plantations autour des bacs de trop plein d'eau des nouveaux lotissements (rue René Sené) et des arbres autour de la station d'épuration.

Au nord du village, la typologie étirée des terrains depuis les rues, en parcelles profondes, peut être propice au développement d'une urbanisation en double rideau venant perturber la perception du village en particulier depuis la RN2. L'élaboration du PLU peut être une occasion de limiter ce développement en veillant à préserver les fonds de jardin.

Dans l'espace extérieur au village, les sensibilités paysagères résultent plus particulièrement du traitement des lisières des massifs boisés. Il convient d'éviter la plantation d'essences sans rapport avec le milieu naturel. La construction de bâtiments agricoles aux champs peut également avoir un impact important dans la lecture du paysage s'ils ne s'accompagnent pas d'un traitement végétal adapté et de matériau et couleur rappelant les nuances du milieu naturel.

Une vigilance particulière est à porter au traitement des entrées du secteur aggloméré qui donnent la première image du village et peuvent permettre aussi une plus grande sécurité routière en obligeant les véhicules à ralentir. À Boissy-Fresnoy, deux entrées sont importantes :

- En arrivant par la RD922 au sud, le village s'étale sur un paysage largement ouvert que viennent caler à l'arrière-plan les boisements du bois du Roi. L'espace précédant l'arrivée dans le village correspond à des champs ouverts donnant une impression globale d'espace. Dès lors, les nouvelles constructions qui pourraient se développer dans cette partie Sud du village devront rechercher une meilleure insertion au site afin d'améliorer la perception d'ensemble de cette entrée. Pour l'heure, la présence d'une haie, d'arbres isolés et de fonds de jardin arborés participent à la constitution d'une frange paysagère et méritent d'être préservés. Le bâti du village est regroupé sur lui-même. Le velum (ligne de faîtage de l'ensemble des toitures visibles) reste régulier à l'exception du château d'eau, largement plus haut, qui constitue un repère pour les équipements publics dans la perception globale du village. Des constructions récentes et des bâtiments d'activités ne bénéficient cependant pas d'un traitement végétal adapté et cassent la transition entre espace urbanisé et champs ouverts.

- En arrivant de la RN2 (côté Crépy-en-Valois), le secteur aggloméré s'insère plus facilement dans le paysage puisque quelques terrains de pâtures assurent la transition entre les champs de grandes cultures et les terrains bâtis, côté Fresnoy. Côté est, les bâtiments agricoles aux champs au lieu-dit "La Petite Sole" restent assez visibles. En arrivant dans le village, la première pâture est bordée d'une haie libre filtrant la vue vers le développement pavillonnaire récent entre la rue des Prés et la rue de Crépy-en-Valois. Son évolution mérite une attention particulière. Côté est, les bâtiments agricoles, au lieu-dit "Le Trye", marquent l'entrée du village.

A terme, l'extension du cimetière serait un moment privilégié pour aménager une frange paysagère d'entrée de village par la rue de la Plaine.

Depuis la RN2, l'étirement du village vers le nord, le long de la rue du Bois rompt avec la lecture linéaire de la frange agglomérée. Pour des motifs paysagers, mais aussi afin de limiter les nuisances engendrées par cet axe routier à grande circulation sur les constructions à usage d'habitation, le développement du village dans cette partie du secteur aggloméré n'est pas souhaitable. Les autres arrivées sur le village, notamment par le plateau, sont plus secondaires dans leur fréquentation.



Entrée du village sud en arrivant par la RD922



Maisons du village – construction en pierres



Implantation du bâti à l'alignement de la rue.

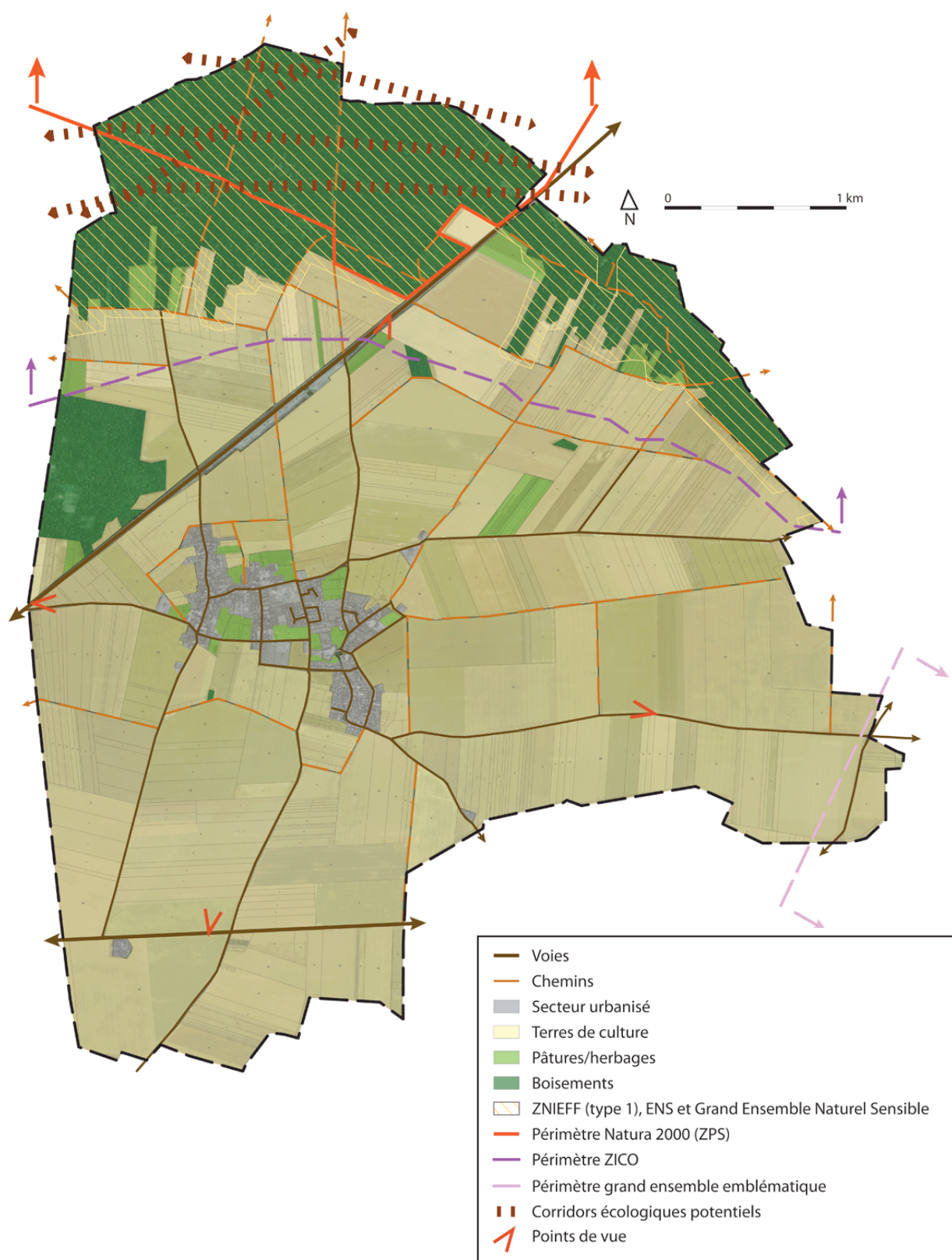


Eglise, construction en pierres de taille



Pignon en moellons d'une construction traditionnelle.

LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL



2-7 La gestion des déchets

Le projet de collecte sélective des déchets est né de la collaboration active de la CCPV avec le Syndicat Mixte de la Vallée de l'Oise (SMVO). Le SMVO a pour objet le transport, le traitement et la valorisation des déchets ménagers et assimilables, collectés sur son territoire par les structures intercommunales et communes qui le composent. Il met en œuvre un programme multi filières, de nature à exploiter les filières de traitement et de valorisation des déchets, et ce dans le strict respect des dernières réglementations pour la préservation de l'environnement.

Les communes du Pays de Valois ont transféré à ce syndicat les services suivants :

- Le tri des emballages ménagers et des journaux magazines
- Le service déchetterie
- La valorisation organique par compostage
- La valorisation énergétique
- Le transport ferroviaire des déchets

Le SMVO a mis en place un programme Verdi (www.smvo.fr) comprenant le fonctionnement d'un réseau de déchetteries, d'un centre de tri des déchets recyclables, de plateformes de compostage des déchets de jardin et d'un centre de valorisation énergétique destiné aux ordures ménagères.

Soucieuse de réduire les tonnages de déchets mis actuellement en décharge, de répondre aux principes de la loi sur l'élimination des déchets du 13 juillet 1992, de valoriser les déchets pour maîtriser ses coûts et d'apporter un service de collecte en porte à porte aux habitants, la CCPV a lancé la collecte sélective sur l'ensemble de son territoire le 4 décembre 2000.

Les ordures ménagères sont collectées en porte à porte une fois par semaine (le mercredi) pour les logements individuels. Il en est de même de la collecte séparative (emballages et papiers) et des déchets verts qui sont ramassés le mardi (sauf hiver). Les encombrants sont ramassés sur rendez-vous. Les déchetteries situées à Crépy en Valois, au Plessis Belleville et à Betz sont exploitées par le SMVO

2-8 Les énergies renouvelables

Les émissions picardes de Gaz à Effet de Serre (GES) représentaient 3% (14 024 millions de tonnes équivalent CO2) des émissions totales françaises. La répartition des émissions de GES, en tonnes équivalent CO2 (teqCO2), indique que l'industrie est le principal émetteur avec 29%, suivie par l'agriculture (21%), puis le bâtiment (résidentiel) et le transport de voyageurs (respectivement 15 et 14% des émissions). En 2007, les produits pétroliers et le gaz représentent 70% de la consommation en énergie finale de la région. L'électricité et la biomasse représente respectivement 22% et 5% des consommations totales.

Durant les années 1990, la consommation d'énergie finale a augmenté au rythme de 1,39 % par an, soit un niveau supérieur à celui de la population (0,37% par an).

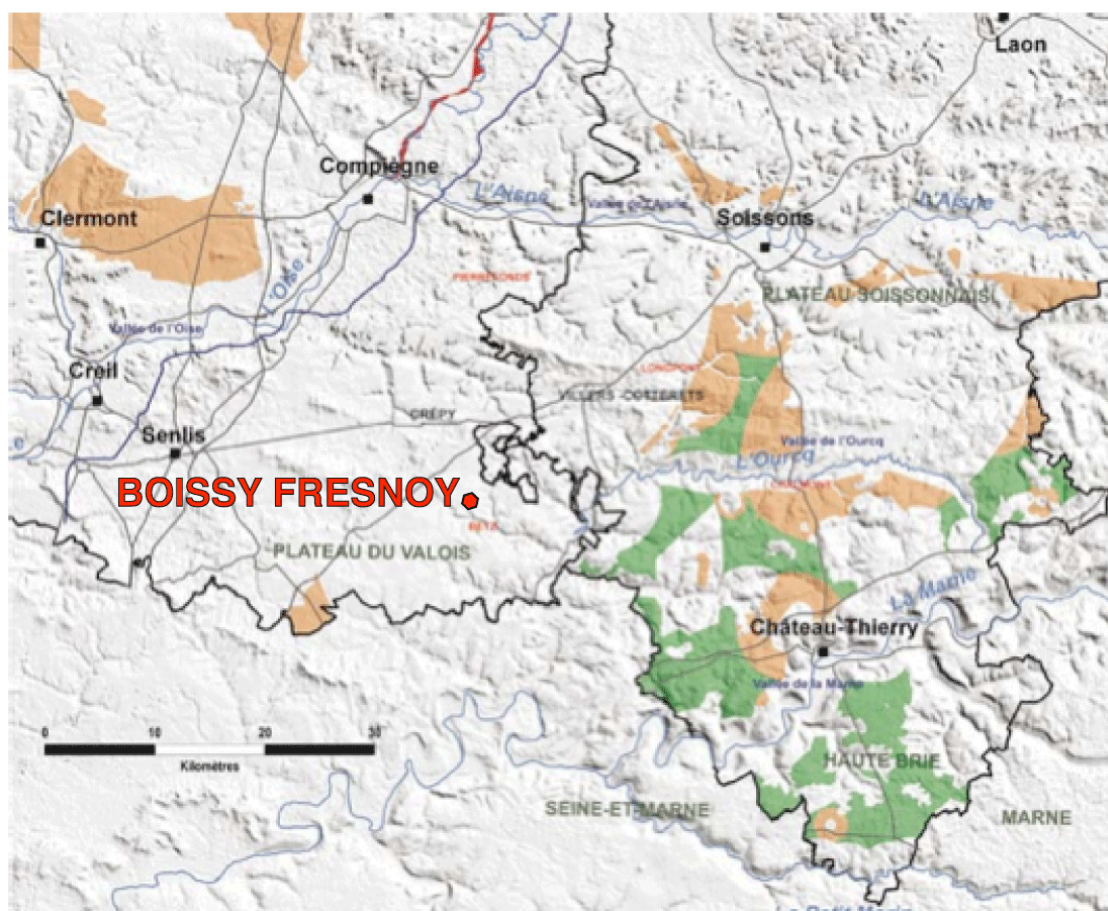
Le sud de l'Oise détient un potentiel de valorisation des énergies renouvelables, notamment à partir des ressources naturelles. Ainsi, la biomasse, et notamment le bois (y compris déchets verts), ainsi que la géothermie sont les deux sources d'énergies renouvelables qui ont un potentiel non négligeable pouvant être développées sur le territoire.

En effet, la filière bois pourrait être valorisée à des fins énergétiques, les boisements représentent près de 17% de la superficie totale du territoire communale. A ce jour, ces boisements pour moitié privés ne font pas l'objet d'une exploitation organisée au regard multiples propriétaires qui les possèdent. La culture occupant plus des 3/4 de la superficie totale du territoire a un potentiel de diversification, vers une offre énergétique des agriculteurs. Une étude est actuellement menée par la DREAL pour identifier le potentiel de la géothermie à une échelle infra-départementale. Cette étude devrait être publiée à l'automne 2012.

Le potentiel éolien est faible. Les zones les plus intéressantes par rapport à la vitesse et la permanence du vent en Picardie sont situées plus au Nord, à l'Ouest de la région. La valorisation solaire relève uniquement d'initiatives privées. Suivant la doctrine retenue à ce jour par l'Etat, le déploiement des fermes solaires au sol n'est pas souhaitable au regard de la consommation d'espaces, le plus souvent agricoles, nécessaires. En revanche, le développement d'installations solaires sur les bâtiments, notamment d'activités (industrielles, artisanales, agricoles) ou d'équipements (publics ou privés), présentant une architecture se démarquant le plus souvent des caractéristiques locales, s'avère intéressant au regard des surfaces disponibles qu'ils disposent.

L'un des enjeux nationaux majeurs d'aujourd'hui est la mutation énergétique du parc de logements en ce qui concerne l'amélioration de l'isolation thermique des bâtiments, le changement des modes de chauffage, la réduction de la consommation énergétique, le recours à des énergies renouvelables, etc.

LOCALISATION DES ZONES GEOGRAPHIQUES FAVORABLES A L'EOLIEN



source : ADEME - REGION PICARDIE

- Zone favorable à l'éolien :
(enjeux faibles à modérés)
- Zone favorable à l'éolien sous conditions :
(enjeux assez forts)
- Secteurs :**
 Le découpage par secteur reprend au maximum la sectorisation des schémas départementaux, ou regroupe des ensembles aux enjeux similaires.
 Chaque secteur faisant l'objet d'un zoom dans les pages suivantes.

3 - ORGANISATION DU TISSU URBAIN

3-1 Organisation urbaine

Le secteur aggloméré repose sur une organisation relativement éclatée, historiquement liée à la présence de deux entités urbaines séparées : Boissy à l'ouest et Fresnoy à l'est, distante d'au moins 300 mètres avant le développement urbain récent. Aussi, la distance entre le nord de la rue du Bois et la rue du Moulin est de 1,5 km.

La trame urbaine de Boissy suit une logique nord/sud suivant la rue du Bois/rue de la Forge avec l'église comme point central situé au croisement avec la rue René Sené. La rue Jean Charron constitue un développement de la trame urbaine vers le sud. En revanche, l'espace entre cette rue et la rue de la Forge n'a jamais été urbanisé en raison de la présence du ruisseau de la Mare qui assure l'évacuation des eaux pluviales vers le sud.

La trame urbaine de Fresnoy repose sur deux noyaux du nord au sud. Le premier s'organise entre la rue de Crépy et la rue du Calvaire, le second au sud de la rue des Blassiers.

L'extension du village s'est fait par remplissage des terrains libres de construction au sein des tissus déjà urbanisés de chacune de ces deux entités. Plus récemment, la réalisation d'opération d'habitat d'ensemble (lotissement) a engendré un comblement des deux noyaux de Fresnoy, puis un étirement au nord vers Boissy, sans pour autant qu'une véritable transversalité soit créée entre les deux entités urbaines. Il reste des espaces de coupure entre la rue Jean Charron et la Rue des Prés comme entre la rue des Prés et la rue de Crépy.

Cette organisation éclatée de la trame urbaine laisse un potentiel d'urbanisation, au sein de ce périmètre aggloméré dont les limites ne sont pas très lisibles.

Le développement d'un pôle marie/école/salle polyvalente/stade au sud de la rue Jean Charron vise à redonner du lien au village. Pour autant, cette polarité est difficilement ressentie comme une centralité du fait de sa position en bout de trame urbaine et son accessibilité limitée depuis la rue Jean Charron ou la rue du Calvaire prolongée vers l'ouest.

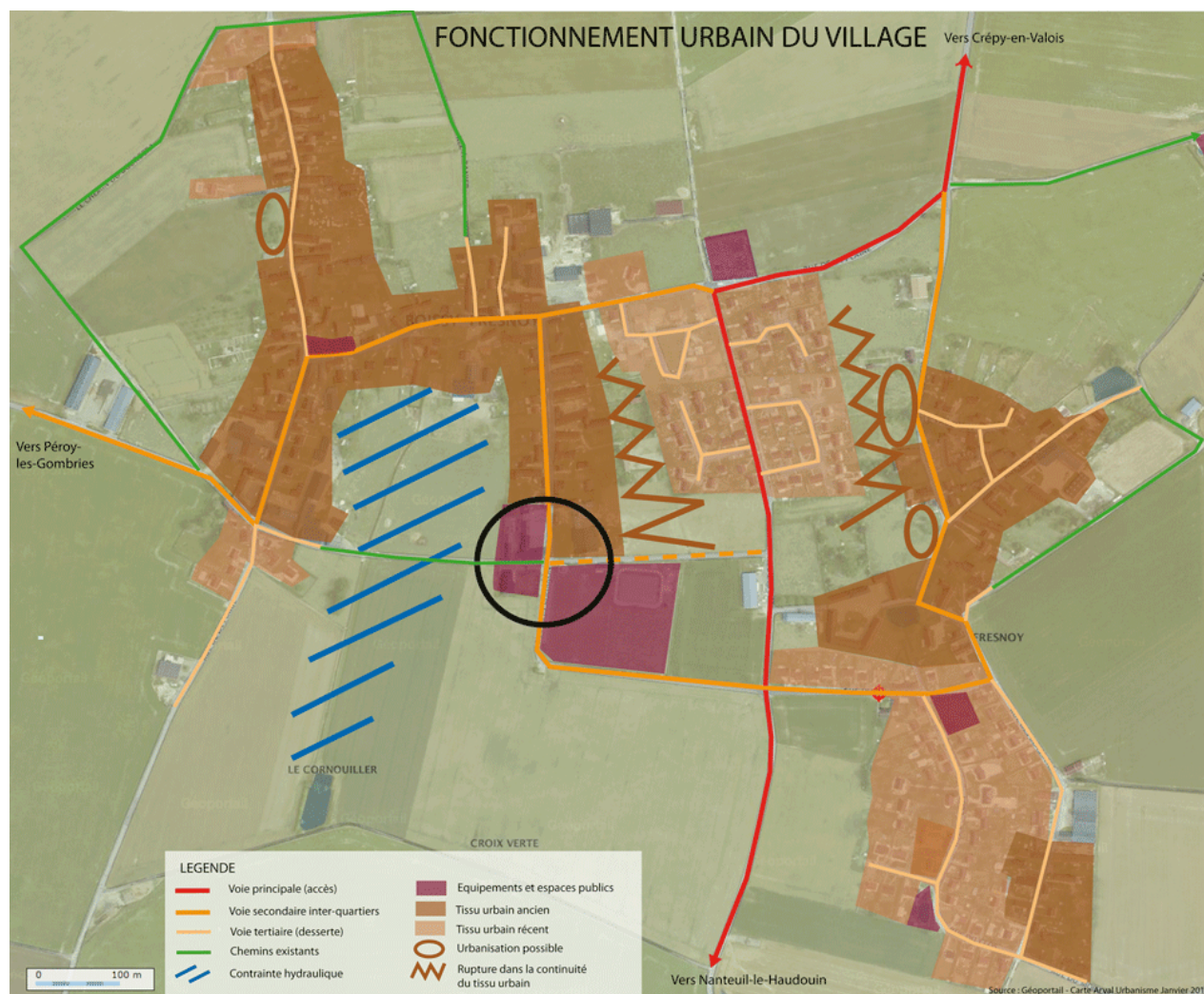
EVOLUTION DE L'URBANISATION SUR LA COMMUNE



L'église et ses abords, les mares et des placettes (notamment celle de la rue du Calvaire) constituent autant d'espaces de centralité de quartier à conforter dans l'organisation de la trame urbaine du village.

Selon la réglementation d'urbanisme actuellement applicable sur la commune et la configuration de la trame urbaine, on peut estimer aujourd'hui à plus d'une cinquantaine de constructions nouvelles possibles, au gré des parcelles restées libres

(rue du Bois, rue de Crépy notamment), au regard du potentiel de division des grandes bâtisses, des mutations de l'espace des corps de ferme. Toutefois, il conviendrait de vérifier le caractère constructible de ces terrains au regard des périmètres de protection autour des bâtiments d'élevage et de la mutation à confirmer des activités agricoles, ou encore suivant les enjeux paysagers d'entrée d'agglomération plus particulièrement au sud du village.



3-2 La structure du bâti

3-2-1 Le parcellaire

Le parcellaire s'inscrit, très majoritairement, perpendiculairement aux voies de circulation. Les parcelles sont généralement rectangulaires, profondes et de forme assez régulières. Cependant, leur taille et leur position sont différentes selon la constitution historique des îlots et l'utilisation du sol :

- Les grandes parcelles de forme souvent régulière situées à l'extérieur de l'espace bâti, correspondent à l'espace agricole (en jaune sur le plan ci-contre).
- Les parcelles de forme régulière mais plus petites que les précédentes et situées dans le prolongement du village, correspondent aux anciens terrains de culture maraîchère ou fruitière, aux pâtures ou secteurs boisés (en vert sur le plan ci-contre).
- Les parcelles allongées mais peu larges situées dans le village correspondent aux constructions anciennes donnant la densité de la trame bâtie (en marron sur le plan ci-contre).
- Les parcelles plus larges sont le plus souvent occupées par des corps de ferme contenant une grande cour intérieure (en jaune clair sur le plan ci-contre).

- Les parcelles les plus régulières, de dimensions plus réduites que les précédentes et toujours perpendiculaires aux voies, marquent l'apparition et la configuration des constructions récentes de type pavillonnaire (en orange sur le plan ci-contre).

LES CARACTERISTIQUES DU PARCELLAIRE DANS LE VILLAGE DE BOISSY FRESNOY

extrait du secteur aggloméré



On peut distinguer trois types de bâti : le bâti traditionnel ancien, le bâti traditionnel des exploitations agricoles et le bâti plus récent.

Le bâti traditionnel

Il se trouve principalement le long des rues du Bois, de la Forge, René Sené et Jean Charron, qui constituent les rues du village de Boissy. On en retrouve aussi, de façon plus parsemée, dans le village de Fresnoy, autour des corps de ferme et du bâtiment d'activités rue des Blassiers. Il correspond aux constructions les plus anciennes du tissu urbain actuel. Les bâtiments ont une hauteur limitée à un rez-de-chaussée plus combles, et plus rarement à un rez-de-chaussée, plus un étage plus combles pour les maisons bourgeoises où bâti agricole.

Le bâti se caractérise par une implantation en alignement sur au moins une des limites séparatives et souvent sur une partie de la rue de façon perpendiculaire de manière à ce que la façade de la construction principale soit orientée au sud. Dès lors, ce sont souvent les pignons qui donnent sur la rue et non la façade, ce qui explique aussi la forme allongée des terrains perpendiculairement aux voies qui les desservent. Un mur plein ferme l'espace privatif par rapport à la rue. La cour peut être fermée ou semi-fermée par des dépendances.

Quand elle existe, l'arrière-cour correspond à des jardins privés. Dans le cas des maisons bourgeoises, la construction est en retrait par rapport à l'alignement. Un muret surmonté d'une grille de ferronnerie fine forme la clôture. Un jardin avec pelouse et plantations occupe l'espace entre la clôture et le bâtiment principal. Globalement, la densité du bâti est souvent supérieure à 10 logements à l'hectare.

Le bâti traditionnel des exploitations

Il reste dans le village un grand nombre de corps de bâtiments appartenant à d'anciennes fermes ou à des exploitations encore en activité. Elles constituent un patrimoine bâti particulier et de grande qualité à l'échelle régionale, qu'il convient de conserver et de mettre en valeur parce qu'il témoigne de l'architecture rurale du secteur. Les bâtiments sont généralement disposés en longueur et perpendiculairement à la rue de manière à créer une cour intérieure suffisamment vaste pour permettre les manœuvres des engins agricoles. Les façades des bâtiments venant sur les limites séparatives sont

souvent fermées créant un ensemble plein assez important depuis les terrains voisins. La densité du bâti sur le terrain est importante mais le nombre de logements est souvent limité à 1.

L'accès correspond à une ouverture assez large (pas toujours fermée par un portail) entre les pignons des bâtiments venant à l'alignement de la voie et en limites séparatives de chacun des deux terrains voisins. La hauteur à l'égout du toit peut correspondre à un rez-de-chaussée plus un étage pour une construction d'habitation. La hauteur des bâtiments annexes est également assez élevée (au moins 6 à 7 mètres) au faîtage.

Ces bâtiments présentent un fort enjeu dans le développement de l'habitat sur le village car ils constituent un potentiel important de logements supplémentaires, dans l'hypothèse où tout ou partie de ces corps de ferme serait aménagé de la sorte (dans le cadre de la diversification ou de la cessation de l'activité agricole).

Le tissu pavillonnaire

Il rassemble les constructions les plus récentes du village. Elles se situent sur les parcelles restées libres au sein des tissus bâtis ou résultent d'opération de lotissements. Les habitations sont implantées en retrait par rapport à la voie sur des distances variables selon la profondeur du terrain, et se trouvent généralement au milieu de la parcelle. La présence des jardins est donc plus visible. Devant la construction, l'espace libre est aménagé sous forme de jardin d'agrément (pelouse, fleurissement, plantations d'agrément) et de stationnement des véhicules, alors que l'arrière-cour peut contenir un jardin potager. La hauteur des bâtiments correspond à un rez-de-chaussée plus combles. Des annexes (garages, abris de jardin) peuvent s'ajouter à la construction principale.

Le tissu pavillonnaire discontinu d'un terrain à l'autre diffère de l'habitat ancien dense construit en continuité. La continuité urbaine des rues est alors assurée par les clôtures. Il convient donc d'être vigilant sur leurs formes et sur les matériaux utilisés afin d'éviter un agencement disparate. Il est recommandé soit de réaliser des murs de clôtures traditionnels (pierres et briques), soit de faire un traitement végétal de la clôture sur rue. La densité du bâti est souvent inférieure à 10 logements à l'hectare.

Le tissu urbain de Boissy-Fresnoy compte également quelques bâtiments d'activités. Ils ont une forme rectangulaire régulière. Ils sont le plus souvent implantés en retrait de la voie qui les dessert. Leur hauteur respecte globalement la hauteur des bâtiments agricoles. Ils ne comportent que quelques ouvertures leur donnant un aspect fermé.

3-2-2 Les caractéristiques architecturales du bâti

Les matériaux apparents en façade sont la pierre (moellon) de teinte vieillie qui est largement dominante, plus rarement la brique et l'enduit sur les constructions récentes. Sur les constructions anciennes, les façades et pignons sont principalement en pierre sur leur totalité. Les parements et autres décors de façade sont peu nombreux. Les angles des bâtiments sont néanmoins soulignés par des pierres de taille formant un chaînage.

Les constructions bourgeoises peuvent mélanger la brique et la pierre. Cette architecture a d'ailleurs été réutilisée pour la façade de la mairie et de l'école. La brique peut également être disposée de manière différente pour donner du relief et constituer un élément de décoration en corniche ou autour des ouvertures.

Les façades plus récentes en parpaings ou briques creuses sont enduites de teinte claire rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, etc.). Le plus souvent, elles ne rappellent pas les caractéristiques architecturales du village dominées par la pierre.

À l'exception du bâtiment de l'école, les ouvertures sont plus hautes que larges et sur une même façade, les parties vides (fenêtre, portes) ne sont pas plus importantes que les parties pleines. Dans l'habitat ancien, les ouvertures des étages ou des combles sont alignées sur celles du rez-de-chaussée dans un souci d'harmonie. Sur les habitations, la hauteur des fenêtres est traditionnellement calée sur celles des portes. Les ouvertures en façades peuvent être surmontées d'un linteau en pierre, plus rarement en bois. Les fenêtres sont rectangulaires plus hautes que larges, à deux pans en bois et le plus souvent à 6 carreaux. Les volets sont le plus souvent à deux battants et en bois peints, le blanc étant la couleur la plus répandue. Les portes ont généralement une imposte vitrée, elles sont également en bois.

La forme des toitures à deux pentes varie entre 35° et 45°. Les couvertures sont en tuiles plates de petit moule de couleur brune, en tuiles mécaniques de teinte rouge vermillon ou rouge-brun (constructions récentes et bâtiments agricoles en pierre), ou ardoisées.

Sur les constructions anciennes, les ouvertures dans les combles sont peu fréquentes alors que la plupart des constructions récentes disposent de lucarnes qui lorsqu'elles sont totalement maçonnées ou composées d'un fronton sur toiture à deux pans sans débord ne correspondent pas à l'architecture traditionnelle du Valois - Multien.

Il reste plusieurs murs de clôtures traditionnels en pierre. Leur hauteur varie de 1 mètre à 1,50 mètres. Les clôtures plus récentes se présentent sous forme de muret surmonté d'une grille de ferronnerie fine doublée, de barrières de bois, doublées ou non d'une haie. Les murs pleins réalisés à l'alignement des rues ne respectent pas toujours par les matériaux utilisés, par leur teinte ou leur hauteur, les clôtures anciennes. Globalement, dans les parties les plus anciennes du village, les rues ont un aspect plutôt fermé par les pignons à l'alignement et les clôtures en murs pleins ou en muret doublés d'une haie largement constituée, tandis que dans les parties récentes, l'aspect des rues est plus ouvert (implantation des constructions à au moins 3 à 5 mètres de l'alignement, clôtures rarement pleines).

Il existe une plaquette de recommandations architecturales pour le Valois qui s'accompagne d'une palette de couleurs (pour les matériaux de façade et pour les menuiseries) qui pourraient servir de référence dans le cadre du futur règlement d'urbanisme communal (article 11 : aspect extérieur des constructions). De même, la plaquette « Plantons de l'Oise » réalisée par le CAUE de l'Oise peut servir de référence aux essences végétales à utiliser (article 13 du règlement du PLU).

Le volet réglementaire du P.L.U. permet de définir des dispositions visant à préserver le patrimoine architectural et urbain ancien (façade, matériau, murs, etc.). En outre, il peut permettre également d'harmoniser les formes et l'architecture des constructions nouvelles, en cherchant également à retrouver des traces de la trame ancienne. Cela contribue à la valorisation du bourg et de son cadre de vie.



Construction récente en retrait de rue avec un mur maçonné en pierre de pays.



Construction pavillonnaire en retrait de rue sans rappel d'éléments architecturaux locaux.

Construction ancienne en pierre sur 2 niveaux plus combles.



Construction ancienne de type maison rurale.



Rue René Séné - Constructions en pierres de pays sur 2 niveaux plus combles.



Place du calvaire.

4 - INFRASTRUCTURES ET DEPLACEMENTS

4-1 Organisation du réseau viaire

4-1-1 Les réseaux à l'échelle régionale et nationale

Boissy-Fresnoy est assez bien desservie par les axes routiers d'intérêt régional et national. L'échangeur autoroutier le plus proche est celui de Senlis sur l'A1(Paris - Lille) situé à 20 km environ. Toutefois, l'axe autoroutier le plus directement utilisé est l'A104 (Francilienne) depuis la RN2 au niveau de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle.

La RN2 (Paris - Bruxelles par l'Aisne) qui traverse directement le territoire communal constitue le principal axe de desserte. Il passe à environ 200 mètres au nord des constructions réalisées au nord de la rue du Bois. A ce titre, elle engendre des prescriptions acoustiques particulières à prendre en compte pour les constructions à usage d'habitation ou encore d'hébergement touristique dans une bande maximale de 250 mètres de part et d'autre de l'infrastructure, suivant les dispositions de l'article L.517.10 du code de l'environnement. Cette voie à grande circulation comptait 18 326 véhicules/jour en trafic moyen journalier annuel pour les deux sens de circulation cumulés en 2003.

Cet axe est concerné par un projet de mise à 2x2 voies et de classement en route express, qui rend nécessaire une déviation de Péroy-les-Gombries. Le projet proposé consiste en une déviation Sud de Péroy-les-Gombries et une déviation nord de Boissy-Lévignen. La DUP (déclaration d'utilité publique) du projet a été validée en janvier 2003. L'aménagement du tronçon impliquant Boissy-Fresnoy est prévu pour 2015-2018. Ce projet induira des nuisances acoustiques sur une partie du village qu'il conviendra de prendre en compte dans la définition du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

La distribution des circulations dans le village se fera alors différemment puisque les accès directs actuellement possibles par la route de Péroy-les-Gombries débouchant rue de Burgera et rue de la Forge au sud de Boissy, et par la rue des Bois seraient supprimés. La voie communale entre Péroy-les-Gombries et Boissy-Fresnoy pourrait continuer d'assurer la liaison entre ces deux communes par un pont franchissant la RN2 doublée. L'accès à la route de Crépy-en-Valois resterait possible depuis Boissy-Lévignen dévié.

Dès lors, la desserte du village pour le trafic arrivant de Nanteuil-le-Haudouin et la région parisienne se fera principalement par la RD922 ce qui va entraîner un renforcement de la circulation sur la voie communale n°7 qui deviendra l'accès principal à la commune. Le croisement des véhicules sur cet axe peu large, n'est pas évident posant la question de son recalibrage. Un aménagement de son croisement avec la RD922 est souhaité afin d'y assurer une sécurité maximale sur cette route départementale. Il fait l'objet d'une négociation engagée entre les communes concernées (Péroy-les-Gombries, Boissy-Fresnoy) et l'Etat (via la sous-préfecture et la gendarmerie) et il conviendra de l'intégrer au PADD. En effet, cette voie se présente sous la forme d'une longue ligne droite sur plusieurs kilomètres, traversant un paysage de champs ouverts incitant à des vitesses excessives. L'accès aux principaux équipements publics situés autour de la mairie deviendra alors plus aisé et direct depuis la voie communale n°7.

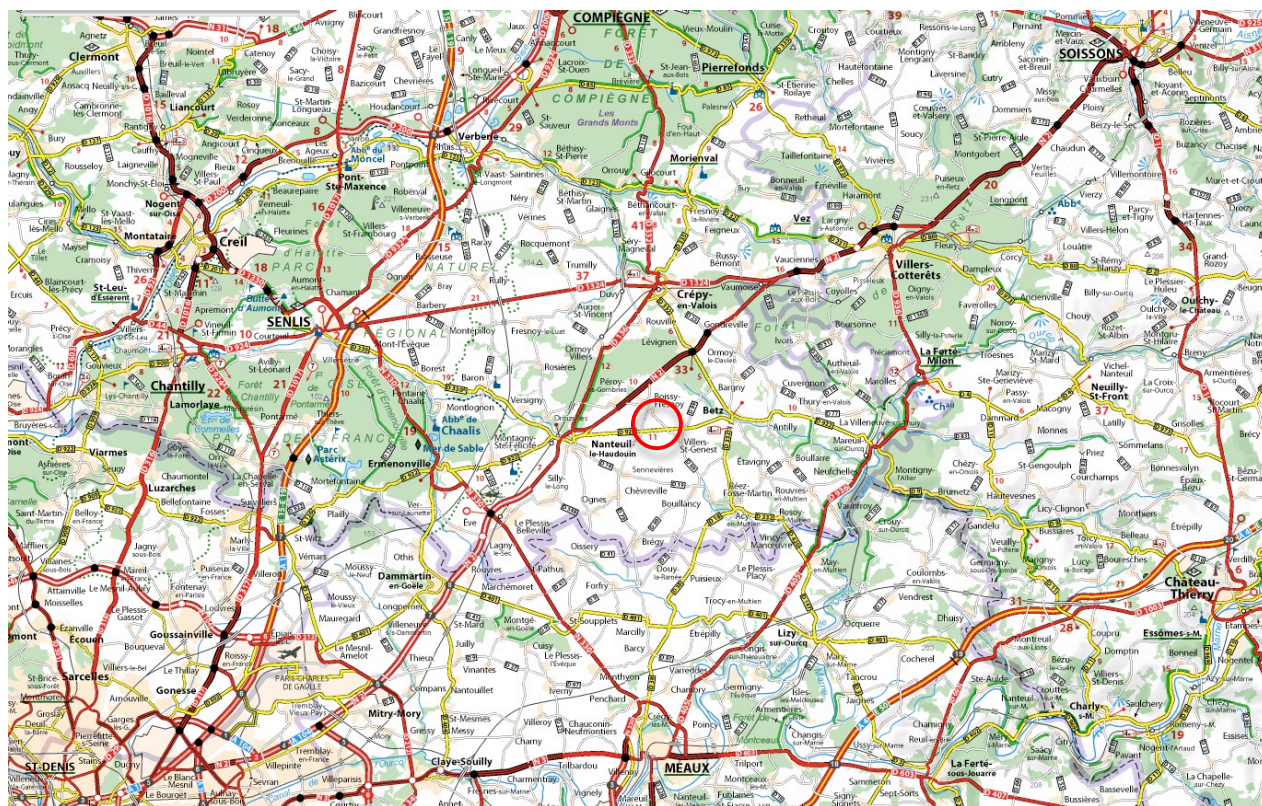
La RD922 assure une liaison interdépartementale entre le Val d'Oise (Survilliers) et l'Aisne (La Ferté-Milon). Plus localement, elle relie deux des trois chefs-lieux de canton du Pays du Valois : Nanteuil-le-Haudouin à l'ouest et Betz à l'est. En 2009, le trafic journalier moyen sur cette voie était de 3 410 véhicules/jour, dont 3% de poids lourds. Cet axe passe à environ 1 km au sud des premières habitations de Fresnoy. Depuis cet axe, le centre ville de Nanteuil-le-Haudouin qui constitue le pôle de proximité se trouve à 5 km environ. Le seul point d'accès au réseau routier communal de Boissy-Fresnoy ne fait l'objet d'aucun aménagement routier particulier, le rendant particulièrement dangereux.

Par ailleurs, il convient de noter que la RN2 est soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Amendement Dupont) qui stipule qu'en dehors des espaces urbanisés de la commune (totalité de la traversée du territoire communal de Boissy-Fresnoy), les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie. Ces dispositions ne concernent pas les constructions et installations liées ou nécessaires aux réseaux d'intérêt public, les bâtiments agricoles et les constructions existantes. Elles ne s'appliquent plus dès lors qu'un projet d'aménagement présente des règles et principes justifiés au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Le classement par rapport au bruit de la RN2 sur le territoire communal est de catégorie 2 entre Péroy les Gombries et le passage à niveau, puis de catégorie 3 au delà du passage à niveau. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est de 250 mètres pour la catégorie 2 et 300 mètres pour la catégorie 3. Le secteur bâti du territoire communal est donc aujourd'hui concerné par l'emprise de 250 mètres de part et d'autre de la RN2 affectée par le bruit.

En termes d'accidentologie, on a recensé 8 accidents sur la commune sur la période courant du 1er janvier 2005 au 31 décembre 2009 : 5 sur la RN2, faisant 3 morts et 4 blessés (dont 2 hospitalisés), et 3 sur voie communale, faisant 3 blessés hospitalisés.

AUTOROUTES ET NATIONALES AUTOUR DE BOISSY-FRESNOY



source : via michelin

VOIES ANCIENNES AUTOUR DE BOISSY-FRESNOY



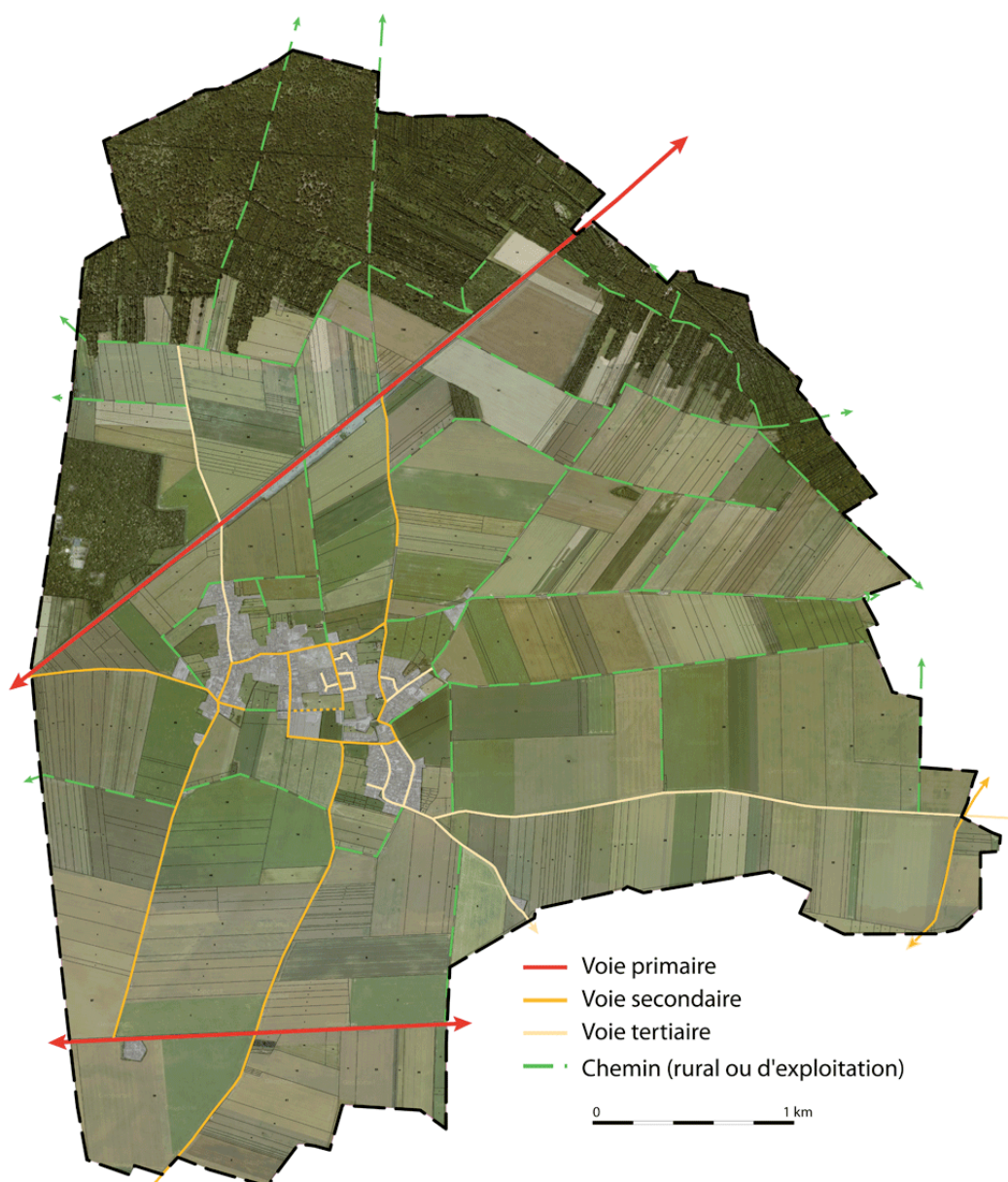
source : via michelin

4-1-2 Le réseau viaire à l'échelle locale

Le territoire est traversé au sud-est par la RD 99. Reliant Réz-Fosse-Martin à Macquelines, elle n'est que peu fréquentée. Les comptages de trafic, effectués en 2009, relèvent une moyenne journalière de 401 véhicules, dont 3% de poids lourds.

Le secteur aggloméré de Boissy-Fresnoy est uniquement traversé par des voies communales. Il s'articule autour d'une voie sud-est / nord-ouest reliant Villers-Saint-Genest à Péroy-les-Gombries et une voie nord / sud reliant Lévignen à Chèvreville. Le réseau viaire du village se compose de rues étroites et assez peu rectilignes ne facilitant pas le croisement des véhicules ou le passage des engins agricoles. Il n'existe pas de sens de circulation si ce n'est la rue de Macquelines au sud de Boissy qui est interdite à la circulation des véhicules une grande partie de la journée en raison de la proximité immédiate du pôle scolaire.

LE RESEAU VIAIRE SUR BOISSY-FRESNOY

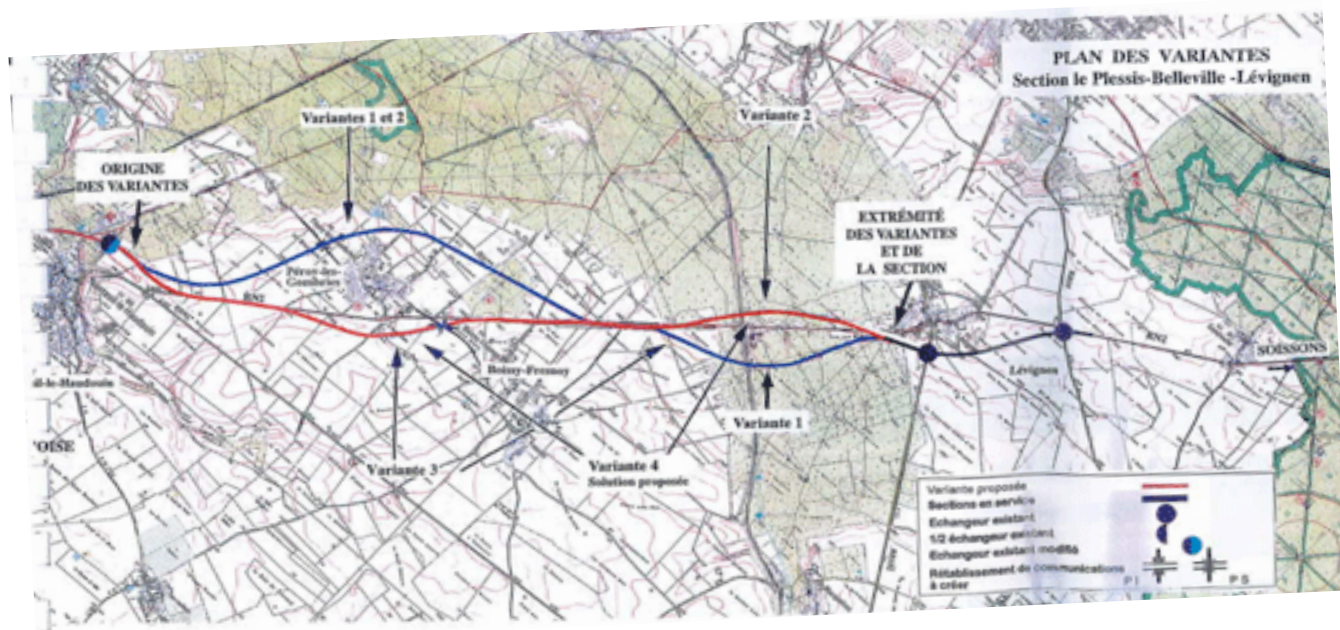


Suivant les perspectives de développement du village dans les années à venir, il serait intéressant de réfléchir à la mise en place d'un schéma de circulation en lien avec la réalisation de nouveaux maillages dans les secteurs ouverts à la construction et en lien avec les nouvelles conditions de desserte de Boissy-Fresnoy, une fois la RN2 mise à 2 x 2 voies.

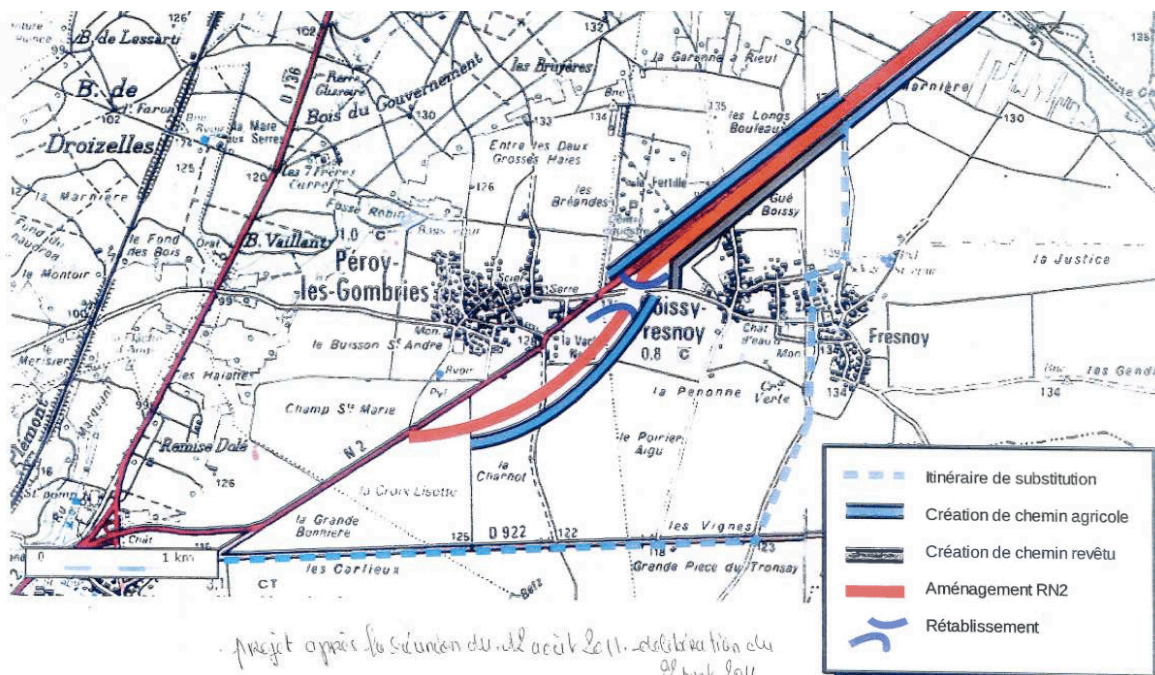
Plusieurs rues du village se terminent en impasse rendant difficile l'accès et le retournement des véhicules (collecte déchets, service de secours, etc.). C'est notamment le cas sur les quartiers récents réalisés entre Boissy et Fresnoy qui n'ont pas permis de recréer un axe structurant est/ouest entre la rue des Prés et la rue Jean Charron, ou entre la rue des Prés et la rue de Crépy. Ce manque de perméabilité des quartiers peut être préjudiciable à leur bonne insertion dans le fonctionnement du village.

Les conditions d'accès et de circulation dans le village, une fois la RN2 mise à 2 x 2 voies, font de la rue des Prés et la rue de Crépy, l'axe majeur du secteur aggloméré à partir duquel se distribueront les accès vers les différents quartiers.

VARIANTES PROPOSEES POUR LE PROJET DE MISE A 2X2 VOIES DE LA RN2



VARIANTE RETENUE POUR LE PROJET DE MISE A 2X2 VOIES DE LA RN2



4-2 Les cheminements piétons et le stationnement

Quelques cheminements piétons traversent le territoire communal. Pour les chemins d'intérêt intercommunal, il s'agit de :

- le chemin de Grande Randonnée n°11 en limite Nord-Ouest du territoire, appelé le « Grand Sentier de l'Île de France »
- le circuit de Randonnée de l'ancienne voie ferrée de Ormoy-Villers à Mareuil sur Ourcq. Ce chemin est inscrit au Plan Départemental des itinéraires de promenade et de randonnée depuis 2002.
- le circuit équestre "forêts du sud de l'Oise", qui emprunte plusieurs chemins ruraux et est inscrit au Plan départemental de randonnée équestre depuis 1991.

Ces chemins qui bordent le massif du bois du Roi ne sont pas clairement reliés aux chemins communaux correspondant principalement aux chemins ruraux et d'exploitation agricole. La mise en évidence d'accès à ces lieux de promenade depuis les zones habitées est à prendre en compte afin de faciliter leur utilisation par les habitants de Boissy-Fresnoy. Le chemin du Fossé Camard se prolongeant par le chemin des Vaches constitue un axe majeur vers la voie verte (projet porté par la Communauté de Communes sur l'ancienne voie ferrée d'Ormoy villers à Mareuil sur Ourcq).

Plusieurs sites de promenade présentent également un intérêt non négligeable à l'échelle de la commune : le monument aux morts et le terrain de jeux situés au sud en limite du secteur aggloméré, le centre équestre situé sur la route de Péroy-les-Gombries, de l'autre côté de la RN2. Ce site pourrait bénéficier d'un réel maillage de cheminements piétons permettant leur mise en valeur.

A ce titre l'office tourisme de Crépy-enValois et de la Vallée de l'Automne propose plusieurs itinéraires de randonnées à travers le territoire de la communauté de communes. Deux d'entre eux sont relativement proches de Boissy-Fresnoy : le parcours nature de Lévigney qui traverse le bois des Brais au nord-est de la commune (également accessible en vélo) et le circuit autour du château de Versigny, plus éloigné de la commune mais directement accessible via le GR 11.

La Communauté de Communes du Pays de Valois a également édité un guide de son territoire qui place la commune sur l'itinéraire d'un circuit, circuit du Multien, parcourant tout le sud de son territoire et reliant les sites touristiques, chemins de randonnées, etc

Une réflexion pourrait être engagée à ce sujet avec la mise en place d'un cheminement sécurisé et d'une signalétique du village jusqu'aux chemins de randonnée, sachant que ce cheminement devrait traverser la RN2 ce qui implique des négociations en amont de la mise à 2 x 2 voies de cette infrastructure routière afin de sécuriser sa traversée. Il n'y a à l'heure actuelle pas de franchissement de la RN2 de prévu liant les chemins de chaque côté.

De même, un grand nombre de voies ne disposent pas d'aménagement de trottoir ce qui peut rendre les déplacements difficiles à l'intérieur du village. Les rues anciennes sont caractérisées par leur étroitesse et peuvent à terme poser des difficultés de stationnement et de croisement des véhicules. En effet, en raison de la configuration du bâti ancien principalement implanté à l'alignement des voies, l'accès à la cour ou à l'arrière-cour en automobile n'est pas toujours possible.

En outre, le taux élevé de motorisation des ménages, notamment pour les nouveaux habitants aux habitudes urbaines, multiplie les besoins de stationnement sur les terrains. Pour les parcelles trop petites pour ce type d'aménagement, le stationnement des véhicules est renvoyé sur le domaine public.

La commune devra donc rester vigilante sur la réalisation d'un nombre minimum de places de stationnement par construction. Quelques terrains non construits pourraient faire l'objet d'un aménagement de places de stationnement afin de limiter les obstructions des rues les plus étroites.

4-3 Le transport collectif

La commune est desservie par une ligne de bus régulière allant de la gare ou collège de Nanteuil à la gare ou lycées de Crépy-en-Valois. 6 bus par jour assure la liaison entre la gare de Nanteuil et Boissy-Fresnoy dont 3 assurent le trajet jusque Crépy-en-Valois. 8 bus par jour permettent de rejoindre Nanteuil depuis Boissy-Fresnoy.

S'ajoute également un service de bus scolaires du Conseil Général de l'Oise, en rappelant que ces bus sont aussi ouverts aux personnes qui ne sont pas des scolaires moyennant le coût d'un trajet (2 euros). La Communauté de Communes assure également le déplacement des personnes non motorisées à partir d'un service de taxis à la demande (Valois Mobilité).

La desserte en train s'effectue depuis la gare de Nanteuil-le-Haudouin, dont la ligne mène à Paris (axe Paris Gare du nord - Laon) en 35 minutes environ. Les usagers bénéficient de l'abonnement de travail pour Paris offrant un des conditions de transport ferroviaire intéressantes pour occuper un emploi en Ile de France.

4-4 Les réseaux et servitudes

La commune de Boissy-Fresnoy est alimentée par le captage d'eau potable de la commune de Peroy-les-Gombries. Elle n'est pas concernée par le périmètre de protection du point de captage de cette dernière. Cependant, elle est touchée par le périmètre de protection éloigné du captage de Lévigney ; les terrains concernés (occupés par des boisements pour l'essentiel) sont éloignés des secteurs urbanisés de Boissy-Fresnoy. Bien que le captage soit situé à Péroy-les-Gombries, le forage et le réseau qui servent à Boissy-Fresnoy sont indépendants de ceux de la commune de Péroy-les-Gombries.

La Nantaise des Eaux est responsable de la distribution d'eau potable par le biais d'un contrat d'affermage (ainsi que du service public d'assainissement). Selon l'ARS en octobre 2011, l'eau distribuée sur la commune est de bonne qualité bactériologique et physico-chimique. La teneur en nitrates est proche mais inférieure à la limite de qualité avec 45,1 mg/l.

Une réflexion est en cours sur l'opportunité d'un maillage avec le captage de Versigny (nouveau captage) et Nanteuil-le-Haudouin, réflexion portée par la communauté de communes du Pays de Valois. La commune dispose par ailleurs d'une réserve d'eau (château d'eau) d'une capacité de 100 m3, dont l'utilité sera abordée dans le cadre de la mise au point du réseau à faire en 2012. Le réseau d'eau assure également la défense incendie du village. Elle s'appuie sur un maillage constitué de quatorze points d'eau (13 poteaux et une mare aménagée). 9 poteaux ont un débit inférieur à la norme (inférieur à 60 m3/h). 2 poteaux ne sont pas réglementaires, situés en bout de réseau. Le principal problème de ce réseau tient au diamètre de canalisation insuffisant. Un projet est en cours de bouclage des réseaux d'eau du village qui devrait permettre une augmentation des débits sur les poteaux existants (courant 2012).

La commune de Boissy-Fresnoy possède un réseau d'assainissement des eaux usées. La commune a réalisé un schéma directeur d'assainissement et le zonage d'assainissement est opposable depuis le 20 octobre 2006. Le choix d'un assainissement collectif a été fait dès juillet 2002. La station d'épuration de Boissy-Fresnoy, mise en service en 1996 et d'une capacité de 1 000 à 1 200 équivalents/habitants, est déclarée conforme en équipement et performances à la Directive Eaux Résiduelles Urbaines (circulaire du 08/12/2006).

Compte tenu du nombre actuel d'habitants sur la commune, la question de la capacité de la station d'épuration se posera en fonction des orientations prises par la commune en terme d'évolution de sa population.

Les eaux pluviales sont collectées dans un bassin de rétention situé au sud du secteur aggloméré, le long du chemin des Cornouilliers, alimenté par une canalisation depuis la rue René Sené. Un aménagement à l'initiative de la commune a été réalisé pour le redimensionnement de cette canalisation afin de mieux répondre au débit nécessaire en cas de fortes précipitations.

La commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie avec lequel le PLU doit être compatible. La commune est également concernée par la déclinaison de ce document à une échelle plus locale en étant couvert par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Automne (voir également l'état initial de l'environnement).

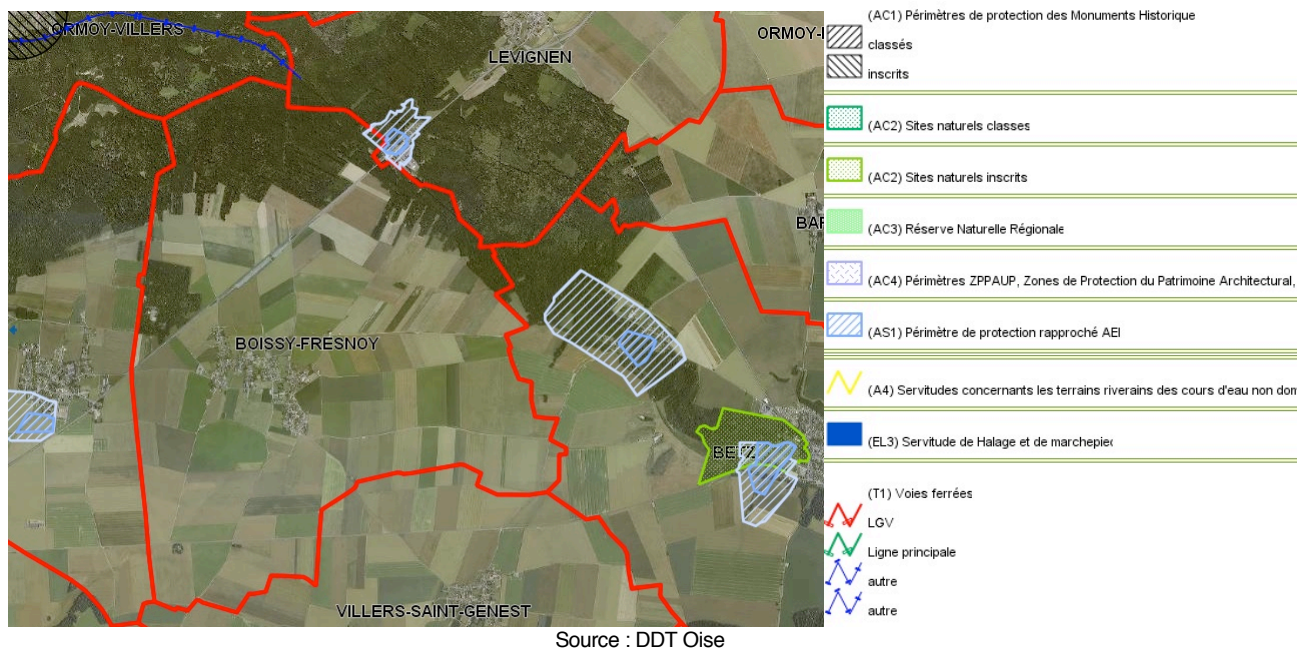
L'alimentation de la commune en électricité est assurée par ERDF. Le territoire communal n'est traversé par aucune ligne électrique haute ou moyenne tension. Le réseau électrique compte 9 postes d'alimentation dont 3 sont à 100% de charge (limite à 110%). 6 autres sont entre 30 et 70% de charge. Les câblages sont globalement satisfaisant, même s'ils posent question rue du Bois et rue Jean Charron. La commune a la possibilité, au moment de l'autorisation de construire, de limiter la puissance électrique de la construction.

Le territoire communal n'est traversé par aucun réseau de transport de gaz. Il ne devrait pas être concernée par le projet, relancé récemment, de canalisation de transport de gaz "Arc de Dierrey", le fuseau d'étude passant plus à l'est (Lévigney).

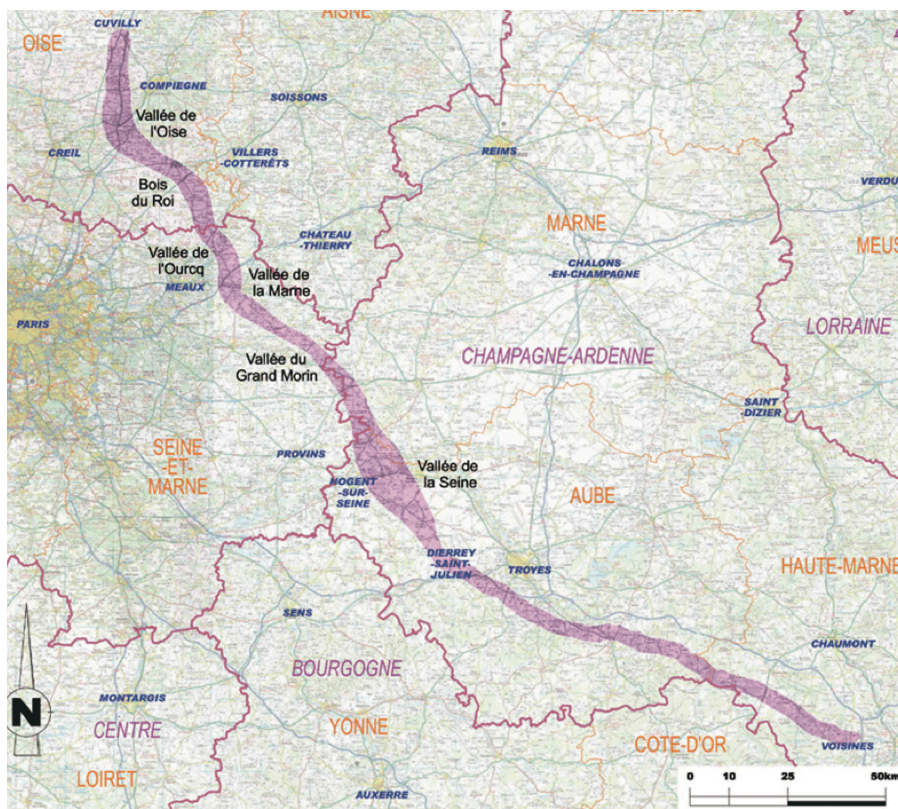
Le territoire n'est plus soumis à des servitudes relatives à la voie ferrée qui passe au nord, celle-ci n'étant plus effective et ces tronçons ayant été rachetés par la communauté de communes. La commune n'abrite pas d'édifice inscrit ou classé au titre des monuments historiques. De même, elle ne situe pas dans un site inscrit ou classé.

On recense plusieurs zones présentant une sensibilité archéologique sur la commune, qui fait l'objet d'un zonage archéologique. Les projets d'aménagement sur ces secteurs devront être soumis aux services du préfet de région (service régional de l'archéologie).

LOCALISATION DES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES



FUSEAU ETUDE POUR LA CANALISATION DE GAZ – ARC DE DIERREY



4-5 Diagnostic numérique

Le territoire abrite une antenne relais pour la téléphonie mobile (opérateur Bouygues Télécom) située au niveau de la station d'épuration. La commune compte un NRA (Noeud de Raccordement d'Abonnés) ou répartiteur téléphonique faisant que la commune bénéficie de l'ADSL et du dégroupage.

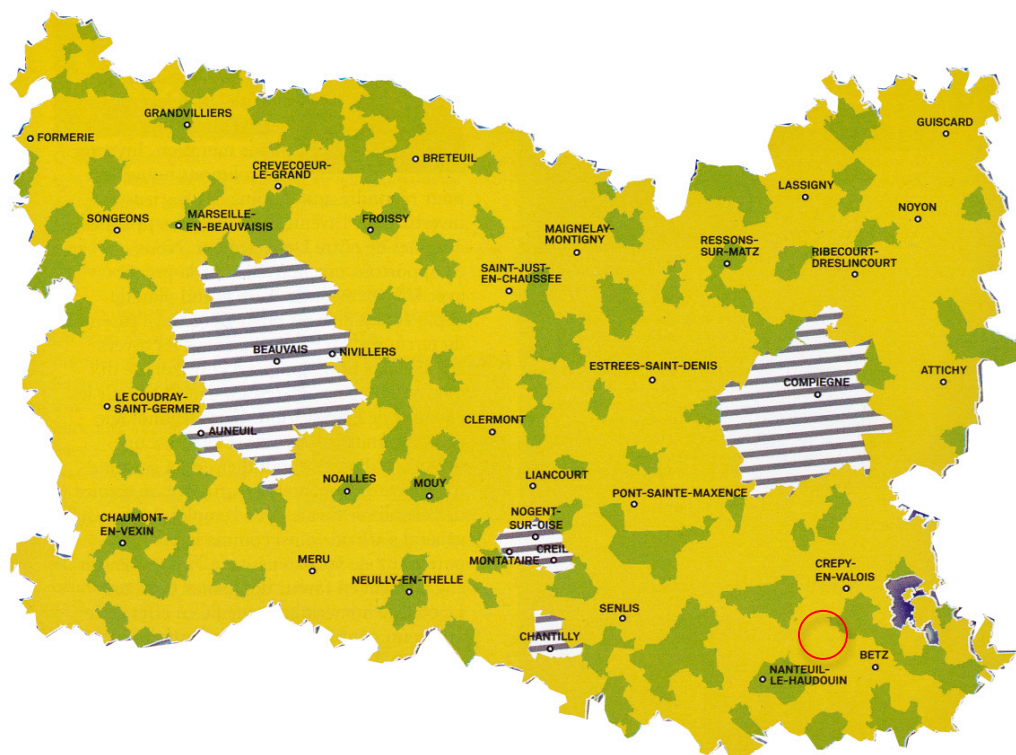
La commune est desservie par la fibre optique qui permet une connexion à l'internet avec un débit de données plus rapide (entre 14 et 21 Mo). Le dégroupage est total pour ce qui est du téléphone et partiel pour la télévision.

Selon le SDTAN de l'Oise (Schéma Directeur d'Aménagement Numérique), les débits assurés le réseau ADSL2+ (20Mbps théoriques) permettent l'utilisation de nombreuses applications prises isolément, mais les usages sont aujourd'hui

simultanés et nombreux. Seul un réseau fibre optique en continu jusqu'à l'abonné (FttH) permet d'acheminer des débits suffisants (1Gbit/s).

Le conseil général s'est fixé pour enjeu d'ici une quinzaine d'années, de substituer à la boucle locale cuivre (téléphonique), une boucle locale fibre optique (FttH). Boissy Fresnoy est identifié par le SDTAN comme une commune périurbaine qui serait desservie par la FttH d'ici 5 à 7 ans.

PHASAGE DU DEPLOIEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE SUR LE TERRITOIRE DE L'OISE



source : STDAN

- Zone prioritaire dans le déploiement du très haut débit (résorption des lignes inéligibles au triple-play < 2MB/S les 5 premières années)
- Zone de fin de déploiement du très haut débit (dernière phase, car cette zone est déjà couverte aujourd'hui par le triple-play > 2MB/S les 5 années suivantes)
- Initiative exclusive des opérateurs privés - Zones AMII
La loi n'autorise pas le financement des collectivités sur ces zones

5 - HABITAT

5-1 Évolution de la population

Boissy-Fresnoy compte 918 habitants. Le rythme de croissance de la population tend à diminuer depuis 1975, tout en restant largement positif et très nettement supérieur aux taux observés sur le territoire de la CCPV ou sur le département.

Sur la période 1975-2008, le village a plus que doublé sa population. Cette augmentation importante du nombre d'habitants est liée à des constructions de lotissements à intervalles réguliers, très rapprochés dans le temps.

A noter cependant qu'entre 2008 et 2011, le taux d'évolution annuel moyen de Boissy-Fresnoy baisse et se rapproche du taux observé sur le territoire de la communauté de communes entre 1999 et 2008 (inférieur au taux sur le département sur la même période).

L'objectif de la carte communale approuvée en 2006, 1080 habitants à l'horizon 2015, nécessiterait un taux d'évolution annuel moyen quatre fois supérieur à celui observé aujourd'hui. Toutefois, l'opération de lotissement réalisé récemment fait que début 2012, la population est estimée à 1014 habitants, soit une augmentation de nouveau significative.

EVOLUTION DE LA POPULATION : DONNEES GENERALES

Par période intercensitaire (Population totale)

	1968	taux d'évol. annuel moyen 68/75	1975	taux d'évol. annuel moyen 75/82	1982	taux d'évol. annuel moyen 82/90	1990	taux d'évol. annuel moyen 90/99	1999	taux d'évol. annuel moyen 99/08	2008	taux d'évol. annuel moyen 07/11	2011
Boissy-Fresnoy	460	-0,86%	433	1,90%	494	3,17%	634	2,60%	799	1,37%	903	0,41%	918
Territoire CCPV	30448	1,83%	34555	2,03%	39776	1,88%	46184	0,91%	50087	0,38%	51831		
Département Oise	539996	1,66%	605812	1,28%	662057	1,15%	725690	0,61%	766613	0,47%	799725		

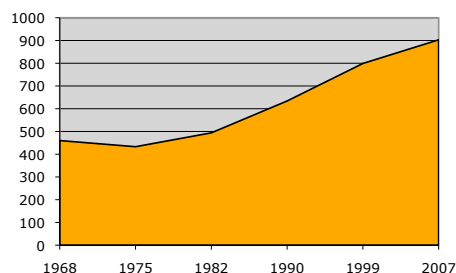
Sur plusieurs périodes intercensitaires

	1968	taux d'évol. annuel moyen 68/08	2008
Boissy-Fresnoy	460	1,70%	903
Territoire CCPV	30 448	1,34%	51831
Département Oise	539 996	0,99%	799725

	1982	taux d'évol. annuel moyen 82/99	1999	taux d'évol. annuel moyen 82/08	2008
Boissy-Fresnoy	494	2,87%	799	2,35%	903
Territoire CCPV	39776	1,36%	50087	1,02%	51831
Département Oise	662057	0,87%	766613	0,73%	799725

Objectif de la Carte Communale approuvée en 2006 (rappel)

	2005 (estimation)	taux d'évol. annuel moyen 05/15	2015
Boissy-Fresnoy	900	1,84%	1080



Le mouvement naturel observé sur la commune, entre 1975 et 2008, est supérieur à la moyenne sur la CCPV et le département, indiquant une part significative de jeunes ayant des enfants. D'autre part, le solde migratoire est très largement supérieur à ceux observés à une échelle plus large.

Ce sont essentiellement les constructions de lotissement (habitat pavillonnaire) et le renouvellement des habitants au sein des logements existants qui ont engendré la hausse de la population.

Le desserrement des ménages (2,9 personnes par ménage en 2008) ne s'est pas encore totalement opéré sur la commune. Son évolution est à intégrer dans les projections à l'horizon 2030, sachant qu'il a pu être constaté sur la commune une stagnation du nombre de personnes par ménage sur la période 1982-1999, confirmant l'arrivée de couples avec enfants qui compensait alors le desserrement au sein de la population existante.

MOUVEMENT NATUREL ET SOLDE MIGRATOIRE OBSERVES

BOISSY-FRESNOY

	évol. 75/82	Taux de variation annuel	évol. 82/90	Taux de variation annuel	évol. 90/99	Taux de variation annuel	évol. 99/08	Taux de variation annuel
Evolution de la population	61	1,90%	140	3,20%	165	2,60%	104	1,40%
Mouvement naturel		0,40%		0,50%		0,90%		1,00%
Solde migratoire		1,50%		2,70%		1,70%		0,30%

TERRITOIRE DE LA CCPV ET DEPARTEMENT DE L'OISE

	Territoire de la CCPV	Département de l'Oise	Territoire de la CCPV	Département de l'Oise	Territoire de la CCPV	Département de l'Oise	Territoire de la CCPV	Département de l'Oise
	1975-82		1982-1990		1990-1999		1999-2008	
Taux de variation annuel	2,10%	1,28%	1,90%	1,15%	0,90%	0,61%	0,40%	0,50%
dû au mouvement naturel	0,50%	0,68%	0,60%	0,69%	0,50%	0,64%	0,60%	0,60%
dû au solde migratoire	1,60%	0,60%	1,30%	0,46%	0,40%	-0,04%	-0,20%	-0,10%

5-2 La répartition par tranche d'âge

La population de Boissy-Fresnoy se caractérise par sa jeunesse. En effet, depuis 1982, la part des moins de 20 ans est stable autour de 35%, les 20 à 40 ans représentant également au moins 32% de la population faisant que plus de 2 habitants sur 3 ont moins de 40 ans sur le village. En 2008, les moins de 20 ans sont de 5 points supérieurs à la moyenne départementale et à la moyenne communautaire, même si on observe une baisse de 2 points par rapport à 1999.

Dans le même temps, la part des 60 ans et plus sur la commune ne cesse de baisser en passant de 16% en 1982 à 12% en 1990 puis 11% en 1999, pour atteindre 10% en 2008. La commune se distingue fortement de la CCPV et du département dans cette catégorie d'âge qui est de 7 points supérieurs. On peut donc penser que les personnes arrivant à l'âge de la retraite et plus âgées ne restent pas sur la commune, ce qui facilite les possibilités de réoccupation des logements libérés par des ménages plus jeunes organisés en famille (couple et enfant(s)). La part des 40-59 ans est stable autour de 20% et proche de la moyenne départementale ou communautaire, mais tend à augmenter sur la période récente pouvant s'expliquer par le glissement des tranches d'âges d'une population importante de jeunes ménages arrivés dans les années 1990.

Ce phénomène pourrait s'accroître dans les années à venir dans l'hypothèse où ces ménages resteraient sur la commune, dans leur logement actuel, et dans le même temps l'arrivée de jeunes ménages seront moins élevée que sur les 20 dernières années.

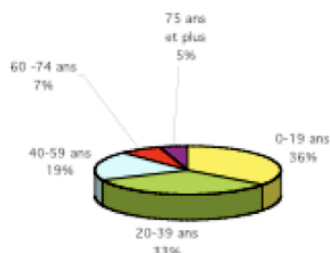
En outre, cette tendance possible pourrait s'accompagner d'un départ des jeunes atteignant l'âge adulte en quittant le foyer familial, ce qui pourrait engendrer un vieillissement de la population et un ralentissement notable de l'augmentation du nombre d'habitants en raison d'un solde migratoire déficient.

Il convient donc de s'interroger dans le projet communal à mettre en place sur l'équilibre des tranches d'âges souhaitées, sachant que depuis 20 ans la production régulière d'opérations de logements a principalement profité aux moins de 40 ans (ménages avec jeunes enfants).

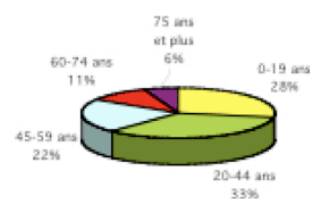
LA STRUCTURE PAR TRANCHE D'ÂGE

1990	
0-19 ans	224
20-39 ans	210
40-59 ans	123
60 -74 ans	46
75 ans et plus	31

Commune de Boissy-Fresnoy en 1990

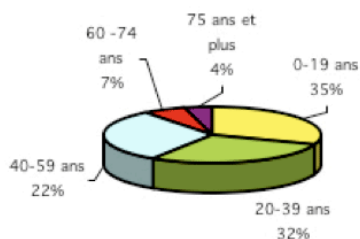


Territoire de la CCPV en 2008

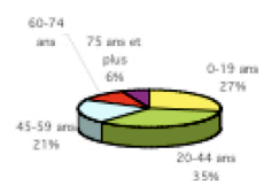


1999	
0-19 ans	224
20-39 ans	210
40-59 ans	223
60 -74 ans	46
75 ans et plus	31

Commune de Boissy-Fresnoy en 1999

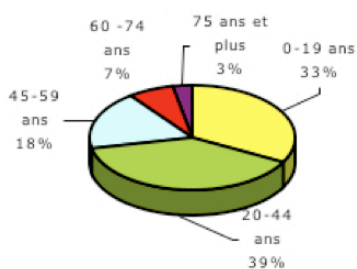


Département de l'Oise 2008

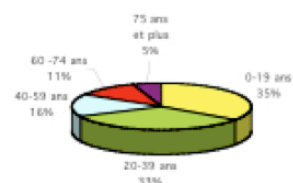


2008	
0-19 ans	296
20-44 ans	350
45-59 ans	164
60 -74 ans	66
75 ans et plus	27

Commune de Boissy-Fresnoy en 2008



Commune de Boissy-Fresnoy en 1982



5-3 Evolution du parc de logements

Le parc de logements augmente plus rapidement que la population. Ainsi entre 1999 et 2008, on compte 52 résidences principales de plus (taux de 2,08%) pour un gain de population de 104 habitants (taux de 1,37%). Entre 1999 et 2008, on compte une résidence principale de plus pour 2 habitants supplémentaires.

La taille moyenne des ménages diminue : 2,94 habitants en 2008 contre 3,13 en 1999. Pour autant, cette taille moyenne des ménages reste bien supérieure à celle du département (2,5).

La maison individuelle est le type de logements quasi-exclusif sur la commune. L'offre locative est faible puisqu'elle représente 17% des résidences principales contre 28% en moyenne cantonale. Il s'agit exclusivement de locatif

privé posant question quant à leur pérennité (possible vente de ces logements passant alors en accession) et quant aux loyers pratiqués.

L'offre locative a diminué de 4 points par rapport à 1990, malgré une augmentation de leur nombre. Elle contribue au renouvellement des habitants (31% des ménages occupent leur logement depuis moins de 4 ans en 2008).

LE PARC DE LOGEMENTS

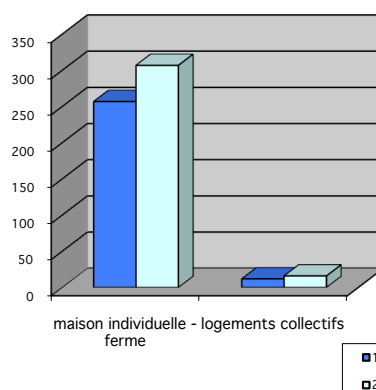
	Total parc-logements	Résidence principale	Résidence secondaire	Logements vacants
1975	175	135	26	14
1982	194	160	20	14
évol. 82/90	2,48%	3,02%	-2,75%	2,46%
1990	236	203	16	17
évol. 90/99	1,71%	2,56%	-10,32%	-2,13%
1999	275	255	6	14
évol. 99/08	1,94%	2,08%	-7,41%	1,49%
2008	327	307	3	16

Type de logements en 1999 et 2008			
99	Maison individuelle - Ferme	257	93,5%
08	Maison individuelle - Ferme	307	93,9%
99	Logements collectifs	12	3,7%
08	Logements collectifs	16	4,9%

Evolution de la composition du parc

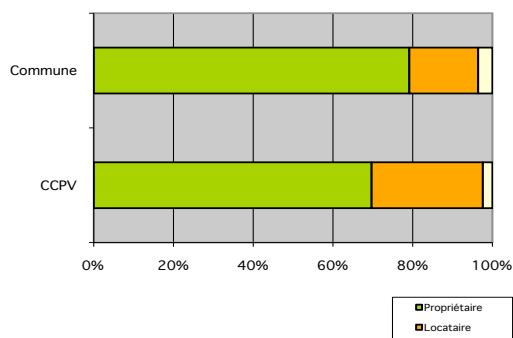


Type de logements des résidences principales



Statut d'occupation des résidences principales en 2008

Statut d'occupation	En 1990		En 1999		En 2008	
Commune de Boissy-Fresnoy						
Propriétaire	147	72,4%	192	75,3%	243	79,2%
Locataire	44	21,7%	47	18,4%	53	17,3%
dont HLM	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Logé gratuit	12	5,9%	16	6,3%	11	3,6%
Total	203		255		307	
Territoire de la CCPV						
Propriétaire			11859	67,0%	13616	69,7%
Locataire			5109	28,9%	5453	27,9%
dont HLM			1995	11,3%	1851	9,5%
Logé gratuit			723	4,1%	478	2,4%
Total			17691		19547	



5-4 Caractéristiques des logements

Le parc de logements est relativement ancien puisque plus de 2 logements sur 3 ont été réalisés avant 1974. Toutefois, 46% des logements ont moins de 30 ans en 2005 et entre 2005 et 2009, 20 constructions ont été réalisées, attestant d'un dynamisme de la construction sur les 20 dernières années.

Le niveau de confort est satisfaisant, puisque seul 2,9% des résidences principales ne comptent ni douche, ni baignoire. Un peu plus du tiers des logements bénéficie d'un chauffage central individuel et 39% compte un chauffage individuel "tout électrique". Il convient de s'interroger sur la consommation énergétique de ces logements au regard

notamment des objectifs du développement durable et sur l'évolution de l'aspect extérieur de ces constructions qui participent au patrimoine architectural de la commune.

Les logements comptent un nombre de pièces important avec 83% des résidences principales comptant 4 pièces et plus en 2008. Ce chiffre était de plus de 79% en 1999. Cette offre en logements est à rapprocher d'une part de la taille des ménages, d'autre part du contexte du marché de l'immobilier.

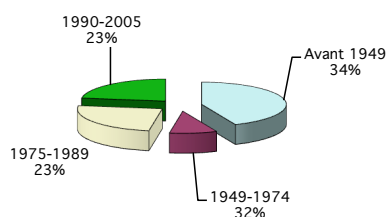
Ainsi, en 1999, 39% des ménages ne comptait qu'une ou deux personnes tandis que les ménages de 5 personnes et plus représentaient 17% de la population. On peut donc constater une tendance à la sous-occupation des grands logements recensés sur la commune et entre 2008 et 1999, peu de diversification dans l'offre en logements.

La mise sur le marché des grands logements permet de répondre aisément aux besoins, au regard du stock important qu'ils constituent. Des actions mériteraient d'être portées vers la création de logements plus petits (1 à 3 pièces) plus en mesure de répondre aux besoins des jeunes en décohabitation face à un marché de l'immobilier où les prix sont de plus en plus élevés.

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

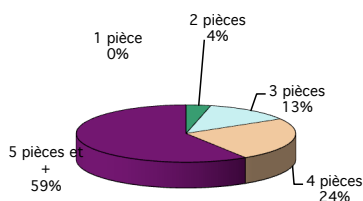
Date de réalisation des logements en 2008	
Avant 1949	130
1949-1974	27
1975-1989	74
1990-2005	68

Epoque d'achèvement des logements en 2007



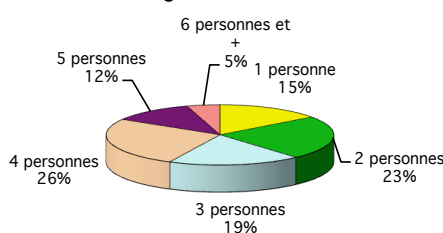
Nombre de pièces des logements				
	1999		2008	
1 pièce	0	0,0%	0	0,0%
2 pièces	19	7,5%	11	3,6%
3 pièces	32	12,5%	39	12,7%
4 pièces	85	33,3%	74	24,1%
5 pièces et +	119	46,7%	179	58,3%

Nombre de pièces en 2008



Population des ménages en 1999		
1 personne	38	15%
2 personnes	60	24%
3 personnes	48	19%
4 personnes	67	26%
5 personnes	30	12%
6 personnes et +	12	5%
Total ménages	255	

Taille des ménages en 1999



6 - LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LE DIAGNOSTIC AGRICOLE

6-1 La population active

Le taux d'activité augmente continuellement entre 1982 et 2008 indiquant la présence de plus en plus de ménages doubles actifs. En 2008, la commune présente un taux d'activité des 25-54 ans supérieur au département, au-delà de 90%. La comparaison avec les précédents recensements n'est pas possible en raison de la modification de la tranche d'âge prise en considération qui ne concerne plus les 20-59 ans mais les 25-54 ans. L'augmentation du taux d'activité traduit quand même un bon dynamisme économique sur la commune confirmé par la faiblesse du taux de chômage. Le taux de chômage est bas sur la commune en 2008 (4,1%), tandis que le taux de chômage sur le département est supérieur à 11%.

Les emplois salariés représentent plus de 88% des emplois et sont majoritairement représentés par des emplois stables (fonction publique et CDI : 83,3%). Les non salariés sont à 62% représentés par des employeurs et à 38% par des indépendants.

Près de 20% de la population non scolarisée de 15 ans ou plus n'est titulaire d'aucun diplôme. Ce chiffre est proche de 23% pour l'Oise. 43,2% ont un niveau de diplôme inférieur au BAC ou brevet professionnel (plus de 66% sur le département). 19,3% de la population non scolarisée de plus de 15 ans a un niveau BAC +2 et plus. Ce chiffre est inférieur à 20% à l'échelle de l'Oise, proche de celui constaté sur la commune.

TAUX D'ACTIVITE ET NIVEAU DE CHOMAGE SUR LA COMMUNE

	Commune			Oise
	Population active	Taux d'activité global	Taux d'activité 20-59 ans	Taux d'activité 20-59 ans
2008	487	53,93%	93,5% (25-54 ans)	89,3% (25-54 ans)
1999	378	47,31%	85,40%	82,50%
1990	281	44,32%	79,00%	80,00%
1982	211	42,71%	79,80%	78,50%

	Pop. active ayant un emploi	Nombre de chômeurs	Taux de chômage commune	Taux de chômage Oise
2008	467	20	4,10%	11,10%
1999	353	25	6,60%	12,40%
1990	253	28	9,96%	9,72%
1982	194	17	8,05%	8,92%

STATUT ET CONDITIONS D'EMPLOI DES 15 ANS OU PLUS SELON LE SEXE EN 2008

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	252	100,0	215	100,0
Salariés	223	88,4	208	96,7
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	210	83,3	183	85,0
Contrats à durée déterminée	5	2,0	10	4,7
Intérim	0	0,0	6	2,8
Emplois aidés	0	0,0	4	1,9
Apprentissage - stage	8	3,2	5	2,3
Non salariés	29	11,6	7	3,3
Indépendants	11	4,4	1	0,5
Employeurs	18	7,2	6	2,8
Aides familiaux	0	0,0	0	0,0

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

6-2 L'emploi

En 2008, on comptait 65 emplois offerts sur la commune, occupés à 74% par des actifs habitant Boissy Fresnoy tandis qu'en 1999, les 66 emplois offerts sur la commune étaient occupés à 83% par des habitants de Boissy-Fresnoy. Les emplois de Boissy-Fresnoy profitent donc de moins en moins à ses habitants, qui pour une part viennent s'installer sur le territoire de la commune mais conservent leur emploi ailleurs. Cependant, la commune reste le troisième pôle d'emploi pour ses actifs.

En 2007, seul 35,5% des actifs ayant un emploi habitant Boissy-Fresnoy travaillent dans le département. C'est la commune de Crépy-en-Valois qui compte le plus grand nombre d'emplois d'actifs de Boissy-Fresnoy parmi les communes du département, hors commune de résidence.

La région parisienne attire le plus grand nombre d'actifs de la commune (63,4% des actifs ayant un emploi au total). Le pôle de Roissy concentre une très grande part de ces emplois (28,3% des actifs ayant un emploi et 44,6% des actifs travaillant en région parisienne voient leur emploi situé à Roissy-en- France). Paris reste également bien fréquentée puisque 12% des actifs ayant un emploi s'y déplace pour accéder à l'emploi.

Les déplacements pour l'emploi sont donc importants et majoritairement orientés vers le sud, en direction de la région parisienne. Au niveau local, la commune reste attractive pour l'emploi. Les déplacements locaux restent variés.

LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS DE 15 ANS OU PLUS AYANT UN EMPLOI QUI RESIDENT DANS LA ZONE

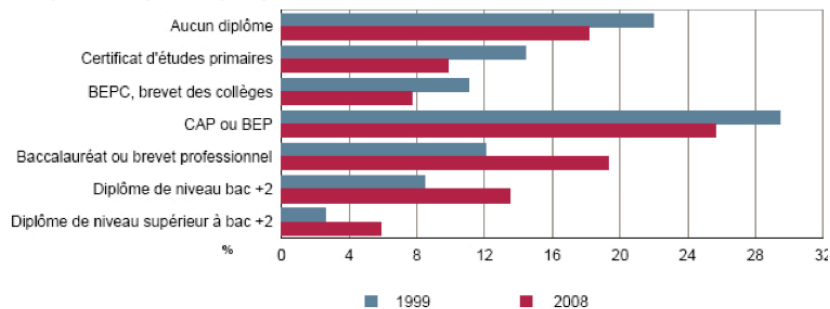
	2008	%	1999	%
Ensemble	467	100,0	353	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	48	10,3	55	15,6
dans une commune autre que la commune de résidence	419	89,7	298	84,4
située dans le département de résidence	118	25,2	91	25,8
située dans un autre département de la région de résidence	5	1,1	2	0,6
située dans une autre région en France métropolitaine	296	63,4	205	58,1
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	0	0,0	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

DIPLOME LE PLUS ELEVE DE LA POPULATION NON SCOLARISEE DE 15 ANS OU PLUS SELON LE SEXE EN 2008

	Ensemble	Hommes	Femmes
Population non scolarisée de 15 ans ou plus	603	305	297
Part des titulaires en % :			
- d'aucun diplôme	18,2	19,1	17,2
- du certificat d'études primaires	9,8	9,9	9,8
- du BEPC, brevet des collèges	7,7	6,9	8,4
- d'un CAP ou d'un BEP	25,7	29,9	21,3
- d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel	19,3	17,8	20,9
- d'un diplôme de niveau bac + 2	13,5	10,9	16,2
- d'un diplôme de niveau supérieur à bac + 2	5,8	5,6	6,1

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

6-3 Les activités économiques

6-3-1 Les activités industrielles, artisanales et commerciales

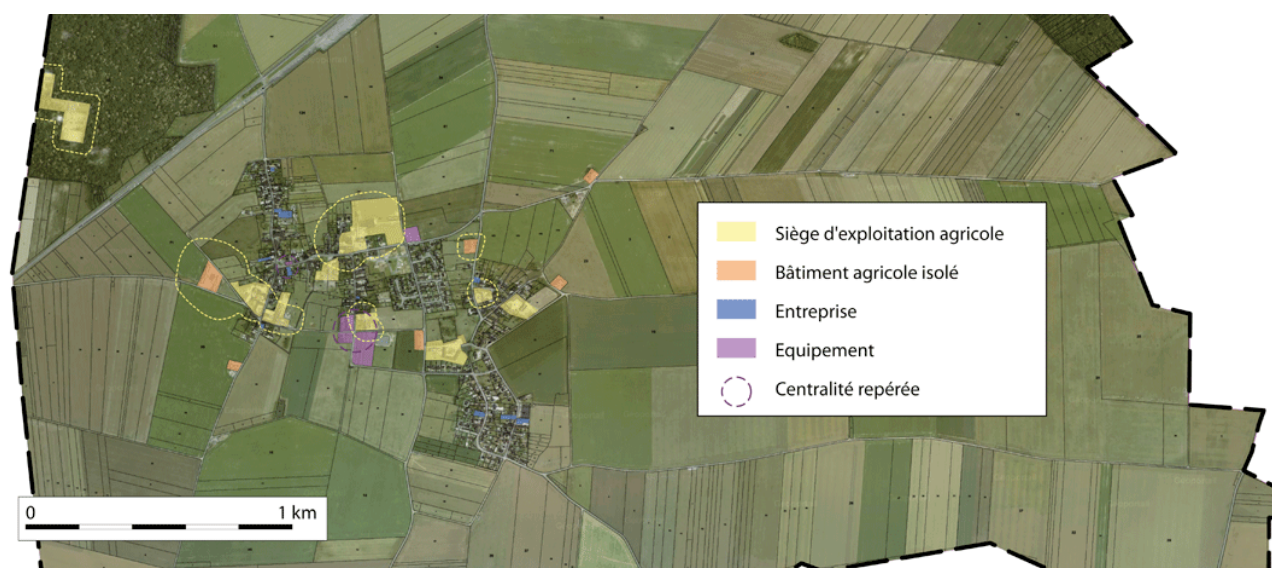
La commune compte en tout 12 entreprises (petites structures artisanales ou de services). Ces établissements ne suffisent pas pour les achats du quotidien. Il en est de même pour les services publics (poste, gendarmerie, etc.) et pour les services de santé (pharmacie, professions libérales) qui sont inexistantes sur la commune et incitent les habitants à utiliser leur véhicule pour se rendre dans les pôles de proximités. Ce manque de services peut poser des problèmes de captivité pour les personnes n'ayant pas de moyens de transport et au niveau de la circulation dans le village étant donnée le recours quasi systématique de l'automobile pour accéder à un commerce ou un service de proximité.

Les entreprises existantes ont la possibilité de se développer au sein des bâtiments ou sur les terrains actuellement occupés.

Elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage habité, ce qui ne nécessite pas la délimitation d'un secteur spécifique.

Tout projet important d'extension d'une des activités implantées sur le village ou de création d'activités devra présenter les garanties nécessaires en ce qui concerne les conditions d'exploitation (desserte, bruit, risque incendie, etc.) pour ne pas gêner les secteurs habités voisins.

LES ACTIVITES ET EQUIPEMENTS RECENSES SUR LA COMMUNE



6-3-2 Diagnostic commercial

La commune ne compte plus qu'un commerce (boulangerie) situé près de l'église. Le maintien de ce dernier commerce à l'échelle de la commune est largement souhaité. La municipalité n'exclut pas d'intervenir pour aider à son maintien et souhaite rendre possible la création de nouveaux locaux destinés à du commerce de proximité.

Pour l'accès aux autres commerces, les administrés doivent se rendre sur la commune voisine de Nanteuil-le-Haudouin dotée d'une structure commerciale de proximité significative au regard de son nombre d'habitant. On y trouve notamment des restaurants, des bars/tabac, des commerces de bouches avec entre autre un supermarché, une pharmacie, un coiffeur, un garage ou encore une station essence. Cependant lorsque l'équipement commercial n'existe pas sur la commune de Nanteuil-le-Haudouin, ces derniers sont obligés de se déplacer à Crépy-en-Valois.

6-3-3 Diagnostic agricole

D'après le recensement agricole de 2010, la surface agricole utilisée est de 1 806 ha, soit près de 114% du territoire de Boissy-Fresnoy (chiffre possible car toutes les surfaces agricoles utilisées sont ramenées au siège de l'exploitation). La SAU était de 1 355 ha en 2000 (85,4% du territoire).

10 exploitants agricoles exploitent des terres sur la commune, principalement pour la grande culture. Le nombre d'UTA (unité de travail agricole) représente 18,2 personnes en 2010 contre 20,7 en 2000.

L'orientation technico- économique dominante de la commune est la grande culture de type général. La culture céréalière est dominante, suivi de la culture d'oléagineux.

On compte 10 exploitations agricoles ayant leur siège à Boissy-Fresnoy, dont le centre équestre, et 7 bâtiments agricoles isolés (hors corps de ferme) rattachés à des sièges d'exploitation situés sur la commune.

6 exploitations accueillent une activité d'élevage (bovins, ovins ou cheveaux). Cela induit des périmètres au sein desquels les possibilités de nouvelles constructions sont limitées. 5 bâtiments d'élevage induisent ainsi des périmètres de 50 mètres de rayon, et le dernier, sous le régime des installations classées, induit un périmètre de 100 mètres. Il s'agit de l'exploitation la plus à l'ouest du secteur aggloméré.

Les pâturages utilisés par l'activité d'élevage se situent en bordure du village et autour du corps de ferme, formant une transition entre espace bâti et espace agricole type grande culture. Cela conduit à s'interroger sur le maintien d'accès adapté à ces pâturages, depuis les rues perpendiculaires à la rue René Sené.

Les autres exploitations dont le siège est sur la commune sont uniquement tournées vers la culture.

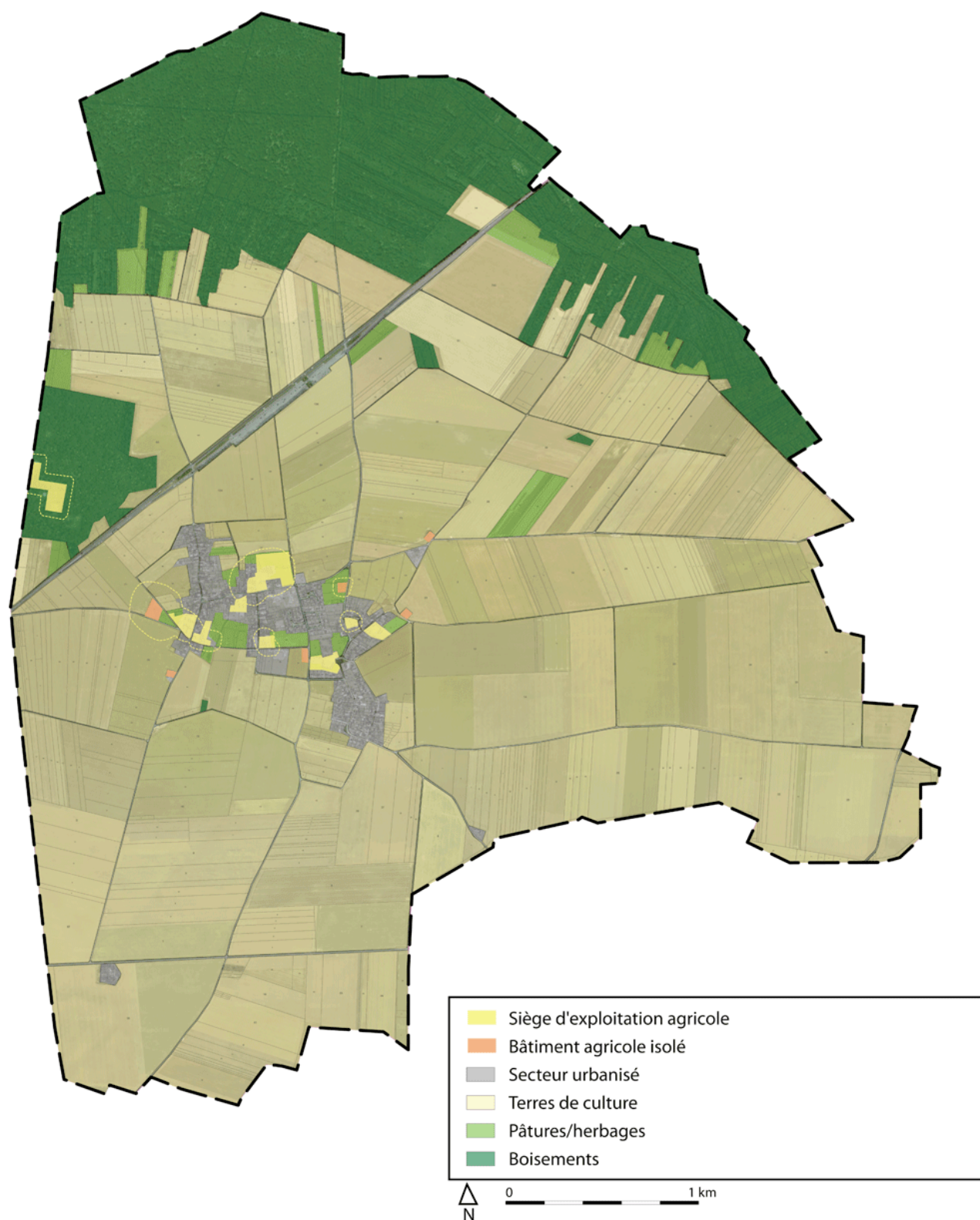
7 bâtiments sont implantés aux champs. Deux sont utilisés pour des activités d'élevage (à l'ouest et à l'est du village). Les autres servent principalement au stockage de matériel.

Boissy-Fresnoy fait partie de la région agricole du Valois (Valois Multien agricole). La valeur agronomique des terres agricoles est assez élevée sur l'ensemble du territoire communal de Boissy-Fresnoy. On constate une aptitude physique des sols à l'agriculture entre 70 et 90 sur 100 sur la majeure partie du territoire sauf au niveau des boisements au nord où l'aptitude est entre 60 et 70 sur 100.

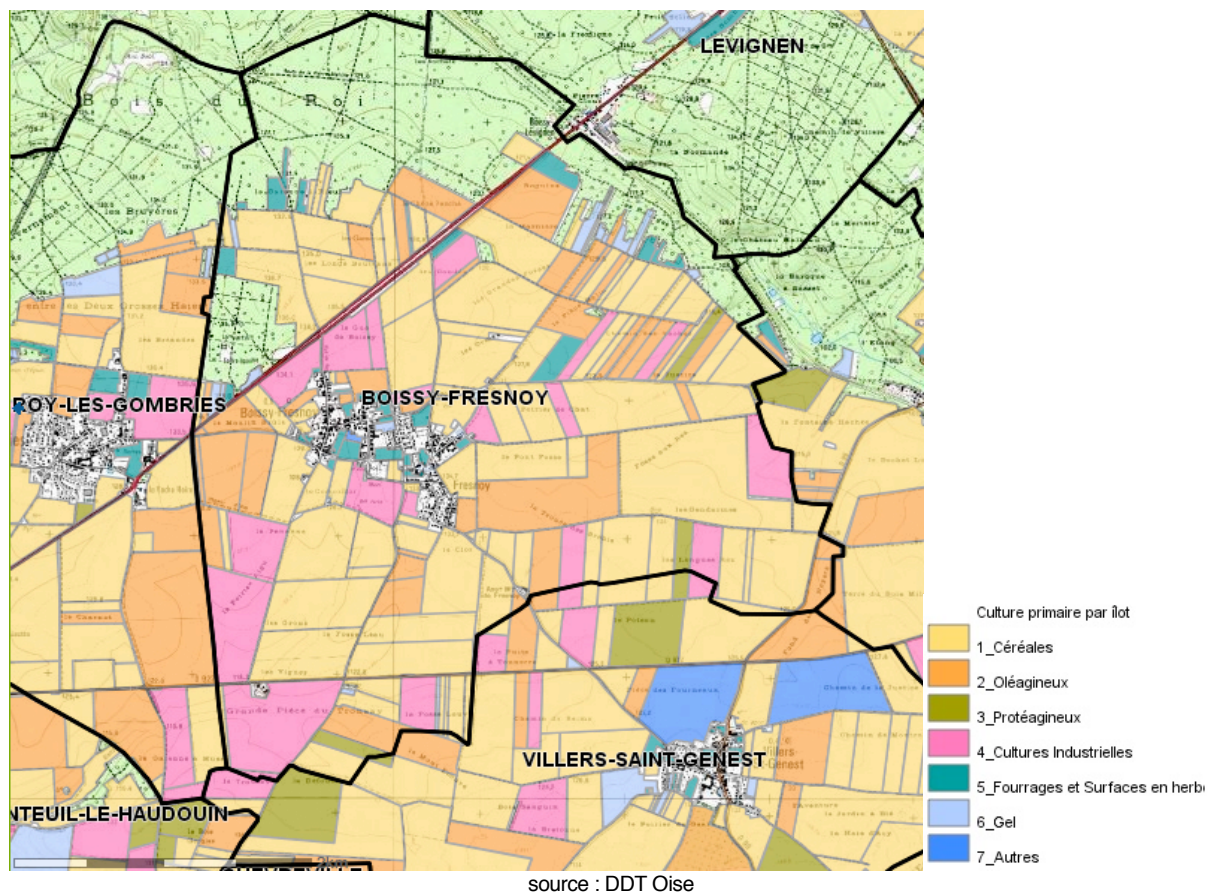


Site agricole situé sur la frange nord-est du village.

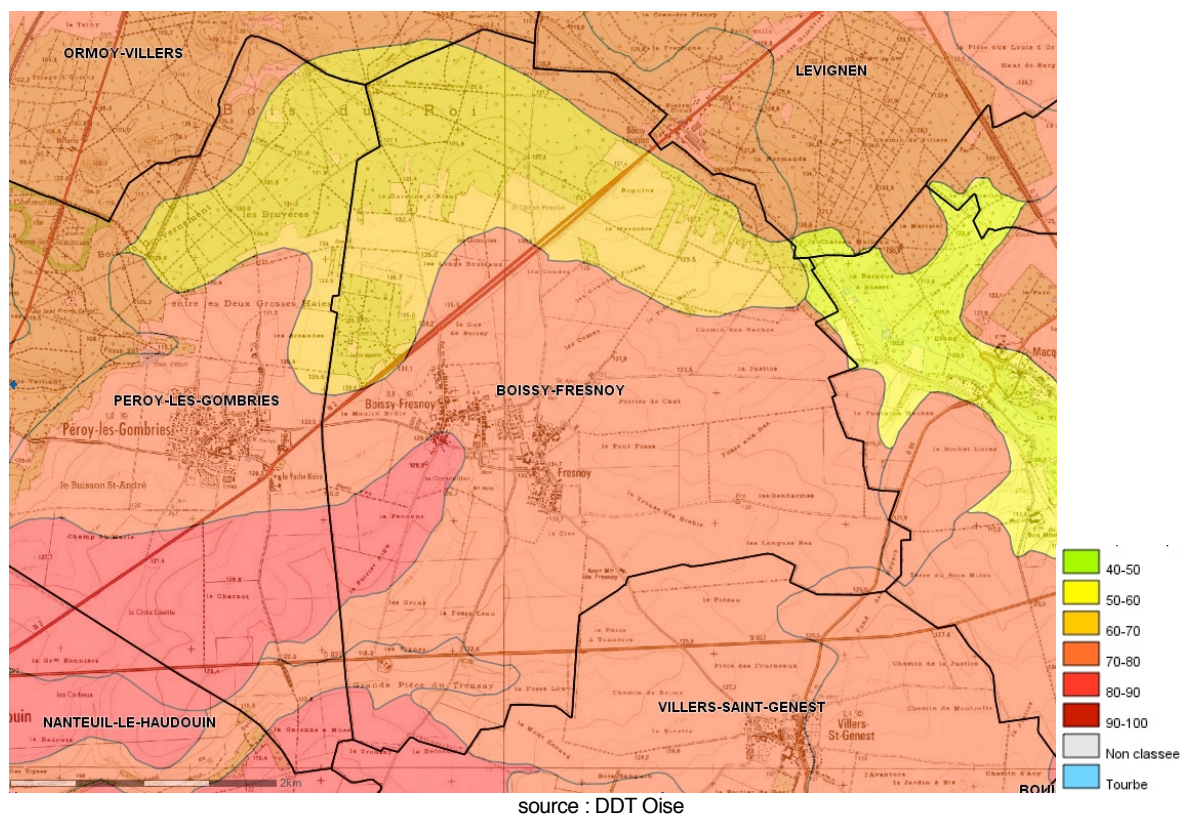
CARTE DU DIAGNOSTIC AGRICOLE



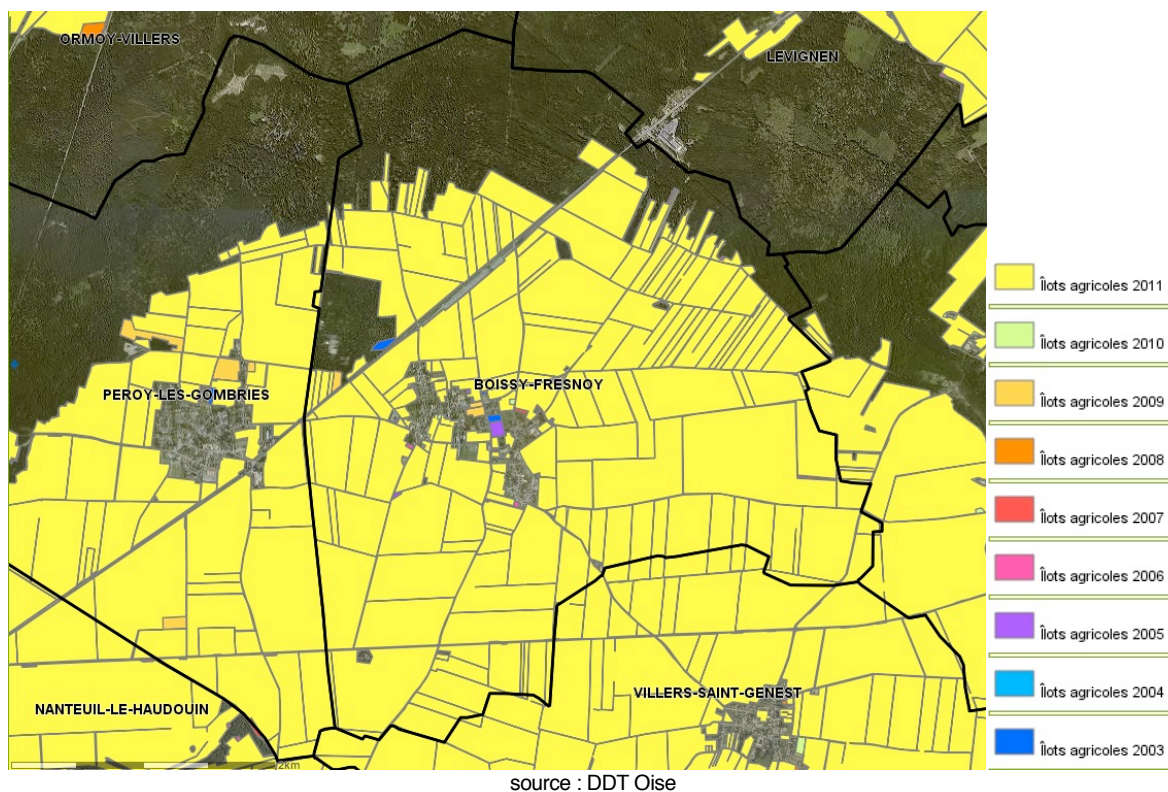
EVOLUTION DES COUVERTS AGRICOLES



CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DES ESPACES AGRICOLES



EVOLUTION DES ESPACES AGRICOLES (2003-2011)



Sur les 10 dernières années, la consommation d'espaces agricoles est restée modérée. Elle correspond aux opérations de lotissement réalisées de part et d'autre de la rue des Prés, soit un total de 2,7 ha pour une quarantaine de logements. Soit une densité relativement importante proche de 15 logements/ ha permettant de rationaliser l'artificialisation des terers de culture.

Il convient de réfléchir aux conditions de fonctionnement de l'activité agricole sur la commune, au regard des perspectives de développement envisagées par chaque exploitant : éviter d'enfermer les corps de ferme dans la trame urbaine pour leur laisser la possibilité de se développer sur place, évolution des bâtiments de corps de ferme qui ne seraient plus utiles à l'exploitation agricole, plus particulièrement des bâtiments présentant un intérêt patrimonial, devenir des terres agricoles (notamment cultivées) enclavées dans la trame bâtie et/ou boisée, maintien des accès aux champs, préservation des espaces naturels à forte sensibilité environnementale et usage agricole des terrains concernés, etc.

Aujourd'hui, les projets connus des exploitations agricoles exerçant sur la commune sont limités. La ferme équestre située à l'ouest du territoire communal, au niveau du bois de la Fertille, a un projet de création de logements, qu'il faudra justifier comme nécessaire à l'activité pour le voir traduit dans le PLU.

Une exploitation agricole, la ferme Avisse, a également un projet d'extension de ses bâtiments d'élevage situés le long de la route de Peroy, qu'il faudra prendre en compte dans la réglementation du PLU, ce type d'installation induisant un périmètre de constructibilité limitée.

Le nombre important de bâtiments agricoles dans le village pose la question de la création de logements au sein des bâtiments existants, et des conséquence que cela pourrait avoir pour la commune en terme de renforcement de voirie, de réseaux, de capacité pour la station d'épuration, etc.

7 - LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

La commune a la particularité de concentrer ses principaux équipements publics (mairie, école, salle des fêtes, aire sportive) au sud du territoire, au point de regroupement des villages de Boissy et Fresnoy. À proximité du château d'eau, légèrement à l'écart des habitations, ces équipements sont facilement repérables et leur accès depuis l'extérieur du village est rapide.

Ce groupement se compose en premier lieu de la mairie et d'une école primaire et maternelle. L'école fonctionne en dehors de regroupement. Les enfants vont au collège public de Nanteuil-le-Haudouin tandis que les lycéens vont à Crépy-en-Valois.

La commune s'est également dotée d'un terrain de football avec vestiaire, ainsi que d'une salle des fêtes depuis 1992. Cette salle dispose d'une capacité maximale de 200 personnes. Cet équipement profite d'une petite aire de stationnement et ses nuisances (bruit) sur le voisinage sont assez limitées en raison de son relatif éloignement (au moins 100 mètres du secteur constructible délimité) des premières habitations.

L'église se trouve dans le vieux village de Boissy au croisement de la rue René Sené et de la rue du Bois. Le cimetière se trouve en sortie nord du secteur aggloméré rue de la Plaine. Il est entouré de terrains non urbanisables, ce qui laisse toute possibilité d'extension.

Nanteuil-le-Haudouin rassemble les services publics de proximité (centre médico-social), Senlis dispose d'un centre hospitalier et Creil des structures pour l'emploi.



La place de l'église.



Le terrain de football.

8 - BILAN ET ENJEUX DU DEVENIR COMMUNAL

Ce diagnostic détaillé permet de tirer un bilan de la situation de la commune de Boissy-Fresnoy aujourd'hui, en retraçant les évolutions observées ces dernières années et en positionnant la commune dans son contexte intercommunal.

Boissy-Fresnoy est une commune rurale, bien desservie qui bénéficie d'une situation privilégiée au regard de son accessibilité et de sa proximité de la ville de Crépy en Valois et des pôles d'emplois franciliens. Cette situation la rend dépendante de ces pôles mais elle dispose cependant d'un certain nombre d'équipements de proximité qui la rendent fonctionnelle pour ses habitants. Il convient de maintenir cette position à l'échelle intercommunale améliorant le cadre de vie agréable, développant les activités et l'emploi qu'elle offre à ses habitants. C'est dans ce but que l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme a été lancée.

Dès lors, un des enjeux principaux pour la commune est de se positionner face à cette attractivité pour maîtriser la croissance démographique et permettre au village de poursuivre un développement adapté au regard de ces caractéristiques rurales. Les actions ou opérations d'aménagement envisagées sont à définir dans ce sens et sont appelées à une prise en compte des sensibilités environnementales qui caractérisent le secteur. Les enjeux ainsi définis sont les suivants :

- Déterminer un rythme de croissance maîtrisée pour les 15 ans à venir compatible avec la volonté d'accueillir de nouveaux habitants en privilégiant les disponibilités dans la trame urbaine déjà constituée.
- S'interroger sur les possibilités de construction au sein de la trame urbaine du village suivant la configuration parcellaire afin de diversifier l'offre de logements. Il convient également de s'interroger sur l'adéquation entre l'offre de logements et la demande dans la mesure où l'essentiel des logements de la commune sont grands et qu'une grande partie des ménages ne compte qu'une ou deux personnes.
- Optimiser l'espace central de la commune où se situent les principaux équipements du village, tels que l'école et le pôle de sports et loisirs. Sa situation en frange sud de la commune le fait cependant ressentir comme étant en marge des secteurs résidentiels. Se pose donc la question de son articulation avec les secteurs habités.
- Mener une réflexion sur les conditions de circulation des véhicules au sein de la trame urbaine afin de sécuriser les points d'accès à la RN2 qui tangente le village dans sa frange nord et d'optimiser le réseau viaire du secteur aggloméré.
- Valoriser les chemins ruraux pour permettre des boucles de promenades participant à la qualité de vie sur la commune.
- Veiller à ne pas accentuer les nuisances (notamment celles causées par le projet de mise à 2x2 voies de la RN2) pour les habitants dans les projets à venir.
- Maintenir la qualité des paysages et du patrimoine naturel et bâti qui contribue à l'identité et à l'attractivité de la commune et mettre en place des principes d'aménagement visant à optimiser l'insertion au site des nouvelles constructions.
- Prendre en compte les sensibilités environnementales qui caractérisent le territoire communal tels que le site Natura 2000, le périmètre de ZNIEFF et celui de ZICO, tous trois situés au nord de la commune, à l'écart du secteur urbanisé. L'usage des sols devra être adapté au maintien de la biodiversité du milieu naturel suivant les orientations du SCOT.

Aux vues de ce bilan et des enjeux avancés, les élus ont engagé l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. La réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été un moment privilégié pour définir les objectifs de développement de la commune. En matière de gestion du territoire, ces objectifs visent à ne pas remettre en cause l'équilibre entre la qualité des espaces naturels et l'urbanisation.

Le PADD intègre, les données environnementales (desserte en eau potable, la question de l'assainissement, risques, etc.) inhérentes à la commune et les orientations du SCOT du Pays du Valois, ayant une influence sur les objectifs démographiques et sur leur traduction spatiale.

Le PADD et sa traduction réglementaire dans le PLU s'attache à maintenir un cadre de vie de qualité tout en autorisant un développement urbain cohérent à l'échelle de Boissy-Fresnoy.

CHAPITRE 2

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET SES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Boissy-Fresnoy définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, en ce qui concerne l'aménagement, les équipements, l'urbanisme, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques. Le diagnostic développé dans le chapitre précédent constitue la base sur laquelle les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont été abordées. Il contient un état initial de l'environnement, base sur laquelle ont été analysées les incidences sur l'environnement des orientations retenues au PADD.

Par ailleurs, Boissy-Fresnoy est située sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Valois pour laquelle un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) a été approuvé. Les dispositions du PLU doivent être compatibles avec les orientations du SCOT.

1. LE DOCUMENT SOUMIS A CONCERTATION

1.1 LE CONTENU DU DOCUMENT

VOIR PIECE N°2 DU DOSSIER P.L.U.

1.2 ORGANISATION DE LA CONCERTATION

Suite à la délibération du conseil municipal prescrivant le P.L.U. en date du 26 février 2010, un registre a été ouvert en Mairie afin de laisser aux habitants la possibilité de s'exprimer sur le projet et les éléments présentés. Dès sa réception en mairie en mars 2011, le Porter à Connaissance du Préfet a été mis à disposition des habitants.

A compter de septembre 2012, un rapport de diagnostic contenant l'état initial de l'environnement et concluant sur les enjeux d'aménagement de la commune à l'horizon 2025 a été mis à disposition du public, dans les locaux de la mairie. Une note municipale diffusée dans tous les foyers en a tenu informés les habitants.

Le PADD a fait l'objet d'un document présenté, le 27 avril 2012 et le 5 juin 2012, aux services de l'Etat et personnes publiques associés. Suivant les dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, le 20 septembre 2012.

En octobre 2012, un note d'informations municipales portant sur le projet de PLU et présentant les grandes lignes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu en conseil municipal, a été diffusé dans tous les foyers de la commune en précisant que le rapport de diagnostic et le P.A.D.D. (pièce 2 du dossier P.L.U.) étaient à la disposition des administrés en mairie, jusqu'à l'arrêt du projet de P.L.U.

Cette concertation a donné les moyens à la municipalité d'informer la population sur le projet et a permis aux habitants de faire des propositions, des suggestions, des observations, pendant toute la durée des études.

Quelques observations ont été inscrites dans le registre, sans que cela ne porte atteinte au contenu du projet communal proposé. Une délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation a été prise au moment de l'arrêt du projet de PLU.

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, dans le respect de la compatibilité avec le SCOT, reposent sur une approche quantitative (rythme de développement souhaité) et sur des options qualitatives visant à améliorer le fonctionnement de la commune, à favoriser la diversité des fonctions urbaines, à une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, à mettre en valeur la qualité du cadre de vie, et à préserver les paysages tout en tenant compte des risques naturels majeurs.

Dans le cadre de la phase PADD, les orientations générales d'aménagement étudiées en groupe de travail avec les services et les personnes publiques associés, proposées et débattues au conseil municipal, puis présentées aux habitants, ont été les suivantes :

• Paysage :

Le territoire communal s'inscrit dans un paysage ouvert de la plaine agricole du Valois Multien, composée de champs ouverts occupant une large partie sud de la commune tandis que le bois du Roi ponctué d'espaces enherbés utilisés à des fins agricoles fermant le paysage au nord.

La couverture végétale (17% du territoire) est significative dans la lecture du paysage communal et dans les continuités écologiques. Le bâti reste assez homogène et s'intègre correctement à la topographie. Il est dominé par son aspect minéral caractérisé par la pierre et le moellon, caractéristique de l'architecture du Valois.

Il est proposé de :

- Mettre en place des principes d'aménagement (choix des sites, implantation et gabarit des constructions, traitement paysager des abords) visant à optimiser l'insertion au site des nouvelles constructions en respectant autant que possible la configuration des lieux.
- Définir au P.L.U. de nouvelles conditions de préservation des boisements notamment entre les bois de massif forestier (Bois du Roi) déjà soumis à la législation forestière et les bois plus ponctuels (haie, arbres isolés, d'alignement, de parc et jardins, bois de la Fertille) ayant un rôle paysager significatif
- Préserver et mettre en valeur les éléments bâtis anciens les plus significatifs en adaptant la réglementation sur les principes d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur des constructions.

• Environnement :

Le nord du territoire communal est concerné par un site Natura 2000 (massif des Trois Forêts et Bois du Roi), un périmètre de ZNIEFF de type 1, également repris en Espace Naturel Sensible et traversé par des corridors biologiques potentiels en amont de la vallée de la Grivette, identifiant une sensibilité écologique significative. Le territoire communal n'est pas concerné par des zones à dominante humide.

Le territoire communal est concerné par des risques naturels à prendre en compte, correspondant principalement au fossé d'évacuation des eaux de pluie des surfaces imperméabilisées du village vers le bassin récemment aménagé au lieu-dit « Les Cornouillers ».

La mise à 2x2 voies de la RN2 pourrait accentuer les nuisances liées au bruit. La présence de plusieurs bâtiments d'élevage nécessite à prendre en compte les périmètres de protection associés.

La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des objectifs du développement durable implique de réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durable.

Il est proposé de :

- Inscrire les secteurs à fortes sensibilités écologiques et paysagères en zone naturelle au plan afin de contribuer au bon équilibre naturel de ces milieux, notamment par la préservation des

continuités écologiques suivant les dispositions du Grenelle II de l'Environnement traduites dans le code de l'urbanisme (respect de la trame verte et bleue).

- Maintenir les secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement, prévoir les aménagements et les entretiens nécessaires à la régulation des eaux de ruissellement vers l'aval, prendre en compte le risque de remontée de nappes.
- Limiter le développement urbain à proximité des bâtiments d'élevage et vers la RN2. Demande, pour cette dernière, à ce que les travaux d'aménagement prévoient un talutage planté en mesure de contribuer à la réduction des nuisances sonores.
- Etablir une réglementation d'urbanisme qui autorise la réalisation d'aménagements s'inscrivant dans une meilleure prise en compte des énergies renouvelables.

• Habitat :

Le nombre d'habitants sur la commune a doublé sur les 40 dernières années, avec un rythme de croissance qui reste bien plus rapide qu'en moyenne départementale ou à l'échelle de la communauté de communes sur les dernières années. La conséquence directe est d'une population jeune, le profil des nouveaux habitants étant le plus souvent de jeunes ménages avec enfants. Le potentiel de logements au sein de la trame bâtie constituée est très élevé alors que la capacité des réseaux pour répondre à de nouveaux besoins est limitée. L'offre en logements reste peu diversifiée, essentiellement des grands logements en accession à la propriété.

Il est proposé de :

- Accueillir de nouveaux habitants à un rythme contenu. Miser sur un taux de croissance annuel moyen d'environ 0,90% de 2011 à 2025, engendrant un gain d'une centaine d'habitants, soit environ 1150 habitants (population communale) en 2025 se traduisant par une moyenne de 3 à 4 nouveaux ménages par an.
- Tenir compte de la possibilité de voir jusqu'à 80 logements réalisés dans la trame urbaine déjà constituée, en proposant des principes encadrant les possibilités de densification du bâti existant en mutation. Porter un effort de construction vers la réalisation de logements de taille moyenne (3-4 pièces) en accession ou en location privée et publique et en tenant compte des possibilités d'aménagement de logements au sein des tissus bâtis existants.

• Equipements :

La commune ne dispose pas de véritable centralité au regard de son organisation reposant sur le regroupement des deux noyaux urbains historiques. Le pôle d'équipements publics, aménagé au sud de la rue Jean Charron, forme aujourd'hui un point de centralité qui n'occupe cependant pas une place centrale dans le fonctionnement du village.

Il est proposé de :

- Renforcer la centralité actuelle du village qui repose sur les équipements publics (mairie, école, salle des fêtes, équipements sportifs) en leur permettant de se développer sur place et en rendant possible à plus long terme une urbanisation à ces abords, ce qui permettra d'envisager une véritable place de village autour de laquelle pourraient se développer quelques commerces et services de proximité.

• Economie :

Boissy-Fresnoy dispose d'une structure économique limitée, reposant sur des petites structures artisanales ou de services disséminées dans la trame urbaine. La commune compte dix sièges d'exploitation agricole situés dans le village, dont plusieurs pratiquent l'élevage.

Il est proposé de :

- Veiller au bon fonctionnement des activités économiques de la commune qui répond à une partie des besoins des habitants. Etablir une réglementation d'urbanisme adaptée au développement des activités existantes et à l'installation de nouvelles activités, compatibles avec les secteurs habités et avec les conditions de desserte du village qui vont être modifiés de manière significative avec la mise à 2x2 voies de la RN2.
- Garantir à l'activité agricole présente sur le territoire communal un bon fonctionnement et des possibilités d'évolution en lui réservant des espaces et des accès adaptés à ses besoins afin de maintenir une agriculture performante et respectueuse des paysages.

• Déplacements et circulations :

Le réseau viaire de la commune repose principalement sur la RN2 qui reçoit une circulation importante, passant au nord le secteur urbanisé. Cet axe routier d'intérêt national fait l'objet d'un projet de mise à 2x2 voies prévu pour 2015-2018, qui influera sur la desserte de la commune renvoyée par la RD922. Le réseau viaire nord/sud reste peu développé reposant sur des voies étroites, ce qui peut poser des problèmes de circulations et de stationnement.

L'importance et l'intérêt des milieux naturels du territoire communal, ainsi que la structure étirée de la trame urbaine conduisent à améliorer les conditions de déplacements en modes doux (piétons ou vélos) au sein de la commune en reliant les différentes entités bâties par le maintien des cheminements existants et par l'aménagement des parties manquantes.

Il est proposé de :

- Négocier avec les instances compétentes, la réalisation des aménagements adaptés (merlon planté, mur anti-bruit, etc.) des abords de la RN2 afin de limiter les nuisances sonores déjà constatées. Réétudier les conditions de déplacements dans le village en lien avec la redistribution des conditions d'accès depuis les principaux axes, suite à la mise à 2x2 voies de la RN2.
- Optimiser les conditions de stationnement sur voirie ou en marge de la voirie par des aménagements spécifiques et par une réglementation adaptée.
- Améliorer les conditions de déplacements en modes doux (piétons ou vélos) au sein du village d'une part, par une liaison forte ouest/est allant de la rue de la Forge (et au delà vers le Bois de la Fertille par le passage surélevé prévu sur la RN2) jusqu'à la future voie verte correspondant à l'ancienne voie ferrée (Ormoy/Betz) en passant par le pôle mairie/école. La mise en valeur des cheminements entre le village, le bois du Roi et la plaine agricole, comme lieu de promenade, participe au cadre de vie.

• Réseaux :

Les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité sont juste suffisants pour répondre aux besoins actuels. La défense incendie n'est pas correctement assurée sur l'ensemble du village. En revanche, la couverture par les réseaux de télécommunications et le numérique est de bonne qualité.

Il est proposé de :

- Contenir le développement du village, au moins dans les premières années d'application du PLU, le temps que les travaux nécessaires au renforcement des réseaux publics puissent se faire progressivement au regard des capacités financières de la commune.
- Tenir compte de la mise en oeuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN pour améliorer la desserte numérique.

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont ensuite été étudiées et validées, d'une part à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, et d'autre part à l'échelle du secteur aggloméré.

2.1 L'APPROCHE QUANTITATIVE

2.1.1 Les besoins en logements et évolution induite de la population

Le nombre d'habitants (population des ménages) sur la commune a doublé entre 1982 et 2011, notamment en raison d'un solde migratoire largement positif, suivant un rythme bien supérieur à celui observé à l'échelle cantonale ou départementale. En effet, depuis 1982, la commune connaît une évolution démographique forte (taux de variation annuel moyen supérieur à 2%) qui résulte, en grande partie, de la succession d'opérations d'habitat d'ensemble réalisées sur cette période. Il convient de se positionner dans ce contexte de croissance, en proposant des projets adaptés aux besoins, en tenant compte des caractéristiques de la commune et des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Valois, même si celui-ci ne définit pas d'orientations détaillées à la commune.

La population évolue en deux périodes distinctes. De 1968 à 1982, la population augmente à un rythme faible (autour de 1%), bien moins rapide qu'en moyenne départementale et cantonale. Le village n'est pas encore touché par la périurbanisation qui s'étend sur une large frange sud de l'Oise. Entre 1982 et 2011, la population augmente fortement (+520 habitants), s'expliquant par la réalisation de plusieurs opérations de logements et un bon renouvellement des habitants au sein des constructions existantes.

Aussi, sur une longue période (1968 - 2008), le taux de variation annuel est de 1,70%. En revanche, sur les 10 dernières années (1999-2010), le taux reste soutenu autour 1,40%, largement supérieur à la moyenne départementale (0,6%) ou cantonale (0,15%). La commune a été recensée début 2012 : 1014 habitants ont été comptés et 335 résidences principales identifiées.

La population de Boissy-Fresnoy se caractérise par le maintien d'une part significative des jeunes sur les 10 dernières années, sur la période récente (1999- 2010), la part des moins de 44 ans représente 70% de la population. En outre, il convient de privilégier la réalisation d'opérations de logements étalées dans le temps au lieu d'une opération sur une période courte (effet "lotissement") impactant directement les besoins en équipements, phénomène observé depuis 1982 avec les conséquences constatées aujourd'hui. Se pose donc, à l'horizon 2025, la question d'un meilleur équilibre des tranches d'âge, notamment en agissant sur l'offre en logements.

Le projet communal cherche à déterminer un rythme de croissance pour les 15 ans à venir compatible avec la volonté d'accueillir de nouveaux habitants au regard des atouts de la commune qui la rendent attractive pour les ménages à la recherche d'un logement proche de Crépy-en-Valois et des pôles d'emplois franciliens facilement accessibles par la RN2, compatible avec la volonté de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge, tout en tenant compte des tendances en cours et des besoins actuels et futurs sur le secteur. L'objectif démographique doit également permettre le bon fonctionnement des équipements collectifs et s'attacher à la capacité des réseaux ou à leur possible renforcement.

Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements (plus de 4 logements sur 5 ont 4 pièces et plus) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes (39% des ménages), notamment pour les jeunes en décohabitation ou en première accession désirant rester sur la commune. L'offre locative, pour une large majorité privée, n'est pas très élevée (17% des résidences principales) et pas toujours adaptée aux besoins et peut fortement diminuer dans l'hypothèse de la mise en vente de ces logements. Il convient donc de s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées.

Sur la période 1999 - 2011, le nombre de résidences principales a augmenté de 28 unités alors que la population totale a augmenté de 215 habitants. De 1999 à 2011, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 2,60 à 3,02 indiquant un resserrement (hausse du nombre de personnes par ménage du fait de l'installation de nombreuses familles avec enfants) contrairement à la moyenne nationale. Se basant sur une taille moyenne des ménages à 2,65 (retour à la situation de 1999 du fait de la stabilisation des constructions nouvelles) d'ici 2025, le desserrement entre 2012 et 2025 est estimé à 32 logements.

Plusieurs simulations d'évolution du parc de logements (et donc d'évolution engendrée de la population) ont été étudiées en se basant sur des évolutions passées constatées ou sur le potentiel de réalisation de logements sur la commune au regard de la trame urbaine et des mutations de bâtiments. L'objectif visé est de retenir un scénario d'évolution du village réaliste au regard du contexte local et des souhaits de la municipalité, compatible avec les orientations du SCOT.

Le potentiel de création de logements identifié a permis d'étudier 3 scénarios pour la période 2011 - 2025. Le premier scénario mise sur une poursuite du rythme de croissance observé entre 1999 et 2008 (1,37%) à l'horizon 2025 soit 128 logements estimés ; le second prend en compte la capacité actuelle de la station d'épuration pour gérer les eaux usées (à savoir 1100 équivalents-habitants, hypothèse basse), soit 80 logements estimés ; le troisième prend en compte la capacité actuelle de la station d'épuration pour gérer les eaux usées (à savoir 1200 équivalents-habitants, hypothèse haute), soit 105 logements estimés.

Les scénarios ont pris comme base la population communale recensée début 2012, soit 1014 habitants et 335 résidences principales, et ont misé sur un desserrement des ménages passant à 2,65 à l'horizon 2025.

Scénario 1 : Croissance analogue à celle observée entre 1999 et 2008

LOGEMENTS ESTIMES (+ 128 logements)

	1999	taux d'évol. annuel moyen 99/08	2008	2011	taux d'évol. annuel moyen 11/15	2015	taux d'évol. annuel moyen 11/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 11/25	2025
Résidences principales	255	2,08%	307	335	2,25%	367	2,20%	413	2,24	463

POPULATION INDUITE

	1999	taux d'évol. annuel moyen 99/08	2008	2011	taux d'évol. annuel moyen 11/15	2015	taux d'évol. annuel moyen 11/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 11/25	2025
Population communale	799	1,33%	903	1014	1,38%	1071	1,36%	1145	1,37%	1227

Soit + 128 logements ce qui équivaut à 9 logements en moyenne par an.

D'ici 2025, il faudrait réaliser 128 nouveaux logements, soit un 9 logements par an (contre 5 logement en moyenne par an entre 1999 et 2010) pour répondre au phénomène de desserrement et accueillir les nouveaux ménages permettant de compter jusqu'à 1227 habitants.

Pour maintenir une part de 18% du parc de logements en locatif d'ici 2025, il conviendrait de compter 83 logements de ce type contre 53 en 2008, soit 30 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 53 logements locatifs recensés en 2008 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2025. Le taux d'effort est de 23% des logements à réaliser.

En tenant compte d'un potentiel estimé à environ 80 logements (transformation de résidences secondaires et logements vacants, dents creuses, mutation et division du bâti existant), ce scénario de croissance nécessite donc de rendre urbanisable de 3 à 4 ha (soit 12 à 16 logements à l'hectare suivant la densité). Pour autant, la mise en œuvre de ce scénario est aussi en partie conditionnée aux souhaits des propriétaires des terrains ou des constructions repérés constituant le potentiel d'environ 80 logements pris en compte.

Scénario 2 : Croissance basée sur une population de 1100 habitants en 2025 (hypothèse basse de la capacité de la station d'épuration)

POPULATION

	2008	taux d'évol. annuel moyen 08/11	2011	2011	taux d'évol. annuel moyen 11/15	2015	taux d'évol. annuel moyen 11/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 11/25	2025
Population communale	903	3,94%	1014	1014	0,59%	1038	0,58%	1068	0,58%	1100

Soit + 86 habitants, ce qui équivaut à un peu moins de 6 habitants en moyenne par an, soit 2 ménages par an.

LOGEMENTS ESTIMES

	2008	taux d'évol. annuel moyen 08/11	2011	2011	taux d'évol. annuel moyen 11/15	2015	taux d'évol. annuel moyen 11/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 11/25	2025
Résidences principales	307	2,95%	335	335	1,53%	356	1,53%	384	1,54%	415

Soit + 80 logements, ce qui équivaut à un peu plus de 6 logements en moyenne tous les ans.

Dans l'hypothèse où d'une réalisation du potentiel d'environ 80 logements estimés dans la trame urbaine déjà constituée, il ne serait pas utile de réaliser de logements supplémentaires. Sur la base d'une densité de 12 à 16 logements à l'hectare, ce scénario pourrait retenir une zone de 1 à 2 ha venant compenser le risque de rétention foncière sur les 80 logements estimés dans la trame urbaine déjà constituée.

Pour maintenir une part de 18% du parc de logements en locatif d'ici 2025, il conviendrait de compter 75 logements de ce type contre 53 en 2008, soit 18 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 53 logements locatifs recensés en 2008 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2025. Le taux d'effort est de 22% des logements à réaliser.

Scénario 3 : Croissance basée sur une population de 1170 habitants en 2025 (hypothèse haute de la capacité de la station d'épuration)

POPULATION INDUITE

	2008	taux d'évol. annuel moyen 08/11	2011	2011	taux d'évol. annuel moyen 11/15	2015	taux d'évol. annuel moyen 11/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 11/25	2025
Population communale	903	3,94%	1014	1014	1,00%	1055	1,00%	1109	1,00%	1166

Soit + 152 habitants, ce qui équivaut à 11 habitants en moyenne par an, soit 4 ménages par an.

LOGEMENTS ESTIMES

	2008	taux d'évol. annuel moyen 08/11	2011	2011	taux d'évol. annuel moyen 11/15	2015	taux d'évol. annuel moyen 11/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 11/25	2025
Résidences principales	307	2,95%	335	335	1,96%	362	1,96%	399	1,97%	440

Soit + 105 logements, ce qui équivaut entre 7 et 8 logements en moyenne par an.

D'ici 2025, il faudrait donc réaliser 105 nouveaux logements, soit entre 7 et 8 logements par an (contre 5 logements en moyenne par an entre 1999 et 2010) pour répondre au phénomène de desserrement et accueillir les nouveaux ménages permettant de compter jusqu'à 1166 habitants.

Pour maintenir une part de 20% du parc de logements en locatif d'ici 2025, il conviendrait de compter 79 logements de ce type contre 53 en 2008, soit 26 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 53 logements locatifs recensés en 2008 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2025. Le taux d'effort est de 25% des logements à réaliser.

En tenant compte du potentiel estimé d'environ 80 logements (transformation de résidences secondaires et logements vacants, dents creuses, transformation/division de bâtiments existants), il conviendrait de rendre possible l'urbanisation d'une emprise de 2 ha pour recevoir les 25 logements supplémentaires de ce scénario.

Il convient de souligner que les 3 scénarios étudiés visent à un rythme de croissance de la population bien moins important que celui observé entre 2008 et 2011, en grande partie lié à la livraison d'une opération d'ensemble d'une vingtaine de logements. Il repose, en outre, sur un rythme de croissance bien inférieur à celui observé sur les 25 dernières années (environ 2,50%) ou encore sur les 40 dernières années (environ 1,70%).

Il est proche du rythme proposé (entre 2010 et 2020) à l'échelle de l'ensemble des communes couvertes par le SCOT du Valois (+ 7 400 habitants, soit un taux annuel de 1,18%).

L'hypothèse retenue se base sur le troisième scénario soit environ 1150 habitants en 2025, ce qui correspond à l'accueil d'une quarantaine de nouveaux ménages, soit environ 3 ménages tous les ans jusqu'en 2025. Ce scénario implique **une centaine de logements à produire**, en tenant compte d'un desserrement significatif des ménages.

Il se base sur la consommation du potentiel de logements estimés (environ 80 logements) au sein de la trame urbaine déjà constituée : remplissage des dents creuses, transformation de résidences secondaires et logements vacants en résidences principales, création de logements dans d'anciennes bâtisses par mutation ou par division. Il est proposé de délimiter une emprise de 1 ha environ en zone d'urbanisation à long terme (2AU), pour accueillir les autres logements possibles avec une densité moyenne globale de 10 à 15 logements à l'hectare.

Du fait que la consommation du potentiel identifié de 80 logements dans la trame urbaine déjà constituée reste totalement aléatoire suivant l'attitude des propriétaires de vendre ou non ces terrains, de transformer ou non ces bâtiments, le projet communal propose d'identifier au PADD, un secteur offrant un potentiel d'urbanisation à confirmer d'ici 2025, sur des terrains contigus à la centralité à renforcer au niveau des équipements publics. Pour autant, ces terrains sont aujourd'hui utilisés par une exploitation agricole en activité, ils restent donc inscrits en zone agricole.

Ce choix de scénario s'inscrit pleinement dans une logique de développement durable en réduisant d'autant la consommation d'espaces aujourd'hui non urbanisés ou non urbanisables au regard de la desserte des réseaux existants de terrains encore disponibles. En outre, la demande en logements sur le département reste forte et Boissy-Fresnoy est disposée à contribuer à l'accueil de nouveaux habitants qui permettront d'éviter un vieillissement trop rapide de sa population, tout en préservant ses caractéristiques villageoises et en tenant compte de la capacité de ces réseaux. Ces nouveaux habitants pourront également à l'échelle intercommunale profiter d'une bonne desserte vers la région parisienne, ainsi que de l'offre commerciale de proximité à Nanteuil-le-Haudouin.

Compatibilité avec le SCOT du Pays du Valois :

Les orientations du SCOT opposables (celles inscrites au DOG) prévoient, à l'échelle du territoire couvert par le SCOT, jusqu'à 220 ha pour accueillir de nouveaux logements (estimés au PADD entre 4000 et 5000 résidences principales), répartis entre les pôles de développement (132 ha) et les autres communes (88 ha) dont fait partie Boissy-Fresnoy.

A l'horizon 2025 (plus lointaine que l'horizon 2020 du SCOT), le PLU de Boissy-Fresnoy rend possible la consommation d'environ 1 ha de terres, il est donc compatible avec le SCOT.

Ainsi, le projet communal de Boissy-Fresnoy tient compte de la capacité limitée de la station de traitement des eaux usées au regard du fort potentiel de création de logements dans la trame urbaine déjà constituée qui s'explique par la présence de plusieurs anciens corps de ferme en cours de mutation et composés de nombreux bâtiments pouvant se transformer en logements.

Le coût de renforcement de cette station, mais aussi du réseau électrique dans plusieurs rues du village, est à anticiper dès à présent par la mise en place de mesures permettant de collecter progressivement les fonds nécessaires au financement de ces travaux. La mise en place de la taxe d'aménagement répond à cet objectif, en rendant possible sa différenciation par secteur ou rue en fonction de l'importance des travaux envisagés. La participation des aménageurs sur les opérations nouvelles pourrait également être demandée.

Il se pourrait que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ne soit pas nécessaire, sur la période d'application du PLU, dès lors que le nombre d'habitants plafond estimé à 1150 serait atteint au sein des logements existants ou aménagés dans l'enveloppe déjà urbanisée du village.

Toutefois, il se pourrait aussi que le vieillissement de la population et le desserrement des ménages soient plus forts qu'estimés dans les projections ci-dessus. Dans ce cas de figure, la zone 2AU, voire l'opération visant à renforcer le centre du village dès lors que l'activité agricole n'existe plus, pourrait venir alors compenser cette stagnation, voire baisse de la population. Cette hypothèse n'est pas totalement à écarter par rapport à ce qui peut être observée dans les villages qui connaissent une forte hausse de la population sur plusieurs années par le biais de la réalisation successive de plusieurs opérations de logements. Le renouvellement des occupants de ces logements ne s'effectue pas toujours, faisant que les enfants en devenant jeunes adultes quittent le foyer et le plus souvent la commune, sans qu'en parallèle d'autres arrivent en nombre équivalent.

2.1.2 Les réseaux divers et la défense incendie

La commune a un réseau d'adduction d'eau potable alimenté depuis le château d'eau qui stocke l'eau captée sur la commune de Péroy-les-Gombries (puits appartenant à la commune de Boussy-Fresnoy). La qualité de l'eau est conforme à la réglementation en vigueur, même si le taux de nitrates est élevé. La capacité en quantité de ce point de captage est compatible avec les perspectives de développement envisagé de la commune.

Toutefois, les débits constatés sur le réseau communal sont faibles, dans certaines rues, ce qui pourrait poser problème en cas d'augmentation significative de la demande en eau (notamment par la création de nouveaux logements). La commune a entrepris avec l'exploitant du réseau, un diagnostic de manière à mieux cerner les causes de ces pertes de pression et d'envisager progressivement les travaux visant à les résoudre. Dans cette attente, il convient d'être vigilant sur les autorisations de construire délivrées sur les rues concernées.

En ce qui concerne l'assainissement, l'ensemble du village repose actuellement sur un assainissement collectif. La commune dispose de sa propre station de traitement des eaux usées, ayant une capacité de 1100 à 1200 équivalents/habitants, selon les données fournies par l'exploitant. Compte tenu du coût élevé des travaux d'extension de cet équipement en cas de saturation, le projet communal s'est calé que cette capacité maximale en limitant les perspectives de développement de la commune. Ce choix vise à permettre à la commune d'anticiper sur les années d'application du PLU, le financement permettant à plus long terme d'engager une extension de la station, ce qui ouvrira alors de nouvelles perspectives de développement du village.

Les constructions nouvelles qui seraient réalisées sur la commune (zone urbaine et zone à urbaniser) seront raccordées au réseau collectif d'assainissement, la commune ayant opté pour l'assainissement collectif obligatoire dans ces zones.

Concernant les eaux de ruissellement, il convient d'éviter une trop forte imperméabilisation des sols sur les secteurs aménagés ou aménageables afin de limiter les rejets systématiques vers le réseau public (caniveau et fossés) qui évacuent l'essentiel de ces eaux par le fossé conduisant au bassin récemment réaménagé au sud de Boissy (lieu-dit « Les Cornouillers ») ou encore vers les mares. En conséquence, les aménagements à réaliser devront favoriser le traitement sur place des eaux de ruissellement.

L'ensemble de ces dispositions répond aux orientations du SAGE de l'Automne qui couvre partiellement (partie non urbanisée) le territoire communal, et aux orientations du SDAGE Seine Normandie.

Le réseau électrique présente des risques de saturation en plusieurs points du secteur urbanisé (rue de Crépy, rue du Bois, rue de la Forge, rue Jean Charron). Là encore, une création trop importante de logements pourraient impliquer des dysfonctionnements notables de la desserte électrique des foyers. Des travaux sont là encore à entreprendre pour anticiper les besoins à venir.

La défense incendie est principalement assurée par des bouches ou poteaux répartis sur l'ensemble du territoire. L'insuffisance de pression dans les canalisations d'eau potable pose problème sur plusieurs poteaux de défense incendie. Les travaux engagés devront permettre de résoudre ces insuffisances. Dès lors, l'essentiel des nouveaux logements, équipements et activités qui pourraient être réalisés sur la commune bénéficiera d'une défense incendie suffisante.

En raison de ces nombreuses interventions à prévoir sur les réseaux publics de la commune, il est rappelé qu'il est possible de s'appuyer sur l'article R.111-13 du code de l'urbanisme pour refuser un projet qui par son importance imposerait la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources naturelles.

Concernant la desserte numérique à très haut débit, la commune sera desservie dans les premières années de la mise en place du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique portée par le Conseil Général de l'Oise.

2.1.3 Les besoins et projets en équipements

Le développement de la commune devrait surtout lui permettre d'éviter à terme une baisse des effectifs scolaires engendrant un risque de fermeture de classes et une sous-occupation des équipements existants. L'accueil de nouveaux arrivants permettra également d'optimiser la mise en place et la gestion de services liés au scolaire, venant habituellement répondre aux demandes des parents et aux besoins des nouveaux arrivants.

Les ménages à la recherche d'un logement s'installent plus facilement dans les communes dotées de telles structures scolaires. L'école de Boissy-Fresnoy offre encore des possibilités d'extension, plus particulièrement si elle devait accueillir, dans les années à venir, un éventuel regroupement pédagogique. Son classement en zone UL est adapté à une possible évolution.

Les équipements et services offerts présentent un caractère groupé entre la mairie, l'école, le parc de sports et de loisirs, la salle des fêtes. En revanche, l'église et le cimetière sont éloignés de cette polarité d'équipements publics.

Les orientations du projet communal proposent d'optimiser le site qui regroupent une grande partie des équipements publics majeurs de la commune tant dans son fonctionnement (sécurité des piétons, stationnement, etc.) que ses perspectives afin de former à terme, le vrai centre du village. Il est prévu une légère extension des équipements sportifs vers l'est qui permettrait notamment de réorienter le terrain de football pour redonner de la place à l'espace public au devant de l'école et de la salle des fêtes.

Il est, par ailleurs, prévu un aménagement des abords et une extension du cimetière, traduites par l'emplacement réservé n°7 et la délimitation d'un secteur Np. De même, l'agrandissement de la station d'épuration reste possible dans l'emprise du secteur Np délimité au plan.

Le projet communal propose de relier la polarité principale par une liaison structurante à aménager pour encourager les déplacements de proximité en modes doux (vélos, piétons) depuis les différents quartiers de la commune, sur la base de l'axe existant (depuis la rue de la Forge et depuis la rue des Prés).

A l'échelle des tissus déjà urbanisés ou à urbaniser, il convient de laisser la possibilité aux équipements existants de fonctionner et d'autoriser la création de nouveaux équipements (établissements de soins et de santé, équipements culturels, équipements touristiques de type gîte, chambre d'hôtes, etc.). C'est pourquoi, la réglementation d'urbanisme est rédigée de telle sorte qu'il soit possible de réaliser ces équipements en zones urbaines ou à urbaniser du PLU dans la mesure où ils répondent aux besoins des habitants de la commune et n'engendrent pas de gênes pour le voisinage.

2.1.4 Les besoins et projets pour les activités économiques

Boissy-Fresnoy dispose d'une structure économique assez peu développée et plutôt disséminée au sein de la trame urbaine déjà constituée.

Le projet communal vise à rendre possible le fonctionnement des activités économiques situées dans la trame urbaine déjà constituée. La commune ne compte, à ce jour, qu'un commerce (boulangerie) située à proximité de l'église dont le maintien est largement souhaité. L'offre commerciale de proximité se situe logiquement sur la commune voisine de Nanteuil-le-Haudouin où ils bénéficient d'axes passant (et d'une population plus importante).

Les orientations du volet commercial du PLU de Boissy-Fresnoy se réduisent donc au simple fait de ne pas interdire l'installation d'activités commerciales sur la commune dans l'hypothèse où un projet se présenterait tout en tenant compte de ce qui pourra ultérieurement être défini dans le Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCOT du Pays du Valois mis en compatibilité avec les dispositions du Grenelle II de l'Environnement (d'ici 2016).

La création d'un site voué aux activités économiques, en limite nord-est du secteur aggloméré, n'a pas été retenue par le projet communal, au regard des difficultés d'accès engendrées par la mise à 2x2 voies de la RN2 puisque l'accès au village sera renvoyé par la RD922 et aurait donc obligé à traverser la trame urbaine (voie étroite) pour y accéder. Il est admis que les nombreux bâtiments déjà libres d'usage ou qui pourraient encore le devenir, en particulier sur les corps de ferme dès lors qu'ils ne sont plus adaptés aux techniques agricoles d'aujourd'hui, offrent un potentiel intéressant de réemploi à des fins artisanales, de services ou de bureaux par exemple. C'est pourquoi, leur inscription en zone urbaine a été privilégiée, les dispositions réglementaires rendant possible ce type de changement de destination.

La délimitation du secteur constructible tient compte de l'exploitation agricole d'une grande partie des terres autour du secteur urbanisé, afin de ne pas perturber les besoins éventuels de création, de développement et de diversification des activités liées à l'exploitation agricole des sols. Les orientations du projet communal visent également à garantir le bon fonctionnement des corps de ferme recevant un siège d'exploitation située dans la trame urbaine, ainsi que des bâtiments d'élevage, situés dans ou en frange du village en privilégiant une inscription en zone agricole.

Aussi, convient-il de ne pas entraver ni le développement, ni la création de nouvelles activités artisanales, commerciales, de services et agricoles qui participent à la diversité des fonctions urbaines au sein du village. La réglementation d'urbanisme est à adapter pour permettre la mixité urbaine.

2.2 LES OBJECTIFS QUALITATIFS

L'approche quantitative précédente est à confronter aux considérations et aux exigences qualitatives de l'aménagement et du développement de la commune au sein de l'intercommunalité. Ceci concerne l'ensemble du territoire communal : les tissus bâtis existants, les secteurs à urbaniser et les milieux naturels.

Cette double perspective qui constitue le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a permis de déterminer le plan de découpage en zones, le règlement et les annexes du dossier PLU.

2.2.1 A l'échelle du territoire communal

(voir pièce 2b (le P.A.D.D.) planche de la traduction graphique des orientations générales d'aménagement proposées).

Le territoire communal de Boissy-Fresnoy de 1 590 ha s'inscrit dans la partie sud du plateau du Valois Multien où l'espace agricole de champs ouverts vient au contact du Bois du Roi au paysage ici fermé par les boisements. Sur la commune, le paysage reste largement dominé par l'espace agricole de champs ouverts qui est toutefois clairement limité au nord par le massif boisé du Bois du Roi. Ces boisements tiennent un rôle fort dans la lecture globale du site, en fermant l'horizon vers le nord et en constituant une continuité de la trame verte importante entre le vaste ensemble de forêts domaniales d'Ermonville à Ourscamps Carlepont, en rive gauche de l'Oise, et la forêt domaniale de Retz à l'est puis la vallée de l'Ourcq.

Boissy-Fresnoy s'inscrit dans ce grand paysage en suivant les caractéristiques mises en évidence sur le Plateau du Valois-Multien aux paysages largement ouverts. Le projet d'aménagement et de développement durables proposé vise à gérer les contraintes liées au site tout en valorisant la qualité des paysages. Le projet communal propose des dispositions propres à chacune des grandes entités paysagères du territoire, en tenant compte des orientations du SCOT. Le territoire de Boissy-Fresnoy peut être divisé en deux parties bien distinctes :

- **La partie nord du territoire communal** qui occupe les points bas, offre un paysage fermé par les boisements du bois du Roi. Ces boisements soulignent clairement la séparation entre le nord du Valois et le sud tourné vers le Multien et la vallée de l'Ourcq. Ce massif boisé présente un intérêt écologique signalé par son inscription en ZNIEFF de type 1 doublé d'un Espace Naturel Sensible (ENS), par la présence d'un site Natura 2000 mettant notamment l'accès sur des zones d'habitats d'espèces protégées (Engoulevent d'Europe, principalement), et la présence de zone de déplacements de la faune. Le périmètre de ZNIEFF concerne une frange nord de la commune de Boissy-Fresnoy, englobant les bois et leur lisière sur quelques dizaines de mètres occupée par des champs cultivés ou des surfaces herbagères.

La partie nord de ce périmètre de ZNIEFF est concernée par le site Natura 2000 « Forêts Picardes : massifs des trois forêts et bois du Roi » qui identifie une zone de protection spéciale (ZPS) principalement tournée vers l'avifaune. Le périmètre du site Natura 2000 ne s'étend que sur des emprises occupées par des boisements et reste contenu au nord de la RN2 qui marque une coupure assez nette dans le fonctionnement du territoire communal. C'est également dans l'emprise de ce site Natura 2000 que se localisent les principaux corridors écologiques inter ou intra forestier.

Il convient de signaler que les boisements sont privés. Le Document d'Objectifs (DOCOB) permet de définir des conditions de bonne gestion de ces boisements au regard des enjeux écologiques et économiques.

Les enjeux d'aménagement portent ici d'une part sur la préservation des continuités écologiques au titre de la trame verte, d'autre part sur les sensibilités paysagères du paysage ouvert. A noter que le territoire communal n'est pas directement concerné par des enjeux forts liés à la trame bleue, il n'y a ni cours d'eau, ni zone à dominante humide repérée.

Les dispositions du SAGE de l'Automne (en cours de révision) ne s'appliquent que sur la partie nord (périmètres du site Natura 2000 et la ZNIEFF) et celles du SDAGE Seine Normandie (notamment sur la préservation des zones humides) fixent déjà des orientations en termes de gestion de l'espace.

Le projet communal prévoit des mesures de préservation de cet espace au regard de ses sensibilités environnementales et paysagères. Les dispositions du PLU inscrivent en zone naturelle sur plus de 480 ha, l'ensemble de cette vaste poche boisée ou utilisée à des fins agricoles (pâturages, fourrages, cultures) située au nord de la RN2, en englobant aussi la partie boisée et sa lisière située au sud de la RN2, en frange est du territoire communal. Le périmètre de la zone naturelle suit globalement le périmètre de la ZICO.

Dans la zone naturelle, les possibilités de construction et d'aménagement sont limitées à des installations légères (type abri pour animaux liés à un pâturage), en tenant compte des milieux environnants. Les boisements, hors emprise du site Natura 2000, sont identifiés au titre de L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme afin de veiller à une gestion appropriée à la sensibilité paysagère et écologique du site, tout en respectant la législation forestière qui s'applique en particulier au travers d'un plan simple de gestion.

Les terrains situés dans le périmètre du site Natura 2000 sont inscrits en secteur Nn sur 142 ha où ne peuvent être envisagés que les aménagements et installations qui seraient nécessaires à la bonne gestion du site Natura 2000, suivant les modalités définies dans le DOCOB et sous réserve de la réalisation au préalable d'une étude d'incidences.

Le bois de la Fertille (en dehors de la ZICO, de la ZNIEFF, du site Natura 2000) est également inscrit en zone naturelle, étant donné qu'il peut être considéré comme un espace associé à cet ensemble de continuités écologiques à préserver. La présence d'un centre équestre explique la délimitation d'un secteur particulier Ne de 2,6 ha dans lequel les constructions et installations nécessaires à l'activité équestre sont admises, tout en signalant que leurs éventuelles incidences sur le site Natura 2000 sont très limitées : le secteur Ne est à plus de 2 km du secteur Nn.

Le site Natura 2000 et le périmètre de ZNIEFF restent suffisamment éloignés des secteurs constructibles pour que la biodiversité observée puisse perdurer en rappelant que les dispositions du projet communal et leur traduction réglementaire au PLU contribuent au maintien de l'équilibre actuel du milieu naturel.

La mise à 2x2 voies de la RN2 (projet porté par l'Etat et dont les incidences environnementales ont déjà été évaluées) pourrait accentuer la coupure entre le secteur aggloméré de Boissy-Fresnoy et cet espace à forte sensibilité environnementale, ce qui finalement contribuera à sa préservation.

Les aménagements prévus dans le cadre de ce projet routier visent à restaurer les continuités écologiques perturbées, notamment au niveau de la limite communale entre Boissy-Fresnoy et Levignen (hameau de Boissy-Levignen). Les dispositions du projet communal de Boissy-Fresnoy ne vont pas à l'encontre des aménagements ainsi envisagés.

La proximité des périmètres de protection autour du point de captage de l'eau potable situé à Boissy-Levignen (le périmètre éloigné longe la limite communale) est prise en compte par le projet communal de Boissy-Fresnoy. Les terrains concernés se trouvent dans le secteur Nn (emprise du site Natura 2000) où les aménagements possibles sont très limités et nécessairement en adéquation avec la sensibilité écologique des lieux.

• **Le plateau** qui occupe principalement toute la partie du territoire communal située au sud de la RN2, englobant la trame urbaine du village, est largement occupé par **l'activité agricole de grande culture**. Ici, la pente est marquée. Le village qui forme une entité groupée est posé au cœur de cet espace agricole ouvert, très peu planté.

Les fonds de jardins des propriétés rattachées au village, les quelques espaces pâturés résiduels ou les micro-éléments plantés (haies éparses par exemple) viennent souligner les abords du secteur urbanisé. Ils jouent un rôle important dans la perception paysagère de l'ensemble.

Depuis la RD922 au sud ou la RD2 qui traverse cet espace d'est en ouest, des vues lointaines sur le secteur urbanisé sont observées. Cela pose la question du traitement des franges urbaines et de l'insertion paysagère de toute construction ou installation dans cet espace ouvert à usage agricole. En effet, sur cette partie du territoire, le relief est très peu marqué et les espaces plantés peu

nombreux, ce qui offre donc un paysage très ouvert et peu diversifié. Toute construction en entrée ou en frange de village est donc particulièrement visible depuis le plateau agricole.

Les perspectives communales visent à éviter la poursuite d'un étirement de la trame urbaine venant perturber les espaces agricoles tournés principalement vers la grande culture. En même temps, ce choix communal permet de tenir compte des périmètres de protection autour des bâtiments d'élevage qui, pour plusieurs d'entre eux, ont été déplacés aux abords des tissus urbains.

L'espace de plateau se compose de fines parcelles en lamelle et de quelques grandes pièces, pour la plupart remembrées, utilisées pour la grande culture (céréales, betteraves, etc.). De manière à assurer le bon fonctionnement des exploitations agricoles qui participent à la richesse économique de la commune, il est délimité une zone agricole où les seules nouvelles constructions admises sont celles liées ou nécessaires à l'exploitation agricole, et celles permettant le fonctionnement des équipements d'infrastructure. La zone agricole s'étend sur les grandes parcelles planes situées au sud de la RN2. Le maintien d'une agriculture performante et respectueuse des paysages est préconisé. Les dispositions réglementaires demandent un traitement paysager adapté venant accompagner toute construction ou installation réalisée aux champs et nécessaires à l'activité agricole.

Le **secteur urbanisé marque l'articulation entre ces grandes entités paysagères**. Cet espace présente un paysage semi-ouvert. En effet, il se caractérise par la présence de pâtures résiduelles, d'emprise cultivée, de jardins qui occupent l'arrière des propriétés bâties. La ligne bâtie reste relativement discrète et peu épaisse. Les enjeux d'aménagement portent ici sur la préservation des séquences paysagères diversifiées où alternent champ cultivé, pâtures, bâtiments. Les orientations du projet communal ne remettent pas en cause cette partie du territoire communal.

En effet, seul est admis un développement urbain limité par remplissage des terrains restés libres au sein de la trame urbaine existante et par la mutation vers du logement de bâtiments libérés de leur usage. Une seule poche à urbaniser est identifiée réglementairement, au nord de Fresnoy, le long de la rue de Crépy, sur des terrains venant combler le vide entre les opérations d'habitat récentes au lieu-dit « La Sente » et le village de Fresnoy.

La préservation des boisements :

Le bois du Roi et son extension au sud de la RN2 en limite est de Boissy Fresnoy, ainsi que le bois de la Fertille, principalement composés d'arbres anciens de type feuillus, sont identifiés en tant qu'éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Cette identification est justifiée au regard de leur rôle paysager, mais aussi de leur articulation avec un milieu écologique fragile composé d'espèces animales ou végétales rares à protéger dont l'habitat peut être lié au maintien du caractère boisé (grandes arbres).

L'appartenance à un massif boisé de plus de 4 ha fait que ces boisements sont déjà soumis à la législation forestière quant aux conditions de coupes et d'abattages.

En revanche, les boisements situés dans l'emprise du site Natura 2000, ne font l'objet d'aucune mesure spécifique. Il a été considéré que les conditions de cet espace sont clairement définies par le DOCOB, en particulier en ce qui concerne l'exploitation des boisements au regard de la zone de protection spéciale.

Les espaces boisés étant éloignés bordés d'une vaste zone naturelle où les possibilités de construction sont limitées aux abris pour animaux liés à un pâturage, il n'est pas utile de fixer un retrait minimal entre la lisière boisée et ces petites installations.

Des éléments plantés très ponctuels qui soulignent les limites ou les abords des entités urbanisées ouvertes sur le paysage ouvert du plateau agricole sont identifiés en tant qu'éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme : ils participent pleinement à l'insertion paysagère du bâti. En raison de leur emprise limitée et de leur rattachement aux propriétés bâties formant le village, ces éléments plantés ponctuels apparaissent en zone urbaine du PLU ou en zone agricole.

Une extension urbaine limitée :

L'entité urbaine s'articule historiquement autour de deux noyaux urbains (Boissy et Fresnoy) distincts, implantées au cœur du plateau voué à la grande culture et légèrement à l'écart des axes routiers principaux (RN2 au nord, RD922 au sud). Sur la période récente, le développement de l'urbanisation a principalement visé à combler l'espace disponible entre ces deux noyaux, terrains le plus souvent occupés par des pâtures qui ont vu leur usage s'amoindrir avec le recul de l'activité d'élevage extensif. Des opérations d'ensemble ont ainsi été réalisées de part et d'autre de la rue des Prés, tandis que le pôle d'équipements publics s'est développé au sud de la rue Jean Charron.

Aujourd'hui, la trame urbaine forme un ensemble relativement compact à l'échelle du territoire, mais avec une logique de fonctionnement qui repose sur des voies étroites et peu maillées où il n'y a pas de centralité marquée même si l'arrivée par le sud (depuis la RD922 qui constituera l'entrée principale du village, une fois la RN2 mise à 2x2 voies) se caractérise par la présence du pôle d'équipements publics.

L'évolution de l'activité agricole a conduit à voir se développer de nouveaux bâtiments (hangars, installations pour l'élevage) situés légèrement à l'écart du village.

Une construction isolée du périmètre aggloméré du village se situe au sud-est, au lieu-dit « Les Moulins de Fresnoy », elle est inscrite en zone naturelle du fait qu'elle n'a pas de lien direct avec l'activité agricole. Son aménagement et sa réfection restent admis.

Des anciens abris de chasseurs se sont transformés en habitation spontanée, le long de la RD922, au lieu-dit « Les Vignes » ; ils sont également inscrits en zone naturelle justifiée par l'absence de desserte par les réseaux. Leur aménagement et leur réfection restent admis.

Le projet communal opte pour limiter le développement de l'urbanisation au-delà des derniers terrains construits au moment de l'entrée en vigueur du PLU. Ce choix privilégie la valorisation du potentiel d'accueil de nouveaux logements sur les terrains restés libres de construction ou dans les bâtiments mutables, situés le long des voies suffisamment équipées en réseaux, cela répondant pleinement aux objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines.

Le prolongement de l'urbanisation au nord et à l'ouest n'est pas souhaitable car cela empiéterait sur les terres de cultures à fort rendement et rapprocherait les habitations des bâtiments d'élevage récemment délocalisés pour lesquels il convient de laisser la possibilité de se développer. De plus, ce choix conduirait à rapprocher la trame urbaine de la RN2 dans la bande de nuisances sonores à prendre en compte.

Il ne paraît pas souhaitable d'étirer la trame urbaine à l'est de manière à permettre le maintien en espace agricole des terrains situés au lieu-dit « Le Pont Fosse ».

En frange sud du secteur urbanisé, le maintien en caractère non constructible des terrains veille à garantir une bonne transition entre le village et l'espace agricole, à tenir compte de la présence de deux exploitations en activité (celle au sud de la rue Jean Charron, celle entre la rue des Prés et la rue de Crépy) expliquant le classement en zone agricole des terrains restés non construits. Pour autant, cette partie sud du cœur de la trame urbaine présente à terme un enjeu significatif en ce qui concerne le développement du village. Elle paraît effectivement intéressante pour conforter la centralité en s'appuyant sur le pôle d'équipements publics existants. Les orientations du PADD avancent cette hypothèse qui reste à confirmer dans les années à venir, en fonction aussi du devenir de l'exploitation agricole située au sud de la rue Jean Charron.

Une attention particulière est portée aux entrées de l'entité urbanisée, notamment au nord et au sud (celles appelées à être les plus fréquentées, une fois la mise à 2x2 voies de la RN2 effectuée). L'extension de l'urbanisation y est limitée, et lorsqu'elle est admise, elle devra s'accompagner d'un traitement paysager adapté (sous forme de haie entourant la propriété). De même, les haies qui caractérisent les franges du secteur urbanisé, sont identifiées en éléments de paysage à préserver (article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme) en raison de leur rôle majeur dans la transition paysagère entre les terrains construits et l'espace agricole ouvert.

Plus généralement, sur le pourtour du secteur urbanisé en dehors des corps de ferme ouvert sur la zone agricole, la partie arrière des terrains construits qui vient au contact de la zone agricole figure au plan en secteur naturel de jardins (Nj) à préserver d'une urbanisation qui serait susceptible

de porter atteinte à la perception paysagère de l'ensemble. Ce secteur de jardins (Nj) où sont admis des abris de jardin, abris pour animaux de compagnie, installations d'accompagnement de loisirs de plein air garantit le maintien d'un espace tampon entre la zone agricole et la zone urbanisée ou urbanisable. A Boissy-Fresnoy, ces emprises de jardins à conserver constituent également autant d'emprise au sol restant non imperméabilisée ce qui contribue à l'absorption d'une partie des eaux de ruissellement, venant réduire les risques d'accumulation d'eau en aval.

En raison de l'intérêt patrimonial des constructions anciennes, l'inscription des nouvelles constructions au sein du vieux village (zone UA du PLU) doit être réalisée avec un effort paysager certain et un choix de matériaux adapté.

Le nouveau secteur proposé à l'urbanisation, zone 2AU au nord de la trame urbaine, reste peu visible dans le paysage en raison de sa position à la jonction des deux entités bâties de la commune. Il vient combler l'espace resté non urbanisé entre les habitations rattachées à la trame bâtie du vieux village de Fresnoy et les constructions formant la trame urbaine récente. L'aménagement de cette zone AU s'attachera à proposer un traitement paysager de qualité permettant une bonne insertion au site des constructions, installations et espaces publics.

La gestion des risques et autres contraintes :

Le secteur urbanisé étant situé sur l'espace de plateau, est peu concerné par risques ou contraintes. En outre, sur le reste du territoire communal, il n'est pas observé de secteur à risques majeurs.

A noter cependant qu'un écoulement naturel des eaux de ruissellement suit l'axe nord/sud, au niveau du fossé de la mare. Ce dernier constitue un exécutoire naturel des eaux de ruissellement vers la plaine agricole, et un point bas où a été aménagé un bassin (au lieu-dit « Les Cornouillers »). Les conditions d'évacuation des eaux de ruissellement ont récemment fait l'objet de travaux d'optimisation, évitant notamment un risque de trop forte accumulation au niveau de la rue René Sené.

Les terrains qui bordent ce fossé sont restés non construits. Les orientations du projet communal visent à préserver le bon fonctionnement de ce fossé en confirmant le caractère peu construit et largement perméable des aménagements admis au sud de la rue René Sené, les terrains étant inscrits en zone agricole vers l'aval.

En outre, il est constaté une accumulation d'eaux de ruissellement au niveau de la rue de Burgera. En conséquence, le projet communal prévoit l'aménagement d'un bassin tampon, en amont du secteur urbanisé, afin de réduire cette accumulation. L'emplacement réservé n°5 est prévu à cet effet.

Un phénomène de remontée de nappes a déjà été constaté. Au niveau des secteurs urbanisés ou urbanisable, il peut concerner l'ensemble du village.

Les dispositions réglementaires traduites du projet communal visent à limiter les profondeurs de sous-sol dans les parties déjà urbanisées du village et à maintenir des emprises perméables traitées en espace de pleine terre. En outre, une attention particulière sera portée à l'aménagement de nouveaux terrains ou à l'urbanisation de la zone AU en mettant en place des dispositifs permettant de gérer sur place les eaux de ruissellement et en évitant une trop forte imperméabilisation des sols.

Les choix du projet communal tiennent, par ailleurs, compte des contraintes et nuisances liées à la circulation sur la RN2 en évitant la poursuite d'un développement urbain vers cet axe. Il est également demandé que, dans le cadre de la mise à 2x2 voies de cette infrastructure routière, des aménagements appropriés soient réalisés (merlon planté, mur anti-bruit, etc.) pour réduire ces nuisances sonores en rappelant que le village se trouve sous les vents dominants (ouest, sud-ouest) par rapport à la RN2 (le bruit va vers le village).

La valorisation des lieux de promenade :

Le territoire communal contient plusieurs chemins ruraux et d'exploitation, entre plaine et forêt. La Communauté de Communes du Pays du Valois porte un projet de voie verte sur l'ancienne voie

ferrée allant d'Ormoy-Villers à Betz et Mareuil-sur-Ourcq. Cette voie passe sur la limite nord-est du territoire communal au niveau du bois.

Ces cheminements constituent autant de lieux de promenade à mettre en valeur à l'échelle communale et à l'échelle intercommunale pour contribuer à accentuer la qualité du cadre de vie. Le réseau de cheminements piétons (par les chemins ruraux ou de remembrement) reste peu mis en valeur entre les différentes entités paysagères de la commune (forêt au nord, espace agricole au sud).

Les orientations du P.A.D.D. visent à améliorer les conditions de déplacements en modes doux (piétons ou vélos) au sein de la commune en valorisant les cheminements existants, en proposant de réaliser une liaison forte entre le bois de la Fertille, le village en passant par le pôle mairie/école/équipements sportifs puis vers l'espace agricole à l'est de la commune jusqu'au projet de voie verte porté par la Communauté de Communes. Cette liaison permettra de franchir la RN2 pour plus de sécurité pour les personnes qui seraient amenés à l'emprunter.

Cela implique ensuite l'entretien des chemins et la réalisation d'aménagements spécifiques sur la voirie communale. Vers l'espace agricole, les chemins sont également empruntés pour se rendre sur les lieux cultivés, les aménagements qui pourront être entrepris ne devront pas limiter l'accès aux engins nécessaires à l'activité agricole.

2.2.2 A l'échelle du secteur aggloméré

• Le scénario d'extension de l'urbanisation

• L'objectif principal est d'autoriser un développement maîtrisé de la commune améliorant son fonctionnement tout en tenant compte des sensibilités du milieu naturel dans lequel il s'inscrit. Ces dernières années, l'urbanisation s'est fait au gré des opportunités foncières par remplissage des terrains libres de construction situés en zones urbaines et directement desservie par les voies suffisamment équipées en réseaux qui traversent les secteurs agglomérés. Le lieu-dit « La Sente » a reçu l'essentiel des constructions récentes du village à partir de 4 opérations d'ensemble successives, venant faire le lien entre les deux noyaux urbains historiques.

Plus récemment, est observée une densification par création de logements dans des bâtiments existants en mutation (ancien bâti d'activités, annexes) ou par division de construction à usage d'habitation en plusieurs logements. La commune est recherchée pour une implantation résidentielle du fait sa proximité du pôle d'emploi autour de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle.

Au regard de l'organisation de la commune selon deux axes forts nord/sud (rue du Bois/rue de la Forge, rue de Crépy/rue du Clos) reliés par l'axe est/ouest rue René Sené, et de sa situation de plateau limitant les contraintes de développement par rapport au relief, différentes possibilités d'ouverture à l'urbanisation au sein de la trame bâtie de la commune, ont été mises en évidence. Plusieurs scénarios ont été étudiés avec pour chacun d'eux des incidences plus ou moins fortes sur l'environnement ou sur le fonctionnement communal. Les réflexions ont notamment associées la tendance en cours à l'étirement de la trame urbaine, l'absence de véritable espace de centralité sur la commune, la gestion des déplacements au sein de la commune au regard des objectifs du développement durable visant à limiter les modes de transports les plus impactant pour l'environnement. Les possibilités d'urbanisation nouvelle tiennent compte des orientations quantitatives retenues optant pour un développement limité de la commune à l'horizon 2025, nécessitant environ un hectare à proposer en tant que zone à urbaniser à terme.

A été prise en compte la présence d'activités agricoles en activité, ayant déjà engagé des investissements importants pour garantir leur bon fonctionnement, plus particulièrement en déplaçant des bâtiments d'élevage. Ainsi, le secteur à l'ouest de Boissy (chemin du Bourgera), le secteur au sud de Boissy (chemins de la Mare et de la Marnière), et le secteur au nord du village au lieu-dit « La Trye » et au lieu-dit « Le Fossé Camard » ont été d'emblée écartés de la réflexion. L'extension possible des activités agricoles a été ici privilégiée.

Aussi, le **scénario visant à ouvrir à l'urbanisation les terrains situés au nord du village** de Boissy (entre la ruelle Panier et la rue du Bois) n'a pas été retenu. En effet, cet espace est éloigné de la centralité qu'il est prévu de conforter autour de l'équipement scolaire, la ruelle Pannier est particulièrement étroite, ce qui complique une desserte appropriée de nouveaux logements, la proximité de la RN2 rapprocherait les habitations d'une source de nuisances sonores.

Le **scénario envisageant un secteur à urbaniser dans la partie sud de Fresnoy**, sur les terrains restés libres de construction, à l'est de la rue des Blassiers, au sud de la rue du Clos et au sud de la rue du Calvaire, a été écarté. En effet, la somme de ces possibilités implique un développement bien plus important que le nombre maximal de logements envisagés en dehors de ceux déjà possibles dans la trame urbaine constituée. En outre, les incidences paysagères seraient fortes en impactant directement les franges urbaines actuelles par l'entrée principale sur le village dans les années à venir (une fois la RN2 mise à 2x2 voies). Les conditions de desserte d'un secteur urbanisable au sud de la rue du Clos ne peuvent être optimales sans des investissements lourds. Il est donc préférable de maintenir le caractère agricole de ces terrains à fort rendement et faciles à exploiter.

Le **scénario offrant la possibilité de prolonger la trame urbaine au sud du village**, au lieu-dit « Le Jardin Jean Charron », présente un grand intérêt dans l'objectif fort de doter la commune d'une vraie centralité. En effet, cette poche vient finaliser la jonction entre les deux noyaux urbains historiques tout en pouvant s'appuyer dans son organisation sur le pôle d'équipements publics qui constitue déjà au quotidien, le lieu de rencontres des habitants. Il a donc été jugé utile de matérialiser au document graphique du PADD cette possibilité. Une réorientation du terrain de football et une éventuelle suppression du château d'eau (à l'étude) aurait l'avantage de dégager l'espace devant l'école et d'imaginer une véritable place publique de bourg au nord de laquelle de futures constructions répondraient aux besoins en logements, mais aussi offrir la possibilité d'imaginer quelques locaux à usage commercial et de services.

Pour autant, la présence d'un siège d'exploitation agricole en activité au sud de la rue Jean Charron ne permet pas dans l'immédiat de retenir cette option structurante pour le village. Même si elle est avancée au PADD, elle ne trouve pas de traduction réglementaire en maintenant le caractère agricole des terrains. Toutefois, étant identifiée par le projet communal, il sera possible d'avoir recours à une révision du PLU suivant une procédure simplifiée pour envisager son aménagement.

Finalement, les choix du projet communal se sont portés en premier lieu vers un remplissage des espaces restés libres de construction au sein de la trame constituée ainsi que par la réoccupation du bâti existant pouvant être valorisé à un usage de logement. Les propriétés disposant de plusieurs bâtiments de taille significative, pouvant faire l'objet d'une mutation dans leur usage, sont délimitées dans un secteur particulier (UAa) de la zone urbaine ancienne du village, dans un souci d'encadrer la création de logements au regard de la capacité limitée des réseaux qui les desservent et de la problématique de stationnement constatée sur la commune. Ainsi, les dispositions réglementaires limitent la réalisation de nouveaux logements à 3 par unité foncière. Ce chiffre permet de trouver un juste équilibre avec le souhait de valorisation patrimoniale pouvant être exprimée par les propriétaires et les perspectives de développement de la commune fixées à environ 80 logements d'ici 2025 suivant la capacité de la station d'épuration à gérer les eaux usées supplémentaires induites.

En second lieu, est identifié un secteur plus particulièrement voué à anticiper à long terme et à confirmer dans un prochain PLU, l'extension du village au nord de la rue de Crépy en continuité directe de la trame urbaine récente déployée au lieu-dit « La Sente ». En effet, ces quelques terrains restés libres de construction rendent possibles le maintien d'un lien entre la rue des Prés vers la zone 2AU délimitée à l'est jusqu'à la rue de Crépy. Il convient de signaler que ces terrains étaient initialement prévus à l'urbanisation lors de la réalisation du lotissement du Petit Noyer, d'ailleurs une voie en réserve a été créée à cet effet.

La zone 2AU de 1 ha englobe des terrains occupés par des jardins et des herbages, en partie ouest, et par des parcelles cultivées en partie est. Elle est en continuité est des quartiers récents venant relier les deux noyaux urbains historiques et reste proche de la centralité du village.

Son ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du PLU au moment de laquelle les conditions de son aménagement seront définies par une orientation d'aménagement et de programmation (voir pièce n°3 du dossier PLU). Il est à noter que devront notamment être pris en compte pour envisager

cette ouverture à l'urbanisation, un renforcement de la desserte électrique et une défense incendie aux normes.

Les incidences paysagères de l'urbanisation de ce secteur sont réduites du fait qu'il vient combler une poche restée libre de construction entre les tissus bâtis de Fresnoy et les quartiers récents. En vue lointaine, ce secteur reste totalement intégré au reste de la trame urbaine.



Depuis la rue de Crépy, vue sur la zone 2AU.

Il sera envisagé dans cette zone 2AU une (ou plusieurs) opération d'aménagement avec schéma d'ensemble : lots libres de construction ou encore quelques logements en accession et/ou location plutôt destinés à de jeunes ménages répondant en cela aux orientations du SCOT. Afin de favoriser la mixité des fonctions urbaines, ont aussi été autorisées dans cette zone, les constructions à usage d'équipements, services et bureaux qui viennent en complément de l'habitat dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels.

L'urbanisation de cette zone est néanmoins gelée au regard des objectifs quantitatifs retenus par le projet communal et du potentiel significatif de création de logements dans la trame urbaine constituée.

Le projet communal ne propose pas d'autres secteurs à l'urbanisation et visent même à réduire autant que possible la poursuite de l'étirement de la trame urbaine. C'est le cas rue de la Plaine où le réseau qui passe, sert juste à alimenter la station d'épuration. En outre, il paraît opportun de maintenir le caractère isolé du cimetière par rapport à la trame urbaine. C'est également le cas rue de la Marnière où la conduite d'eau est d'initiative privée et de petite dimension, ne permettant pas d'augmenter le nombre de logements raccordés. C'est aussi le cas rue Neuve qui n'est pas desservie par les réseaux.

Par ailleurs, il ne paraît pas souhaitable d'autoriser la construction en drapeau (construction l'une derrière l'autre par rapport à la même voie publique qui dessert le terrain qui a fait l'objet d'une division dans la profondeur). En effet, ce type de forme urbaine n'est pas en phase avec le caractère rural du village. En outre, elle peut poser de sérieux problèmes de stationnement avec un report systématique sur les voies publiques alors que l'étroitesse des rues est déjà problématiques pour garantir en toute sécurité les circulations des véhicules, des cycles et des vélos.

Le développement économique est contenu sur les emprises urbaines déjà constituées sans impliquer de zone urbaine plus spécifiquement vouée à cet usage. Il reste également possible par transformation de toute ou partie de bâtiments existants en activités économiques ou par l'accueil de nouvelles constructions à usage d'activités dans les zones urbaines et à urbaniser délimitées au plan, dès que ces activités restent compatibles avec le voisinage habité.

L'objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels :

Le projet communal ainsi proposé rend possible l'urbanisation d'un total de 1 ha à long terme, voire à confirmer dans un prochain PLU (zone 2AU). Sont également envisagés l'extension de la zone d'équipements publics en limite sud du village et un possible renforcement de la centralité sur les terrains situés le long de la voie communale de Boissy à Macquelines, à confirmer dans le cadre d'une révision du PLU suivant une procédure simplifiée, en fonction de l'évolution de l'usage agricole des terres. Le projet communal proposé au PLU de Boissy-Fresnoy vise bien à une modération de la consommation des espaces agricoles et naturels.

• La circulation, le stationnement, le fonctionnement urbain et les liaisons douces

Les possibilités d'urbanisation sur la commune ont été envisagées en tenant compte des conditions de circulation et des conséquences sur le fonctionnement urbain de la commune.

La principale difficulté déjà constatée aujourd'hui est le manque de places de stationnement dans le village compte tenu de terrains habités sur lesquels il n'est pas toujours possible d'accéder avec un véhicule : front urbain continu sans passage suffisamment large. En outre, la très grande majorité des rues du village sont étroites rendant difficile le double sens de circulation, et impossible ce double sens avec du stationnement sur chaussée.

Même dans les quartiers plus récents, souvent de type pavillonnaire où il a été prévu des places de stationnement sur l'emprise de la propriété, il est constaté des problèmes de stationnement sur l'espace public, dus aussi à l'augmentation constante du nombre de véhicules par ménage.

C'est pourquoi, il semble nécessaire par le biais du PLU d'identifier des emprises restées libres de construction, sur lesquelles la collectivité publique pourrait permettre de faire du stationnement. Les emplacements réservés n°3, n°4, n°6 et n°7 sont ainsi délimités dans ce but, en signalant que la mise en œuvre de ces aires de stationnement ne se fait sur un temps très court.

Par ailleurs, Boissy-Fresnoy ne possède pas de centralité forte, marquée par une place de village autour de laquelle seraient regroupés les principaux édifices publics et quelques activités profitant aux habitants. Aujourd'hui, le site de l'école couplé à la mairie et à la salle des fêtes fait office de lieu privilégié pour la rencontre et les échanges entre les habitants, sans bénéficier d'une position centrale dans la trame urbaine.

Le projet communal propose de conforter cet espace de centralité en rendant possible à long terme la poursuite de l'aménagement à ces abords. En effet, l'accès à cet espace public structurant pourra continuer à se faire par la rue Jean Charron. Cette accessibilité à cette polarité du village sera renforcée par la mise en place d'une liaison structurante pour les piétons et les vélos arrivant de la rue de la Forge par le chemin existant (rue de Boissy à Macquelines), arrivant de Fresnoy par le chemin à créer entre la rue de Crépy et la rue des Prés (emplacement réservé n°1), arrivant des quartiers récents et de la rue René Sené par le chemin à retrouver (la sente existait autrefois) inscrit en emplacement réservé n°2. Cet axe permettra ainsi de mieux connecter l'ensemble des habitations à la centralité renforcée du village.

Cette liaison piétonne se prolongera naturellement vers les zones non urbanisées au travers des chemins existants (chemin de Boissy à Levignen, chemin de Boissy à Péroy-les-Gombries).

Le territoire communal de Boissy-Fresnoy compte d'ailleurs différents chemins dont le maillage mérite d'être optimisé pour organiser de véritables circuits de promenade des parties habitées vers les secteurs naturels, notamment depuis les chemins arrivant du bois au nord vers le sud (espace agricole) et les sentiers permettant aux enfants d'accéder en toute sécurité à l'équipement scolaire depuis les différentes entités bâties. Dans ce sens, la mise à 2x2 voies de la RN2 doit prévoir le maintien d'au moins deux points de franchissement par les piétons et les cycles (ainsi que pour les engins agricoles).

2.2.3 Le découpage et la forme urbaine

- Le diagnostic du tissu urbain a permis de relever les différentes morphologies urbaines de la partie agglomérée de la commune.

Il s'avère que les conditions de développement du village permet de distinguer assez clairement les différents types de construction (à l'alignement, en retrait de l'alignement, en pierres ou en moellons, en matériaux enduits, etc.). Cela se traduit réglementairement par la délimitation de deux zones urbaines en ce qui concerne les parties déjà urbanisées et équipées.

La zone UA regroupe les tissus les plus anciens (bâti vernaculaire) présentant le plus souvent une architecture de qualité largement dominés par la pierre de taille, les moellons apparents et/ou la brique rouge vieillie. La zone UB regroupe les tissus plus récents où les constructions ont été généralement réalisées depuis la seconde moitié du XXème siècle avec des façades composées de matériaux enduits.

Les zones UA et UB ont une vocation mixte puisqu'elles regroupent aussi bien les habitations, les équipements publics, et quelques activités économiques. Les règles d'urbanisme définies par le PLU permettent de respecter l'architecture locale et les formes urbaines existantes (implantation, matériaux, forme, hauteur, clôtures, etc.). Un renvoi est fait à la plaquette de recommandations architecturales du Pays du Valois élaborée à l'échelle de la Communautés de Communes avec le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) de l'Oise. Cette plaquette présente les teintes, les matériaux, les percements, les toitures à privilégier pour une bonne insertion du bâti dans son milieu. Les dispositions définies à l'article 11 (aspect extérieur) du règlement de chaque zone du PLU fait un renvoi à cette plaquette.



Construction type maison bourgeoise en pierres.



Construction en moellons et enduits ton pierre.



Mur de clôture en moellons donnant sur la rue.



Façade en moellons surmontés de briques rouges.

Par ailleurs, dans une optique de mise en valeur et de préservation des éléments intéressants de la commune de Boissy-Fresnoy, une disposition réglementaire (article 11) avance un principe de conservation des murs et murets en pierres.

Sur l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune, les orientations du projet communal cherchent également à préserver un juste équilibre entre les parties bâties et les parties non bâties des propriétés. En effet, Boissy-Fresnoy reste une commune caractérisée par son aspect rural et naturel où la densité du bâti est assez faible malgré une structure particulière des constructions anciennes avec murs ou bâtiments annexes sur rue et habitation en retrait de type ancien corps de fermes. Le réseau de voies et de chemins confère des vues sur les arrières des propriétés bâties, le plus souvent traités en jardin largement arboré. Ces espaces végétales assurent une bonne transition avec l'espace agricole de grande culture.

Aussi, des jardins attenants aux propriétés sont ainsi préservés par la délimitation d'une zone naturelle de jardins (secteur Nj), le plus souvent en arrière des constructions réduisant les possibilités de pouvoir construire en drapeau (à l'arrière d'une construction existante) à la suite de division des parcelles. Cette inscription permet aussi et surtout en frange de zone urbaine et en entrée de village, de préserver la perception actuelle de la commune. Le maintien de secteurs en jardin au sein de la trame urbaine crée autant d'espaces qui ne pourront pas être imperméabilisés, ce qui permet ainsi de réguler l'écoulement des eaux de ruissellement et les remontées de nappes, accueillant les eaux du plateau agricole. Ces arrières de jardin conservés constituent, par ailleurs, autant de lieux où une certaine intimité des propriétés est conservée, ce que recherchent le plus souvent les personnes venant vivre à la campagne. Ils créent aussi des lieux de biodiversité en raison de leur diversité des essences végétales qui peuvent être plantées (arbres fruitiers, fleurs, arbustes d'ornements, etc.).

- Un autre objectif consiste à maintenir et à **encourager la mixité des fonctions urbaines** au sein des tissus habités afin d'éviter que le village ne devienne une commune où la vocation résidentielle serait trop dominante. Actuellement, la commune dispose de quelques activités artisanales et agricoles ainsi que des activités de services, des équipements publics de première nécessité (mairie, école, terrain de sport) et d'un commerce.

L'accroissement du nombre d'habitants dans les années à venir pourrait rendre viable le seuil nécessaire à la création de nouveaux équipements et services de proximité.

Le projet d'aménagement et de développement durables encourage le maintien de la vocation "habitat" de la commune, et vise à ne pas entraver le bon fonctionnement des activités existantes tout en offrant la possibilité d'en créer de nouvelles. Ainsi, le règlement d'urbanisme appliqué aux zones urbaines laisse la possibilité de créer des bureaux, des services, du commerce, de l'artisanat, etc. et veillent à ne pas entraver le bon fonctionnement des activités agricoles existantes, dès lors que ces activités ne créent pas de nuisance ou de gêne pour la population résidente.

Par ailleurs, la mixité des fonctions devra s'accompagner d'une mixité sociale afin de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âges et des catégories de population pour un bon fonctionnement des équipements, des services et des activités existantes. La gamme de logements à réaliser pour atteindre les objectifs fixés sera diversifiée en catégories et en tailles pour répondre aux demandes posées. Le marché privé aura un rôle de régulateur en matière de grands logements nombreux sur la commune, tandis que l'intervention publique pourrait porter davantage sur des logements de petites tailles (2 à 4 pièces) en locatif ou en accession pour répondre à la demande des jeunes accédant à un premier logement, mais aussi des personnes plus âgées se retrouvant seules ou en couples et souhaitant revenir vers un logement plus adapté à leur besoins (plain-pied, coût d'entretien moins élevé, etc.). Ces logements pourront être réalisés dans le cadre de l'urbanisation du nouveau secteur.

3. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET COMMUNAL SUR L'ENVIRONNEMENT

La première partie (Etat initial de l'environnement) de ce document met en évidence les particularités paysagères et les contraintes environnementales intéressant la commune. Les orientations d'aménagement présentées ci-dessus à l'échelle du territoire communal et à l'échelle des secteurs agglomérés l'ont été dans le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.

La commune est concernée par un site Natura 2000 sur le massif forestier du Bois du Roi, distant de plus de 2 km des premières habitations du village. Les terres de culture couplées à l'infrastructure routière de la RN2 jouent un rôle essentiel de tampon entre l'emprise du site Natura 2000 et les secteurs constructibles de Boissy-Fresnoy. Le site Natura 2000 est suffisamment éloigné des secteurs constructibles pour que la biodiversité observée puisse perdurer sans altérer l'équilibre du milieu, d'autant que les continuités écologiques observées restent contenues dans le massif forestier sans venir sur l'espace agricole ou vers le village. En outre, le projet routier de mise à 2x2 voies de la RN2 (porté par l'Etat) prévoit des mesures compensatoires en matière d'environnement que le PLU rend possible. Le projet communal défini ne prévoit pas de développement sur les espaces considérés comme sensibles au niveau de l'environnement et de l'écologie.

De plus le projet de PADD de la commune a été débattu en conseil avant le 1 février 2013. Par conséquent le décret n°2012-995 du 23 août 2012, relatif à l'évaluation stratégique environnementale des documents d'urbanisme ne s'applique pas dans ce cas précis. Il convient de conduire cette analyse selon le régime d'une évaluation environnementale classique, dont les modalités sont fixées par l'article R.123-2 du code de l'urbanisme.

Boissy-Fresnoy dans son grand paysage et ses sensibilités écologiques

Boissy-Fresnoy est une commune rurale, dont le bâti s'inscrivant dans la partie sud du plateau du Valois Multien, est particulièrement visible tandis que la partie nord, concernée par des boisements formant la lisière du massif forestier du Bois du Roi, ferme le paysage. Ce secteur boisé concentre un grand nombre de sensibilités écologiques et environnementales justifiées par ses divers périmètres (site Natura 2000, ZNIEFF, ENS, ZICO). Le territoire communal est traversé par divers corridors écologiques potentiels qui relient la forêt d'Ermenonville à la vallée de l'Ourcq, au nord du territoire, en restant confinés au massif boisé. Seulement le nord de la commune se situe donc sur un secteur stratégique pour la circulation de la faune entre les massifs des Troies Forêts et la Vallée de l'Ourcq.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Les dispositions du PLU visent à pérenniser les stations faunistiques et floristiques par le maintien des grands équilibres de ce milieu naturel spécifique et la préservation des lisières forestières. En effet, l'ensemble des terrains situés dans les périmètres du site Natura 2000, de ZICO ou de ZNIEFF, des espaces de liaisons biologiques, ou des biocorridors sont inscrits en zone naturelle au PLU.

Le site Natura 2000, situé sur la partie nord du territoire au niveau du Bois du Roi, figure en zone naturelle avec un secteur particulier pour sa zone de protection spéciale Natura 2000 (Nn), dans laquelle les conditions d'aménagement et d'urbanisation sont très limitées conformément au document d'objectifs (DOCOB) précisant les conditions de gestion de cet espace naturel. Ainsi toute construction nouvelle est strictement interdite, tout comme l'installation, l'extension ou la modification d'abris pour animaux, ou encore l'implantation d'abris de jardin. Ces mesures contribuent à respecter la fragilité des milieux naturels en perturbant le moins possible les équilibres écologiques faune/flore.

Dans la zone naturelle, l'ensemble des espaces boisés, à l'exception de ceux inscrits dans le périmètre du site Natura 2000, figure en espace boisé classé, ce qui oblige à une déclaration préalable avant coupe suivant les dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, de manière à assurer leur pérennité en raison de leur importance dans la lecture globale du village et de leur rôle sur la régulation des eaux de ruissellement. Des boisements de dimension plus réduite, aux abords des secteurs urbanisés, sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Cette mesure permet ainsi de garantir le maintien des niches écologiques à travers l'espace agricole (en espace refuge pour la petite faune par exemple).

Il convient de rappeler que ces boisements privés appartiennent à un massif de plus de 4 ha et sont donc soumis à la législation forestière fixant elle-même des dispositions quant aux conditions de coupe et d'abattage.

Les secteurs de liaisons biologiques au nord du territoire communal (forêt du Bois du Roi vers vers forêt d'Ermenonville ou vers vallée de l'Ourcq) figurent en zone naturelle au PLU.

Dans le reste de la zone N, sont uniquement admis, par unité foncière les abris pour animaux limités à 50 m² d'emprise au sol et à condition d'être fermée sur trois côtés au maximum ; ainsi que les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures de voirie et réseaux divers, ou au fonctionnement des équipements, à condition qu'ils soient convenablement insérés au site et respectent la fragilité des milieux naturels.

Les terres de culture sont inscrites en zone agricole, à l'exception de celles concernées par les périmètres liés aux sensibilités écologiques (ZNIEFF, ENS, ZICO). Dans cette zone, les constructions admises sont uniquement celles liées et nécessaires à l'activité agricole en veillant plus particulièrement au respect des paysages par la recherche d'une unité de corps de ferme (bâtiments de stockage, installations liées à l'exploitation, logements des exploitants et du personnel, diversification touristique des locaux). De plus, les dispositions réglementaires fixées, notamment à l'article 11 (aspect extérieur) et à l'article 13 (espaces libres et plantations) visent à une bonne insertion paysagère des constructions et installations agricoles admises en recherchant des teintes proches du milieu naturel (brun, vert ou gris ou encore du beige) et en demandant un traitement paysager dès lors que la construction ou l'installation réalisée aux champs compte plus de 50 m² d'emprise au sol. Ce traitement correspondra à des haies ou bouquet d'arbres accompagnant le bâti dans le paysage.

Les parties du territoire communal, principalement concernées par de possibles aménagements ou extensions urbaines, sont limitées et appartiennent à l'espace de plateau (en continuité nord-est de la trame urbaine constituée de Boissy-Fresnoy) aujourd'hui formé de terres de cultures. La zone 2AU d'un hectare reste peu visible dans le grand paysage et ne présente aucune sensibilité écologique forte. Cette zone, peu visible dans le paysage en raison de sa position à la jonction des deux entités bâties de la commune, vient combler l'espace resté non urbanisé entre le cœur historique de Fresnoy et les extensions urbaines plus récentes. La zone 2AU nécessite une modification du document d'urbanisme en cas d'ouverture à l'urbanisation. Elle permet d'anticiper les besoins futurs de la commune sur le long terme. Toutefois afin d'assurer une transition paysagère harmonieuse, l'aménagement de la zone 2AU s'attachera à proposer un traitement paysager de qualité permettant une bonne insertion des constructions, installations et équipements publics. Par conséquent le projet communal vise à contenir l'urbanisation à l'intérieur de la trame urbaine déjà constituée, sans pour autant ouvrir à l'urbanisation de terrains situés en dehors, impliquant une consommation des espaces agricoles et naturels.

Le remplissage admis des terrains encore disponibles au sein ou en limites des trames urbaines déjà constituées s'accompagne de mesures visant à réaliser ou à maintenir des plantations au moins sur l'arrière des futures constructions dans un souci de bonne insertion paysagère et de transition réussie entre le bâti et les espaces agricoles ou naturels.

Le projet communal limite donc le secteur urbanisable à l'emprise de la trame urbaine déjà constituée, afin de réduire au maximum les incidences sur les milieux naturels et les sensibilités paysagères. En outre, les terrains situés en dehors de ces secteurs urbanisables sont inscrits en zone

naturelle dès lors qu'ils présentent une sensibilité écologique et/ou paysagère forte, ou encore un risque naturel. C'est le cas du cimetière, situé au nord du village, au contact direct des champs ; mais également du site de stockage, au nord-ouest du village. Ces terrains sont identifiés en secteurs particulier Np et Ns, afin de pouvoir leur permettre un fonctionnement en adéquation avec l'environnement.

De même, il a été identifié un secteur particulier pour le centre équestre situé au niveau du bois de la Fertille (en dehors de la ZICO, de la ZNIEFF et du site Natura 2000), afin de ne pas perturber son fonctionnement. Ainsi le secteur Ne de 2,6 ha situé à plus de 2 km du site Natura 2000, autorise les constructions et installations nécessaires à l'activité équestre. Les éventuelles incidences sur le site Natura 2000, liées à cette activité, sont très limitées de fait de sa distance avec le site et du type d'activités ou de constructions admises.

Les possibilités d'urbanisation offertes par le P.L.U. auront ainsi une faible incidence sur l'environnement. Ils restent, en effet, largement confinés au noyau urbain existant sans créer de nouveaux noyaux ou engendrer un étirement outre mesure des formes urbaines vers les espaces agricoles ou naturels.

La prise en compte de la nature du sol et du sous-sol et des risques qui y sont liés

Le territoire de Boissy-Fresnoy, situé sur l'espace de plateau, est peu concerné par des risques ou des contraintes. Quelques talwegs, situés sur les limites du territoire, recueillent les eaux de ruissellement et les acheminent vers l'aval, sans impacter directement le secteur urbanisé. Ces talwegs peuvent engendrer des coulées de boue qui concernent particulièrement la partie est du territoire. L'atlas des risques majeurs de l'Oise, outil utilisé dans le cadre de l'élaboration du PLU, signale un aléa fort de coulée de boue en limite sud-ouest et est du territoire de Boissy-Fresnoy (voir aussi, état initial de l'environnement, dans la partie 1 de ce rapport). Ces derniers ont fait l'objet d'arrêtés de catastrophes naturelles (à l'exception de celui lié à la tempête de 1999 et indépendant du risque de coulée de boue).

Toutefois le fossé de la mare, situé au sud du bourg, constitue un écoulement naturel des eaux de ruissellement selon un axe nord/sud, pouvant induire un risque d'accumulation des eaux pluviales pour les habitations donnant sur la rue René Sené. Une accumulation des eaux de ruissellement est également constatée au niveau de la rue de Burgera. Enfin, l'ensemble du village est aussi concerné par un risque de remontée de nappes qui a déjà été constaté.

Le Schéma d'Aménagement et Gestion des Eaux (SAGE) de l'Automne définit des orientations en matière de gestion des risques liés aux ruissellements. En revanche, il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Les secteurs générant des talwegs et des coulées de boue potentielles, ne sont pas voués à recevoir de nouvel aménagement en mesure d'imperméabiliser les sols et donc d'augmenter le risque de coulée de boue vers l'aval. Les terrains, exceptés pour ceux déjà inclus dans le périmètre aggloméré, sont inscrits en zone agricole.

De même les terrains bordant le fossé de la mare, restent non construits, avec une inscription en zone agricole. Les orientations du projet communal visent à préserver le bon fonctionnement de ce fossé en confirmant le caractère peu construit et largement perméable des aménagements admis au sud de la rue René Sené.

Dans la partie du périmètre déjà urbanisé de la commune, concernée par l'aléa fort de risque de coulées de boue, les dispositions réglementaires des zones UA et UB indiquent que toute nouvelle

construction ou installation sur sous-sol est interdite, permettant ainsi d'éviter de dégâts par inondations suite à des coulées de boues ou éventuelles remontées de nappes.

De plus, afin de limiter les incidences liées au ruissellement des eaux de pluies au niveau de la rue Burgera, le projet communal prévoit l'aménagement d'un bassin tampon, en amont du secteur urbanisé, justifié par l'emplacement réservé n°5, prévu à cet effet.

En ce qui concerne le phénomène de remontée de nappe sur le bourg, les dispositions réglementaires visent à limiter les profondeurs de sous-sol dans les parties déjà urbanisées du village, et à maintenir des emprises perméables traitées en espace de pleine terre.

A ce titre, une attention particulière sera portée à l'aménagement de nouveaux terrains ou à l'urbanisation de la zone 2AU, en mettant en place des dispositifs permettant de gérer sur place les eaux de ruissellement et en évitant une trop forte imperméabilisation.

Les zones d'expansion naturelle des secteurs d'accumulation des eaux de ruissellement ont été maintenues en secteur non urbanisable au nord du secteur aggloméré. Le creusement de nouveaux étangs comme les exhaussements ne sont pas autorisés en zone naturelle, ce qui aidera à ne pas perturber le cycle de l'eau, conformément aux dispositions du SAGE de l'Automne.

De manière plus générale, le projet communal de Boissy-Fresnoy vise à limiter tout développement urbain, à proximité ou dans les talwegs. La zone 2AU délimitée au plan, n'est pas concernée par des risques naturels.

Le maintien de la diversité des paysages

Le territoire de Boissy-Fresnoy présente une relative variété paysagère, alternant paysage ouvert sur la plaine agricole de type openfield, et paysage fermé par les boisements. Il est urbanisé sur moins de 3% de sa superficie totale laissant une large part aux espaces agricoles et naturels. Les bois et forêt représentent 17% du territoire communal, préservés par les dispositions du PLU.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Les nouvelles possibilités d'urbanisation qui viennent en continuité de l'existant sont limitées à 1 ha (zone 2AU) dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée au degré de remplissage des disponibilités observées dans la trame urbaine constituée, ce qui revient à moins de 3.2% du secteur bâti actuel et moins de 0.1% du territoire communal, ayant donc une très faible incidence sur l'équilibre environnemental du site.

Les différentes entités paysagères que comporte le territoire communal sont respectées dans leur gestion. Ainsi, les paysages fermés des massifs boisés où se succèdent des pâtures ou des boisements figurent en totalité en zone N confirmant aussi l'intérêt écologique des milieux inscrits en ZNIEFF de type I et en site Natura 2000 et sont ainsi préservés au titre de la zone naturelle prévue au P.L.U. Les possibilités de construire en zone N sont très réduites : abris pour animaux limités à 50 m² d'emprise au sol, constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif ou encore la réfection et la réparation des constructions et installations existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU.

Les boisements occupent au total environ 17% du territoire communal. Ils forment un ensemble continu, à l'exception de la poche boisée du bois de la Fertille, constituant le bois du Roi. Ces boisements figurent en zone N du P.L.U. et en éléments de paysage à préserver pour assurer le caractère pérenne des boisements.

Outre les espaces boisés, le plateau agricole largement occupé par les terres de grandes cultures conserve cette vocation par un classement en zone A, ce qui permet une poursuite normale de l'exploitation des sols qui génère une grande partie de la gestion et de l'évolution au fil des saisons des paysages du territoire. L'implantation de nouvelles constructions ou installations est strictement limitée aux besoins de l'exploitation agricole du sol. Les dispositions réglementaires visent à faciliter

l'insertion paysagère de ces formes bâties dans un paysage largement ouvert, en particulier par la recherche de teinte proche des milieux naturels (brun de la terre, gris du ciel, vert des végétaux, ou aspect bois foncé) et par la réalisation d'un traitement végétal autour des bâtiments. La zone A représente 1062 hectares, soit 67% du territoire et une partie des 495,2 hectares de la zone N qui demeurent à vocation agricole lorsqu'il n'y a pas de boisement ou de sensibilité écologique ou paysagère, ou de risque naturel à prendre en compte.

Dans le secteur aggloméré, afin d'inciter à renforcer la présence du végétal dans le secteur bâti, l'article 13 des zones urbaines et à urbaniser délimitées au plan prévoit la réalisation d'un traitement paysager des parties de terrain restant libres de construction. Dans la zone UA au moins 30% de la surface totale des terrains d'au moins 600 m², sera aménagé en espace vert de pleine terre. De même, dans la zone UB, au moins 50% de la surface totale des terrains d'au moins 800 m², sera aménagé en espace vert de pleine terre (jardins d'agrément, pelouse, arbres, etc.).

Le renforcement du végétal sur le bourg est également permis par l'inscription des placettes et des éléments naturels (haies - alignements d'arbres) comme éléments de paysages à préserver au titre du L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. De même, il est identifié une trame d'espace boisé à créer au croisement de la rue de la mare et de la rue René Sené. Cette mesure contribue également à permettre aux eaux de ruissellement d'être absorbées par cette emprise.

De plus afin d'assurer une transition paysagère de qualité, le projet communal identifie les fonds des parcelles profondes en zone naturelle avec un secteur Nj. Cette mesure limite ainsi les constructions en drapeau et permet de préserver ces franges d'une urbanisation qui serait susceptible de porter atteinte à la perception paysagère du village. Ainsi sur ce secteur, les constructions se limitent aux abris de jardin, aux abris pour animaux et aux installations de loisirs.

De plus ce principe limitant l'urbanisation permet de constituer des réserves foncières pouvant absorber une partie des eaux de ruissellement, réduisant ainsi les risques d'accumulation d'eau en aval.

Les traitements paysagers prévus par le PLU visent à la mise en place de franges urbaines adaptées aux paysages. Une attention particulière est portée au traitement des franges des différents secteurs agglomérés.

La gestion de la ressource en eau : l'assainissement et de la desserte en eau potable

La commune de Boissy-Fresnoy ne dispose pas de point de captage de l'eau potable, sur son territoire. Toutefois le point de captage situé sur la commune de Levignen induit un périmètre de protection éloigné sur Boissy-Fresnoy, englobant une petite partie sur la limite nord-est du territoire, sans concerner les secteurs urbanisés.

Cependant, c'est par le captage situé sur la commune de Péroy-les-Gombries, que l'eau potable est desservie sur l'ensemble de la commune. Ce point de captage fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique, qui permet de fixer notamment les périmètres de protection à ses abords et de préciser les conditions d'usage des sols en surface. Il présente à ce jour une bonne qualité bactériologique et reste conforme aux normes réglementaires fixées pour les substances indésirables (nitrates, fluor,...) et les substances toxiques dont les pesticides. La préservation de la ressource en eau potable (quantité et qualité) est une des orientations majeures du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie, déclinée dans le SAGE de l'Automne. A noter cependant qu'a été engagée, avec la structure intercommunale, une réflexion sur l'opportunité d'un maillage avec le captage de Versigny et de Nanteuil-le-Haudoin.

En ce qui concerne l'assainissement, l'ensemble du village repose actuellement sur un assainissement collectif. L'étude du zonage d'assainissement a été faite et confirme ce choix. La station actuelle d'une capacité de 1000 à 1200 équivalents-habitants est aux normes.

• Mesures prévues au P.L.U. :

La ressource en eau est fragile tant en quantité qu'en qualité. C'est pourquoi les dispositions du PLU prévoient un certain nombre de mesures contribuant à retrouver la qualité en cours de dégradation de l'eau potable et participant à l'amélioration de la qualité chimique et écologique des cours d'eau et de leurs abords pour atteindre les objectifs fixés par l'agence de l'eau en relation avec la Directive Cadre Loi sur l'Eau. Ces mesures traduisent les objectifs du SDAGE Seine Normandie et du SAGE de l'Automne.

En zone naturelle et en zone agricole, à défaut de raccordement possible sur le réseau public, il pourra être tolérée une desserte en eau par forage ou captage à la condition explicite que les dispositions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées sous réserve d'une déclaration et d'un contrôle par les services de l'ARS (ex.DDASS) (dès lors que l'eau captée à un usage sortant du cadre unifamiliale), uniquement pour les installations autorisées et nécessitant la présence de l'eau potable. La protection contre tout risque de pollution de l'eau ainsi captée devra être considérée comme assurée.

La préservation du point de captage de l'eau potable située sur la commune voisine se traduit au plan par la délimitation d'une zone naturelle couvrant le périmètre éloigné de celui-ci. Il s'agit principalement de terrains boisés appartenant au massif du bois du Roi. La délimitation du secteur à urbaniser (zone 2AU) prend en compte le périmètre de captage et se situe à plus de 2 km de celui-ci.

Aussi, dans la zone naturelle et par unité foncière, les possibilités de nouvelles constructions ou installations sont fortement limitées :

- un abri pour animaux limité à 50 m2 d'emprise au sol du fait de la présence de pâtures accueillant des bêtes,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (dont la station de pompage).

À noter également que le règlement de la zone naturelle n'autorise pas les affouillements ou exhaussements de sols en zone naturelle, ce qui limite la réalisation de tels aménagements qui pourraient perturber le cycle de l'eau.

Le développement urbain du bourg, se faisant de manière interne au village, n'empiète pas sur le périmètre de 100 mètres autour de la station située, en dehors du bourg, et généralement demandé pour limiter les nuisances sur les habitations, de ce type d'équipement. Les terrains situés dans ce périmètre de 100 mètres sont inscrits en zone agricole au PLU, ce qui limite les possibilités de constructions nouvelles.

De plus, le projet communal tient compte de la capacité des réseaux, en instituant une politique de développement modéré en misant sur la réalisation de 80 logements à l'horizon 2025. Ce seuil a été défini au regard de la capacité de la station d'épuration fixée à 1200 équivalents/habitants mais également par rapport au débit constaté de la ressource en eau potable ainsi que du réseau électrique, sans induire une saturation de celui-ci.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) pour les constructions existantes. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement et extension de l'existant), les eaux pluviales de toiture seront collectées et traitées sur le terrain accueillant la dite construction, limitant ainsi les rejets vers les fossés.

La prise en compte des nuisances ou de la gêne occasionnées par certaines activités

Une infrastructure de transport terrestre (RN2) induit des nuisances acoustiques à prendre en compte. Cette dernière va prochainement faire l'objet d'une mise à 2x2 voies de la RN2 pouvant induire des nuisances supplémentaires, sur le village, d'autant plus au regard des vents dominants allant de la RN2 vers le village.

Les activités d'élevage imbriquées dans la trame urbaine peuvent entraîner des nuisances olfactives. Les orientations du projet communal, dans un souci de mixité urbaine, visent à autoriser le déploiement d'activités dans les secteurs urbains ou à urbaniser, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation principale d'habitat des zones, et dans la zone agricole.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Pour les activités autorisées en zone urbaine ou à urbaniser, la réglementation d'urbanisme mise en place demande à ce que soient mises en œuvre des dispositions suffisantes pour limiter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.

La distance d'éloignement de 50 mètres ou 100 mètres des activités pratiquant l'élevage, prévue au règlement sanitaire départemental ou soumises au régime des installations classées, est rappelée. Les dispositions du PLU s'attachent à ne pas accroître les possibilités de constructions (hors activité agricole) dans l'emprise de ces périmètres.

Les terrains voués à accueillir les équipements (scolaires, sportifs et de loisirs) sont maintenus à l'écart des secteurs habités, de telle manière que le bruit qui pourrait être engendré par les activités soit le plus réduit possible quant à sa gêne sur le voisinage au regard des vents dominants et l'occupation des terrains environnants. Ils sont ainsi situés au sud du village et identifiés dans un secteur particulier de la zone urbaine (UL) afin de ne pas gêner leur développement. De cette manière, les éventuels bruits provoqués par les activités autorisées, au regard des vents dominants, limitent les nuisances possibles.

Les secteurs de nuisances acoustiques engendrés par la RN2 impactent une petite partie des habitations (8 maisons) situées en frange nord-ouest du village. Les dispositions du PLU rappellent les dispositions applicables afin de limiter les incidences négatives sur l'environnement bâti : les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 250 m de la RN2 – voie classée de type 2 sur la totalité de la traversée de la commune jusqu'au passage à niveau- ; puis du passage à niveau jusqu'à la commune de Levignen avec une bande de 100 mètres (suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999), devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

De plus la RN2 va prochainement faire l'objet d'une mise à 2x2 voies. Afin de limiter les nuisances induites par ce projet, le projet communal demande la réalisation d'aménagements adaptés de type merlon planté ou mur antibruits aux abords de la RN en lien avec les instances compétentes. Ce dispositif permettra notamment de limiter la propagation du bruit dans ce secteur soumis à des vents dominants en direction du village. De plus, le projet de mise à 2x2 voies, prévoit à terme une redistribution des accès au village de Boissy-Fresnoy.

En effet, les entrées sur la RN2 ne se feront plus au niveau du village, limitant ainsi les risques d'accidents de la route potentiels au niveau des carrefours, en entrée nord. Ainsi le principal accès au village se fera depuis la RD922. A ce titre, le projet communal vise à réétudier les conditions de déplacements motorisés dans le village en proposant un nouveau schéma de circulation.

La D922 n'est pas considérée comme route ou axe à grande circulation et n'entraîne donc pas de secteurs de nuisances acoustiques. Pour autant, le projet communal ne prévoit pas de zone d'extension de l'urbanisation le long de ces axes, permettant ainsi d'éviter une augmentation du nombre de personnes pouvant être soumises aux bruits constatés.

L'élimination des déchets et la question des énergies renouvelables

La collecte des déchets est une compétence de la Communauté de Communes du Pays de Valois. La mission de collecte, traitement et valorisation des déchets ménagers a été confiée au SMVO (Syndicat Mixte de la Vallée de l'Oise). Les ordures ménagères sont collectées une fois par

semaine, avec un tri sélectif. Les déchets spéciaux (verres, gros matériels, huile, etc.) sont éliminés à partir d'apports volontaires.

La prise de conscience récente des enjeux du développement durable (en particulier sur le volet énergétique) en termes de méthodes et matériaux de construction a des répercussions sur les réglementations d'urbanisme établies localement, de même qu'une meilleure prise en compte de l'environnement dans les choix d'urbanisme contribue à inscrire le projet communal dans une logique durable.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Concernant la gestion des déchets, les orientations du projet communal ne modifient en rien les dispositifs en place. Il est notamment envisagé à terme d'optimiser les conditions de circulation à l'échelle du village, ce qui pourra faciliter l'organisation du ramassage des déchets en particulier dans les secteurs où le passage du véhicule de collecte est délicat. Le secteur à urbaniser proposé sera aménagé de telle sorte que le passage des véhicules d'enlèvement des déchets ménagers puisse s'effectuer sans difficulté.

Les choix urbains et réglementaires du projet communal visent à répondre au développement des énergies renouvelables. Aussi, les secteurs d'extension de l'urbanisation se situent en continuité directe de la trame bâtie déjà constituée afin de limiter l'atteinte aux espaces naturels et agricoles, et préserver une forme relativement compacte des secteurs urbanisés pouvant contribuer à limiter les déperditions énergétiques. La recherche d'une certaine densité dans la zone à urbaniser, en rendant notamment possible l'implantation accolée des constructions répond aux mêmes objectifs.

La réglementation d'urbanisme n'interdit pas l'installation d'appareillage (pompe à chaleur et dispositifs de climatisation, s'ils restent non visibles depuis l'espace public), de matériaux ou de formes de construction qui répondent aux exigences des énergies renouvelables (panneaux solaires en harmonie de teinte avec les matériaux de la couverture, utilisation du bois, etc.) tout en veillant à une bonne insertion par rapport à l'architecture globale du village. C'est notamment le cas dans la zone à urbaniser du village qui constituera à l'avenir un îlot plus contemporains, où il paraît particulièrement logique de ne pas interdire des formes urbaines et une architecture nouvelle utilisant les énergies renouvelables, source d'économie d'énergie.

La gestion des déplacements dans le cadre du développement durable

L'élaboration d'un projet communal d'aménagement et de développement est un moment privilégié pour aborder les questions relatives aux déplacements, en particulier à l'échelle de la commune. Les réflexions menées sur Boissy-Fresnoy ont visé cet objectif. Les orientations retenues en matière de déplacements et les choix effectués sur les sites d'extension urbaine cherchent à optimiser le fonctionnement de la commune au regard de sa configuration étirée et du projet de mise à 2x2 voies de la RN2, qui tangente le village.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Le projet d'aménagement de Boissy-Fresnoy vise à favoriser les déplacements de proximité en modes doux (vélo, piétons). Il prévoit à cette fin plusieurs actions comme l'ouverture à l'urbanisation de nouvelle zone à proximité du centre du village, ou l'aménagement d'un maillage viaire et piétonnier associés pour se rendre rapidement et de manière sécurisée aux équipements (école, mairie, pôle sportif, ...).

Le projet d'aménagement conduit également à conduire une politique de développement modérée face aux problèmes de stationnement rencontrés sur le village. Pour cela, les propriétés disposant de plusieurs bâtiments de taille significative, pouvant faire l'objet d'une mutation dans leur

usage, sont délimitées dans un secteur particulier de la zone urbaine ancienne du village (UAa). Ainsi les dispositions réglementaires limitent la réalisation de nouveaux logements à 3 par unité foncière. De plus, la commune a délimité au travers trois emplacements réservés (n°3 – 4 et 6) le souhait de réaliser des places de stationnement supplémentaires hors voirie (souvent étroits).

Le traitement des espaces publics majeurs et la sécurisation des maillages piétons par la création de cheminements propres, traduits par l'inscription d'emplacements réservés (n°1 et n°2) visent à favoriser les modes de déplacements doux vers les lieux centraux valorisés et les espaces naturels.

Ce choix va dans le sens de la politique de développement durable, en encourageant le recours à des déplacements pédestres ou à 2 roues plutôt que le recours systématique (même pour des déplacements de courtes distances) à l'automobile, ce qui participe directement à la réduction de gaz nocif pour l'environnement provenant de l'usage accru de l'automobile. L'organisation du maillage des voies douces nécessite également le maintien des sentes et chemins existants déjà.

La desserte en transport collectif de la commune et les services de transport partagé, développés par le SMTCO, sont rappelés. Ils répondent aux besoins croissants en déplacements des habitants actuels et futurs.

CHAPITRE 3

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET MISE EN ŒUVRE DU PLU

1. LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES D'ORDRE GENERAL

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et définies dans le PADD, induisent des dispositions réglementaires particulières à justifier.

Pour chaque zone de PLU délimitée, seize articles précisent la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (articles 1 et 2), les conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13), les possibilités maximales d'utilisation du sol (article 14), les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements (articles 15 et 16).

1.1 CONCERNANT LA NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

- Ne rentrant pas dans le cadre du projet d'aménagement défini, sont interdits dans l'ensemble des zones : l'ouverture et l'exploitation de carrières, les parcs d'attraction, les terrains de camping, les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les dépôts de matériaux (en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées). Il convient de préciser que la présence d'une forme d'habitat mobile n'est pas interdit dans les zones urbaines dans la mesure où les caravanes isolées se trouvent sur un terrain qui accueille une construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Par ailleurs, dans la zone UB et la zone UL, tous nouveaux bâtiments à usage d'activité agricole sont interdits ainsi que les constructions à usage équestre, hippique ou d'élevage afin de ne pas engendrer de contraintes qui pourraient être liées à ces bâtiments et installations, sur les habitations, activités commerciales ou de services autorisées par ailleurs dans ces zones. Par ailleurs, dans les zones urbaines et à urbaniser à destination principale d'habitat sont interdites les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle qui ne présentent pas de compatibilité avec le caractère habité des lieux.

- Sont interdits, les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction dans l'ensemble des zones sauf ceux nécessaires à l'activité agricole en zone A. Cette réglementation vise également à éviter une modification du chemin de l'eau ou une remise en cause de l'équilibre naturel des écosystèmes des milieux et des zones de remontée de nappe et de ruissellement d'eaux pluviales (fond de vallée). Compte tenu de la proximité de l'eau en profondeur, afin de se prémunir contre les risques de remontée de nappes et leurs conséquences sur les bâtiments, les constructions sur sous-sol de pleine hauteur sont interdites dans l'ensemble des zones urbaines, en tolérant que la construction puisse descendre jusqu'à 0,80 mètre en dessous du niveau naturel du terrain avant travaux.

- De manière à ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, les abris provisoires ou à caractère précaire (tôle, matériaux ou véhicules de récupération) sont interdits dans l'ensemble des zones. Dans la zone N (excepté les secteurs Nn, Np et Ns), sont cependant autorisés les abris pour animaux, mais limités à 50 m² et à condition d'être fermés sur trois côtés maximum afin d'éviter que ce type de construction en milieu naturel spécifique et participant à la diversité des paysages ne puisse se transformer en lieu d'hébergement temporaire ou bâtiment d'élevage à vocation commerciale qui reste admis en secteur Ne (voué aux activités équestres). En zone N (excepté les secteurs Nn, Np et Ns), est également admise, par unité foncière, une construction ou une installation nécessaire à l'activité de jardinage, (sous-entendu de maraîchage ou de culture fruitière) limitée à 12 m² d'emprise au sol rendant possible la valorisation des terres à des fins de cultures de proximité et respectueuses de l'environnement.

- Dans l'ensemble des zones, les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station

d'épuration, forage d'eau potable, etc.) sont autorisées à condition d'être convenablement insérées au site et respectent la fragilité des milieux naturels.

Les dispositions fixées aux articles 3 à 13 de chaque zone, sont allégées pour ces petits équipements aux caractéristiques techniques souvent particulières qui ne peuvent pas toujours respecter les règles d'implantation, de gabarit, d'emprise ou d'aspect d'extérieur.

La même disposition est applicable aux immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis de façon limitée (20 m² d'emprise au sol) et pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher. Cette disposition vise à autoriser une adaptation de certains alinéas du règlement qui pourraient s'avérer trop contraignants en interdisant des aménagements mineurs sans conséquence pour la perception globale du bâtiment existant et éventuellement nécessaires à la mise aux normes d'hygiène et de sécurité.

1.2 CONCERNANT LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Dans les zones urbaines et à urbaniser, en raison de la présence d'une installation d'assainissement collectif, l'article 4 précise que toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées à la parcelle ou sur l'emprise de l'opération à partir de dispositifs de traitement conformes à la législation en vigueur. L'article 5 (caractéristiques des terrains) n'est donc pas réglementé pour l'ensemble des zones.

Dans les parties de la zone A et de la zone N non desservies par le réseau d'eau potable, il est rappelé qu'un forage ou puits particulier est toléré dans le respect des articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, et dans la mesure où tout risque de pollution est considéré comme assuré. L'ARS (ex. DDASS) est le service compétent pour renseigner les propriétaires et veiller au respect de la réglementation relative à l'usage de l'eau.

- Conformément aux recommandations du gestionnaire du réseau, le raccordement au réseau électrique des constructions ou installations nouvelles se fera par un câblage souterrain depuis le réseau public. Dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation et nécessitant la création de nouvelles voies, les réseaux sur les emprises publiques seront enfouis. Il en est de même pour les autres réseaux.

- Le nombre de véhicules par ménage est en augmentation régulière. Afin de garantir la fluidité et la sécurité des déplacements sur la commune en évitant un encombrement des voies déjà largement observé sur le village, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes sont définies en fonction de la surface de plancher de la construction ou de l'installation qui subodore le nombre de personnes occupant le lieu et donc le nombre de véhicules concernés. Pour les nouvelles constructions, à usage de logement, en zone UA et en zone UB, il est demandé au moins 2 places de stationnement par logement, anticipant ainsi sur les besoins en stationnement, en ajoutant en cas d'opération conduisant à la création de plusieurs logements, l'obligation de réaliser sur l'espace commun de l'opération réalisée des places supplémentaires (2 pour trois logements créés) anticipant ainsi sur les besoins en stationnement.

- Boissy-Fresnoy est une commune bien insérée dans son milieu naturel. Elle s'inscrit dans un cadre paysager largement ouvert à dominante agricole du plateau du Valois, cadré au nord par le massif forestier du Bois du Roi. Les parties urbanisées de la commune s'insèrent aujourd'hui relativement bien dans cette entité paysagère en raison de la présence de végétaux (arbres et haies) qui dominent la trame bâtie et participent à son intégration paysagère. Même dans les parties urbanisées, il convient de préserver cette disposition. Aussi, il est demandé de réaliser un traitement paysager des espaces libres après construction, soit de type jardin potager, soit de type jardin d'agrément. Il est fixé une surface minimale de terrain réservée aux espaces verts de pleine terre pour s'assurer d'un minimum de traitement végétal sur chaque unité foncière et maintenir aussi des emprises perméables garantissant une gestion adaptée des eaux de ruissellement. En zones UA, UB et UL, les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un

traitement paysager comprenant au moins un arbre par tranche de 300 m² libre de construction (zone UA et UB), cette règle n'est pas reprise sur les emprises vouées à accueillir des activités économiques afin que ces plantations ne nuisent pas au bon fonctionnement de ces activités (circulations et manœuvres des engins par exemple).

Les aires de stationnement qui seront réalisées dans les zones urbaines ou à urbaniser seront agrémentées d'au moins un arbre par tranche de 6 places créées.

Dans la zone agricole, les nouvelles constructions ou installations de plus de 50 m² implantées aux champs, devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site par la plantation de haies ou de bouquets d'arbres de haute tige. En effet, la zone agricole correspond à un vaste espace ouvert peu arboré, toute nouvelle construction ou installation sera largement visible en de nombreux points du territoire.

Pour toutes les plantations, des essences de pays seront utilisées, en évitant les essences invasives dont une liste est annexée au règlement, dans le sens où, à terme, elles peuvent venir perturber le bon fonctionnement et l'équilibre du milieu naturel local caractérisé, entre autres, par la présence d'espèces floristiques remarquables. Le Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (C.A.U.E.) de l'Oise a réalisé une plaquette "Plantons dans l'Oise" qui présente des méthodes de plantations et liste des essences recommandées. Cette plaquette, consultable en Mairie est reproduite pour être annexée au règlement du plan local d'urbanisme.

- L'essentiel des boisements correspondant historiquement au bois du Roi et au bois de la Fertile est repéré sur les plans de zonage au titre des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme (espace boisé classé) en rappelant que ce massif occupe plus de 4 ha et est soumis au code forestier qui reste applicable, ainsi qu'au plan simple de gestion. Les boisements se trouvant dans l'emprise du site Natura 2000 (secteur Nn) ne font l'objet d'aucune disposition réglementaire particulière au PLU, en laissant leur gestion encadrée par les dispositions du Document d'Objectifs (DOCOB).

Ces mesures réglementaires concourent au maintien des boisements à l'échelle du territoire suivant les orientations du projet communal qui visent à leur préservation. Pour les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, il est précisé à l'article 13 de toutes les zones concernées que ces éléments sont à pérenniser sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale, un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général, ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être déposée à la commune avant toute intervention, tout en précisant que l'entretien normal de ces éléments plantés reste autorisé sans déclaration préalable. Dès lors, il est admis un principe de modification maîtrisée de ces éléments paysagers sur lequel la collectivité publique pourra demander de replanter ou de remplacer par un traitement analogue, les parties transformées afin de préserver le caractère paysager du secteur.

- Les fonds de jardin donnant sur l'espace ouvert des terres de grandes cultures jouent un rôle important dans la transition paysagère entre le secteur bâti et l'espace agricole ainsi que de zone tampon dans la gestion des eaux pluviales qui concerne plus particulièrement la partie centrale de Boissy. Leur occupation est donc particulièrement sensible dans la lecture globale des entités bâties depuis l'extérieur et au regard de la gestion des eaux de ruissellement. C'est pourquoi les dispositions réglementaires ont délimité une zone naturelle occupée par les jardins (secteur Nj) sur les fonds de parcelles donnant sur l'espace agricole. Dans ce secteur Nj, n'est autorisée, par unité foncière qu'une construction ou installation nécessaire à l'activité de jardinage (sous entendu de maraîchage ou de culture fruitière) sur une surface maximale de 12 m² ou encore un abri pour animaux fermés sur 3 côtés au maximum et limité à 10 m² d'emprise au sol (porté à 50 m² d'emprise au sol pour les équidés en tant qu'animaux de compagnie, du fait de la taille de l'animal), afin d'éviter la multiplication d'installations diverses qui, cumulées d'un terrain à l'autre, pourrait altérer la nature des franges des entités bâties aujourd'hui bien conservées. De manière à autoriser une valorisation de ces fonds de jardin des propriétés bâties, sont également admises les installations d'accompagnement à vocation de loisirs (piscine, aire de jeux, etc.) d'une habitation dans la limite de 80 m² d'emprise au sol ou 20% de la superficie totale du terrain pour les terrains de plus de 400 m². Pour éviter aussi, un

accroissement de l'imperméabilisation des sols sur ces secteurs, les emprises au sol sont clairement encadrées.

Il est demandé à l'article 11 des zones concernées que ces constructions et installations légères sans usage d'habitation, ainsi admises, respectent par leur matériau et leur teinte les milieux environnants pour faciliter leur intégration : matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun).

- Les règles du PLU ont également pour objet d'autoriser un développement harmonieux des constructions et des installations en facilitant leur insertion au site et à la région. C'est pourquoi elles font référence à l'architecture locale en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments (matériaux, couleurs, pentes des toits, etc.).

Les recommandations pour les constructions en pierres (ou moellons) ou encore en pierres et briques, ainsi que celles relatives à l'architecture plus contemporaine concernent plus particulièrement la commune. L'article 11 du règlement de chaque zone renvoie à plusieurs reprises vers la plaquette de recommandations architecturales du Valois réalisée à l'échelle de la Communauté de Communes avec le C.A.U.E. Cette plaquette est annexée au règlement et disponible en Mairie dans sa version originale. Le C.A.U.E. de l'Oise se tient également à la disposition des élus, des particuliers et des entreprises pour apporter des conseils sur la réalisation de leur projet.

La forme et le traitement des clôtures sont, par ailleurs, importants parce qu'elles donnent l'aspect de la rue. Les règles du PLU visent ainsi à favoriser une cohérence des clôtures. Les clôtures anciennes, le plus souvent en murs, participent à l'identité des parties anciennes du village, héritées d'un passé rural.

Ils sont à conserver et à créer pour préserver le front bâti à l'alignement des rues. Les murs et murets pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent et d'un portillon permettant l'accès aux piétons.

Dans les parties plus récentes, les clôtures sont souvent plus aérées et s'accompagnent de végétaux de formes changeantes avec les saisons. Là encore, ces types de clôtures participent pleinement au paysage urbain et à l'identité des quartiers. La réglementation sur les clôtures est rédigée de telle sorte que l'ambiance des rues soit préservée, en apportant une vigilance particulière aux clôtures, donnant sur l'espace public, qui sont les plus visibles.

Les garages, annexes, vérandas ou abris de piscine doivent rester peu visibles depuis la rue, car ils constituent des appendices au bâti principal pouvant adopter des formes et utiliser des matériaux plus hétéroclites venant en rupture avec l'ambiance générale de la rue. C'est pourquoi leur implantation est privilégiée côté jardin, et en cas d'impossibilité ils seront autorisés côté rue en restant non visibles depuis l'espace public (zone UA et zone UB), ce qui implique la réalisation d'une clôture pleine minérale ou végétale. Les abris de jardins auront des couleurs (vert, brun, gris) rappelant les teintes des principales composantes du milieu naturel : végétation, terre, horizon.

Le règlement fixe également des dispositions pour limiter l'impact visuel des équipements de type antennes paraboliques, citernes de gaz ou de mazout, etc. Ce type d'installations est en évolution constante. Elles peuvent notamment constituer un danger pour les passants lorsqu'elles donnent sur l'espace public.

1.3 CONCERNANT LES POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Compte tenu de la disposition des tissus urbains et des nombreuses possibilités de multiplication des logements par division, transformation ou mutation du bâti existant dans les zones UA et UB alors que les perspectives du projet communal visent à contenir l'évolution du nombre d'habitants au regard de la capacité de la station d'épuration à gérer convenablement les eaux usées, il a été décidé de réglementer le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) pour les zones délimitées au P.L.U.

Ainsi, pour les constructions à usage d'habitation, le COS est fixé à 0,4 en zone UA et en zone UB, en précisant cependant que le COS ne s'applique pas aux constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU de manière à ne pas empêcher une éventuelle extension justifiée pour répondre à l'agrandissement de la famille par exemple. En revanche, le COS s'applique bien en cas de changement de destination d'un bâtiment en habitation ou de division d'un bâtiment à usage d'habitation en plusieurs logements, afin de maîtriser les risques de densification trop importante que ne pourraient pas absorber les réseaux notamment d'assainissement et d'électricité.

Dans la zone 2AU, le COS est nul ce qui permet de geler tout projet d'aménagement ; pour être ouverte à l'urbanisation, une modification du document d'urbanisme est nécessaire.

1.4 CONCERNANT LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Le règlement fixe des dispositions pour limiter l'impact visuel des équipements de type panneaux photovoltaïques, climatiseurs, chauffage solaire, etc. Ce type d'installations est en évolution constante, plus particulièrement dans un souci de valorisation des énergies renouvelables et économie d'énergie pour répondre aux objectifs du développement durable. En conséquence, ces installations ne sont pas interdites.

Toutefois, la réglementation proposée conduit à permettre une intégration discrète de ce type d'installations par rapport à l'ensemble de la construction, notamment en jouant sur les teintes et sur leur localisation pour celles qui ne nécessitent pas une exposition particulière.

En outre, les installations telles que les pompes à chaleur ou climatiseur qui engendrent du bruit pour le voisinage, seront installées à au moins 3,50 mètres des limites séparatives afin de réduire au maximum cette nuisance liée au bruit.

Par ailleurs, afin d'anticiper la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) défini à l'échelle départementale, l'article 16 de l'ensemble des zones demandent à prévoir les réservations nécessaires à la desserte numérique des constructions d'habitat, d'activités ou d'équipements.

2. LA JUSTIFICATION DU DECOUPAGE EN ZONES

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et définies dans le PADD, présenté au chapitre précédent, trouvent leur traduction en termes de découpage en zones et de règlement.

Le Plan Local d'Urbanisme de Boissy-Fresnoy divise le territoire de la commune en quatre types de zone selon les dispositions du code l'urbanisme :

- La zone urbaine (UA, UB, UL) est équipée, les terrains sont viabilisés et pourvus de réseaux d'alimentation en eau potable et assainissement quand ils existent. Elles sont déjà urbanisées en partie. Le droit de construire est modulé selon le caractère de chacune des zones ou secteurs.
- La zone à urbaniser (AU) est insuffisamment dotée en voies publiques et en réseaux pour rendre immédiatement constructible l'ensemble des terrains qu'elles délimitent. L'ouverture à l'urbanisation est autorisée lors d'une opération d'aménagement d'ensemble ; l'aménageur pourra participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par l'opération autorisée.
- La zone agricole (A) est protégée en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol. Elle rassemble les terrains destinés à l'exploitation agricole, c'est-à-dire les terres de labours, les surfaces en herbes, les pâturages.
- La zone naturelle (N) n'est pas équipée. Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du boisement, et en raison de l'existence de risques ou de sensibilités environnementales à prendre en compte. Les constructions sont interdites (en dehors d'une extension limitée de l'existant et leurs annexes), sauf quelques exceptions liées au fonctionnement des réseaux d'infrastructures ou des installations légères liées aux activités autorisées, ou encore aux abris pour animaux.

2.1 LA ZONE URBAINE

Il s'agit pour la zone mixte (habitat, activités et équipements d'accompagnement) de la zone U qui comprend une zone UA, correspondant au bâti ancien qui présente un intérêt patrimonial, une zone UB qui correspond aux secteurs de constructions plus récentes souvent de type pavillonnaire, une zone UL qui englobe les terrains regroupant l'essentiel des principaux équipements publics de la commune (mairie, école, salle des fêtes, terrain de sports).

2.1.1 La zone UA

La zone UA regroupe l'ensemble des constructions, le plus souvent anciennes, agglomérées pour former le vieux village, à l'exception des secteurs plus récents de constructions au centre et à l'est qui sont inscrits en zone UB, des constructions isolées inscrites en zone N dès lors qu'elles ne correspondent à des bâtiments agricoles utilisés par une activité en cours.

Ces constructions constituent un ensemble bâti (implantation, gabarit, matériaux, aspect extérieur) à préserver du fait de sa cohérence architecturale. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, présentant une architecture traditionnelle à valoriser contribuant à la qualité du patrimoine bâti du village. L'occupation est mixte entre habitations, activités artisanales et agricoles, commerces, équipements publics, services ou bureaux.

Les limites de la zone UA sont calées sur l'emprise des parties bâties des propriétés dont toute ou partie de la construction est alignée sur la voie publique en veillant à ce que la limite urbaine

n'empiète pas sur des espaces agricoles ou naturels dont la consommation est à modérer. Les limites de la zone UA s'arrêtent au droit des derniers terrains déjà construits le long d'une rue desservie par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité. Les terrains à usage agricole et non bâti qui se trouvent le long de ces mêmes rues sont classées en zone agricole. Quelques constructions alignées sur la voie publique sont inscrites en zone UB du fait qu'elles sont détachées de la trame urbaine qui forme le cœur du village.

La zone UA comprend un secteur UAa qui correspond aux propriétés déjà bâties, identifiées au PADD comme présentant un enjeu de densification à maîtriser. En effet, il s'agit, le plus souvent, de propriétés composées de grands bâtiments (le plus souvent utilisés par le passé ou encore aujourd'hui à des fins agricoles) sur lesquels des divisions en un nombre de logements excessifs pourraient poser de graves difficultés pour garantir le bon fonctionnement des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité sur l'ensemble du village. En conséquence, la réglementation vient encadrer les possibilités de transformation du bâti existant en habitation, en limitant la création de nouveau logement à 3 par unité foncière. Cette règle vise à ne pas porter atteinte au droit de propriété, notamment la valorisation du bâti existant répondant aux objectifs du Grenelle de l'Environnement pour que l'urbanisation nouvelle consomme moins d'espace agricole ou naturel, tout en tenant compte de la capacité des réseaux actuels de la commune pour répondre aux besoins engendrés. Dans les années à venir, en fonction du renforcement progressif de ces réseaux (en particulier assainissement et électricité), cette disposition réglementaire pourrait être ajustée par modification du PLU.

Le règlement de la zone UA vise à conforter la mixité des occupations du sol constatée en autorisant, outre l'habitat, le développement des activités libérales, artisanales ou commerciales, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou de nuisances (bruit, poussière, odeurs, etc.). Le règlement de la zone UA prend également en compte la présence d'activités agricoles en autorisant la construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments et installations liés et nécessaires aux corps de ferme qui accueillent une exploitation professionnelle au moment de l'entrée en vigueur du PLU. Aussi les terrains restés libres de construction, faisant partie de ces corps de ferme, figurent en zone UA ou en zone agricole (A).

La particularité de cette zone repose sur la disposition urbaine du tissu bâti. La majorité des bâtiments est implantée à l'alignement des rues ou légèrement en retrait, avec un mur donnant sur la rue, le tout forme un front urbain à préserver. Les dispositions réglementaires visent à conserver cette particularité. Ainsi, les constructions seront nécessairement implantées à l'alignement sur les voies publiques. Est admise une implantation en retrait d'au moins 6 mètres de la voie publique dans la mesure où une continuité minérale sous forme de mur ou annexe marque l'alignement sur rue. L'implantation en retrait des voies d'au moins 6 mètres, permet le stationnement, sans difficulté de fermeture du portail, d'un véhicule en long entre la rue et la construction principale.

La clôture minérale sera réalisée en pierres ou moellons (ou d'aspect pierres ou moellons) ou encore en matériaux enduits de même teinte que la construction principale, dans un souci d'économie sur le coût de réalisation du mur que l'on retrouve en dominante sur la commune. La hauteur du mur est limitée à 1,80 mètre suivant les murs anciens du village.

De manière à éviter une urbanisation en drapeau (nouvelle construction principale s'implantant à l'arrière d'une construction existante à partir de l'aménagement d'un accès privé) sur les nombreuses parcelles profondes, le règlement définit un principe de recul maximal par rapport à la voie de desserte principale, qui est de 25 mètres au-delà duquel toute construction nouvelle (hors extension de l'existant limitée à 25 m² d'emprise au sol) est interdite, à l'exception des installations nécessaires à la collectivité publique, des équipements de loisirs, des équipements liés et nécessaires à l'activité de jardinage ou à l'activité agricole. Les annexes isolées dont l'emprise au sol cumulée est limitée à 25 m² restent autorisées au-delà de 25 mètres depuis la voie publique qui dessert le terrain, afin d'éviter toute transformation à un usage autre qu'annexe, ce qui serait un moyen détourné d'aller à l'encontre des dispositions visant à éviter la construction en drapeau dès lors que l'annexe est implantée à l'arrière de la construction principale.

Cette règle est complétée par celle limitant à 10 mètres de profondeur depuis la voie publique qui dessert le terrain, les nouveaux accès privés créés pour desservir un terrain nouvellement délimité voué à recevoir une construction à usage d'habitation.

Ce principe marque ainsi la volonté de préserver la trame jardin à l'arrière des terrains. En effet, ce type de construction en drapeau ne correspond pas à l'urbanisme traditionnel du village issu, la plupart du temps, d'une logique agricole et s'adaptant à la configuration du site naturel : le bâti est proche de la voie et groupé sur la parcelle, le fond de parcelle étant le plus souvent occupé par un potager ou un verger, donnant sur l'espace agricole. Le maintien de surfaces non bâties sur l'arrière des propriétés crée des espaces de délasserment pour les riverains à l'abri des regards indiscrets, espace ainsi complémentaire aux parties construites (donc minérales) près de la rue.

Pour les constructions existantes à usage d'habitation, situées à plus de 25 mètres de l'alignement sur la rue, il est autorisé une extension dans la limite de 25 m² d'emprise au sol, ce qui laisse la possibilité d'agrandir la construction sans pour autant admettre des surfaces trop importantes qui pourraient aboutir à créer des constructions multifamiliales avec les difficultés d'accès, de stationnement des véhicules, de gestion des parties communes et de promiscuité engendrées.

L'implantation par rapport aux limites séparatives veille à prolonger le caractère continu du front bâti en demandant, pour les constructions implantées à l'alignement, de venir sur au moins une des limites séparatives (possible de limite à limite en prévoyant un accès véhicule vers l'arrière du terrain au travers de la façade, notamment sur les terrains dont la largeur est inférieure à 10 mètres) avec un retrait par rapport à l'autre limite latérale au moins égale à 3 mètres. Dès lors que la construction ne vient pas à l'alignement, l'implantation peut se faire sur une des limites en observant un retrait ne pouvant être inférieur à 3 mètres par rapport aux autres limites. Ce retrait de 3 mètres garantit le maintien d'un accès en véhicules vers l'arrière du terrain par rapport à la rue, répondant en cela au besoin de stationnement à réaliser sur l'emprise de la propriété. Pour respecter, l'implantation traditionnelle observée dans le vieux village, sur les terrains d'au moins 14 mètres de largeur au niveau de la rue, la construction principale sera implantée de manière à ce que son faîtage reste parallèle à la rue.

Pour éviter une trop forte densification de la trame urbaine par division parcellaire d'une même propriété pouvant altérer la trame interne du village, la règle d'implantation demande une distance d'au moins 6 mètres entre deux constructions situées sur une même propriété, distance portée à 10 mètres en cas de deux constructions réalisées sur un terrain issu d'une division parcellaire, et jusqu'à 15 mètres, si dans ce dernier cas les constructions sont usage d'habitation dans un souci de limiter les vues directes entre voisins. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux constructions de moins de 25 m² d'emprise au sol, ni aux garages pour véhicules limités à 40 m² d'emprise au sol, ni aux constructions et installations agricoles pour répondre au bon fonctionnement de cette activité.

De manière à éviter une trop forte densification de la trame urbaine au regard du caractère rural de la commune et de la sensibilité paysagère des franges urbaines, l'emprise au sol est limitée à 50% de la surface totale du terrain avec une possibilité d'outrepasser cette règle pour les immeubles existants avant l'entrée en vigueur du P.L.U. qui peuvent être agrandis dans la limite de 20 m² d'emprise au sol pour ne pas pénaliser tout projet d'amélioration du bâti nécessaire à la sécurité, à l'hygiène ou au confort des occupants. Les constructions à usage d'activité agricole et autres activités économiques qui peuvent nécessiter des emprises importantes au regard du matériel utilisé et des produits à stocker, peuvent occuper jusqu'à 70% de la superficie totale du terrain.

Les hauteurs suivent en règle générale celles de l'habitat rural traditionnel. Elles sont donc fixées à 9 mètres au faîtage, avec un seul niveau dans les combles pour les constructions à usage d'habitation. La hauteur est étendue à 13 mètres pour les constructions ou installations agricoles au regard des besoins de fonctionnement. La hauteur des autres constructions est limitée à 7 mètres au faîtage. Ces hauteurs permettent de respecter le vélum actuel du secteur aggloméré dans sa partie centrale. La hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'extension.

En revanche, la hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres et à 3,50 mètres dès qu'elles seraient implantées sur une des limites séparatives afin d'éviter de créer un mur aveugle trop haut sur la propriété voisine, et celle des abris de jardins est de 3 mètres, afin que la perception globale de ces constructions reste discrète par rapport au bâtiment principal.

L'aspect extérieur des constructions devra être particulièrement soigné en conservant au maximum les façades traditionnelles en pierres (ou moellons) ou briques rouges de pays caractérisant

le secteur. L'utilisation d'autres matériaux, notamment pour répondre à des travaux d'isolation par l'extérieur, est autorisée dès lors que la teinte finale respecte la palette de couleurs des façades indiquées dans la plaquette de recommandations architecturales annexée au règlement du PLU.

Afin de préserver une dominance des parties pleines des bâtiments sur les vides (ouverture) qui caractérise le bâti ancien, pour les constructions nouvelles, la largeur des portes de garage ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade sur rue de la construction principale. D'autres formes architecturales restent autorisées pour les équipements et installations publics présentant un intérêt général et formant des édifices repères dans la trame urbaine.

La forme des ouvertures et des toitures devra également suivre les aspects traditionnels de cet habitat ancien. Les baies principales visibles des voies publiques respecteront des proportions rectangulaires (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des bâtiments d'activités ou des équipements publics). Ces fenêtres auront au minimum 3 carreaux par vantail. Sur les ouvertures nouvelles (constructions neuves incluses) les volets seront à deux battants ouvrant à la française. Toutefois, les volets roulants sont tolérés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis l'espace public. Sur les constructions anciennes (entendues comme celles où la façade est en pierres (ou moellons) et/ou briques rouges), les volets traditionnels existants (à deux battants) seront conservés sur la façade alignée sur la rue parce qu'ils constituent un décor de façade essentiel dans la perception globale de l'architecture locale. De manière générale, afin de prendre en compte la situation actuelle, la forme des ouvertures sur une construction existante pourra être conservée lors de rénovation.

Les couvertures des habitations seront réalisées en tuiles rectangulaires dans la gamme de brun ou rouge orangé observée sur le village, ou en ardoise naturelle ou fibro-ciment de teinte ardoise naturelle, correspondant à ce que l'on observe aujourd'hui dans la commune. La pente des toitures sera comprise entre 35° et 50° pour le corps principal de l'habitation, ce qui n'interdit pas des pentes différentes pour les constructions venant en complément d'un bâtiment existant de pentes différentes. Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'extension limitée à 25 m² d'emprise au sol. Toutefois, les toits terrasses sont interdits, sauf pour un élément de liaison entre bâtiments, limité à un niveau de la construction. Les bâtiments d'activités et les équipements publics auront une pente minimum de 12°, afin de tenir compte des gabarits et leur hauteur admise.

Les lucarnes respecteront les formes anciennes : à capucine, à bâtière, ou pendante



lucarne à deux pignons
dite jacobine, en
bâtière ou à cheval



lucarne à croûte,
dite cupoline ou
"à la capucine"



lucarne **pendante**, dite
meunière, ou **gerbière**

Les clôtures sur rue seront minérales en utilisant la pierre ou le moellon qui compose aujourd'hui les murs existants.

Sur les limites séparatives elles pourront être comme sur rue (le soubassement pouvant correspondre à une plaque de béton teintée dans la masse) Le soubassement sera surmonté d'une grille en ferronnerie fine (y compris aluminium), d'une barrière en bois ou d'un grillage doublé d'une haie taillée composée d'essences de pays. La clôture pourra correspondre à un simple grillage rigide posé sur poteaux à profilés fins doublée ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays, plus économique que les murs pleins en matériaux durs. Au-delà de la profondeur de 40 mètres, la clôture sera à dominante végétale afin de ne pas opacifier les vues de manière trop minérale sur les fonds de jardins et vers l'espace agricole ou naturel.

Une attention particulière est portée aux murs anciens qui seront à conserver, et à restaurer si besoin dans la mesure où ils participent à l'ambiance rurale du village. Les murs ne pourront être que partiellement détruits afin de permettre la réalisation d'un accès motorisé et d'un accès piéton.

En zone UA sur les terrains d'au moins 600 m² destiné à l'habitat, il est demandé de réaliser, sur au moins 30% de l'emprise totale du terrain, un traitement paysager végétal de type espaces verts de pleine terre (plantations ou engazonnement) sur les parties de terrain restant libres de construction, de manière à conserver le caractère rural des lieux et maintenir des surfaces perméables contribuant à la régulation des eaux de ruissellement. Cette emprise en pleine terre est réduite à 20% de la superficie totale des terrains de moins de 600 m² afin de tenir compte des impératifs d'accès ou encore de stationnement à réaliser sur ces parcelles plus petites.

2.1.2 La zone UB

Elle correspond à une zone mixte qui rassemble les constructions les plus récentes de la commune sous forme d'habitat individuel peu dense le plus souvent de type pavillonnaire, et de manière éparpillées sous forme d'activités artisanales ou de services et d'équipements collectifs d'accompagnement. Ces constructions sont, en règle générale, implantées en retrait par rapport à la rue et peuvent avoir été réalisées à partir d'opérations d'ensemble. La densité du bâti sur le terrain est ici moins élevée que dans la zone UA, les caractéristiques architecturales sont moins marquées par l'habitat ancien.

Elle englobe le reste du périmètre aggloméré du village. Cela correspond aux extensions du village principalement observées à l'est et dans la partie centrale au lieu-dit « La Sente ».

La vocation de cette zone est de rester à dominante d'habitat accompagnée d'équipements et d'activités de proximité. Dès lors, il convient d'interdire toutes occupations des sols pouvant s'avérer incompatible avec l'habitat, comme les bâtiments industriels, d'entrepôts, ou les nouveaux bâtiments agricoles. Sont toutefois admises les installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales ou commerciales, dans la mesure où elles sont compatibles avec les secteurs habités.

Le tissu bâti est aéré. Un retrait d'au moins 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques sera respecté sauf pour une extension de construction existante implantée à l'alignement ou à moins de 6 mètres de l'alignement. Ce retrait autorise le stationnement d'un véhicule en long devant la propriété, et allège en conséquence le report du stationnement des véhicules sur les voies et emprises publiques.

Dans le même esprit, les dispositions réglementaires autorise l'implantation sur une des limites séparatives mais demandent alors un retrait d'au moins 3 mètres de l'autre limite séparative afin de préserver l'accès véhiculé au jardin et des percées visuelles vers l'espace agricole ou naturel au travers du bâti. Il est autorisé une implantation sur une des limites séparatives, notamment pour ne pas geler les possibilités d'urbanisation des terrains peu larges mais équipés, ce qui répond également aux objectifs de densification de l'habitat, dans les secteurs déjà agglomérés, fixés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, tout en veillant à ne pas altérer la cohérence architecturale et urbaine du bâti développé dans la zone. Sur les terrains peu larges (inférieure à 12 mètres), l'implantation du bâtiment pourra se faire de limite à limite en prévoyant un accès véhicule vers l'arrière de la construction, au travers de la façade du bâtiment suivant le principe des porches qui peut être observé sur le bâti ancien du village.

En cas d'implantation en retrait de chacune des limites séparatives, la distance sera d'au moins 3 mètres rendant possible le passage de véhicule vers l'arrière de la propriété afin de satisfaire aux règles de stationnement et d'éviter des « couloirs » étroits entre deux constructions qui s'avèrent difficiles à entretenir. L'implantation des annexes isolées limitées à 40 m² d'emprise au sol (50 m² s'il s'agit de garages), sera privilégiée à l'arrière ou venant s'adosser à la construction principale afin de les rendre discrète dans la perception globale de la rue. Leur implantation devant la construction

principale est tolérée si elles sont traitées de même manière de façon à se confondre plus facilement avec celle-ci.

De manière à éviter une urbanisation en drapeau (nouvelle construction principale s'implantant à l'arrière d'une construction existante à partir de l'aménagement d'un accès privé) sur les parcelles profondes nombreuses en zone UB engendrant une forme urbaine en décalage avec la configuration actuelle, pouvant porter atteinte aux paysages et aux sensibilités écologiques par une remise en cause de la gestion des espaces de transition et pouvant à terme poser des problèmes de voisinage, le règlement définit un principe de recul maximal par rapport à la voie de desserte principale fixé à 30 mètres pour les constructions nouvelles à usage d'habitation hors celles nécessaires aux équipements publics, aux équipements de loisirs, aux annexes isolées, aux abris de jardin. Une extension de 25 m² d'emprise au sol accolée au bâtiment principal reste autorisée pour les constructions existantes implantées au delà de cette bande de 30 mètres depuis la voie publique qui dessert le terrain, afin de tenir compte des besoins d'agrandissement lié à l'évolution du ménage occupant ou de l'évolution de l'usage de la construction, tout en limitant le risque de voir se créer de nouveaux logements issus d'un agrandissement important. Ce principe est couplé d'une limitation à 10 mètres de profondeur depuis la voie publique existante au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U., pour toute nouvelle voie ou accès aménagé sur le domaine privé ayant pour but de desservir un ou plusieurs terrains nouvellement délimités pour recevoir une construction à usage d'habitation.

L'emprise au sol ne doit pas excéder 40% de la surface totale d'un terrain de moins de 800 m² (limité à 30% de la surface totale d'un terrain d'au moins 800 m²), ce qui laisse un espace libre important à aménager en jardins concourant à l'aspect paysager des lieux et limitant les emprises imperméabilisées. D'ailleurs, au moins 50% de la surface totale des terrains à destination principale d'habitat de 800 m² et plus sera aménagé en espace vert de pleine terre, cette emprise est d'au moins 40% sur les terrains de moins de 800 m² de superficie. Il sera planté au moins 1 arbre par tranche de 300 m² libre de construction.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles se calant sur la hauteur moyenne identifiée sur l'ensemble des extensions récentes du bâti de la commune. Les autres constructions et annexes non accolées ont une hauteur limitée à 5 mètres au faîtage afin de garder un caractère secondaire par rapport à la vocation dominante de la zone qui reste l'habitat ; l'annexe implantée en limites séparatives est limitée à 3,50 mètres au faîtage afin d'éviter de créer un mur aveugle trop haut sur la propriété voisine, et la hauteur des abris de jardins est limitée à 3 mètres, afin que la perception globale de ces constructions reste discrète par rapport au bâtiment principal.

L'aspect extérieur des constructions devra être soigné. Les matériaux autorisés sont les mêmes qu'en zone UA. Les règles concernant les ouvertures sont allégées par rapport à la zone UA compte tenu de la présence d'une architecture plus hétéroclite. Les vérandas, verrières de plus de 3 m² et piscine devront particulièrement bien s'intégrer à la construction existante : matériaux et teintes.

Les clôtures sur rue présenteront un caractère ouvert : muret de soubassement de 0,60 mètre à 1,20 mètre de hauteur, surmonté d'une grille en ferronnerie (dont l'aluminium) à dominante verticale, d'une barrière en PVC teinté ou en bois, ou d'un grillage rigide sombre fixé sur poteaux à profilés fins de même teinte, doublé ou non d'une haie vive. Le muret sera constitué de pierres ou moellons (aspect pierres ou moellons également autorisés pour des motifs économiques) ou matériaux enduits de teinte ton pierre. La hauteur est limitée à 1,80 mètres afin d'éviter le caractère massif d'un continuum de mur plein dans une zone où l'ambiance des rues se caractérise par son ouverture sur les constructions. Pour la même raison, l'emploi de brise-vue en clôture est interdit.

En limites séparatives, et sur une profondeur maximale de 40 mètres, les clôtures pourront être comme sur rue, en acceptant également une forme de clôture pleine (jusqu'à 2,20 mètres de hauteur) sur une quinzaine de mètres comptés depuis la façade arrière de la construction principale dans le but de délimiter un espace de délasserment pour les riverains à l'abri des regards indiscrets.

2.1.3 La zone UL

C'est une zone vouée à l'accueil d'équipements publics. Cette zone contient déjà des terrains utilisés dans ce but : mairie, école, salle des fêtes, stade et ses abords au sud du village, château d'eau. La collectivité publique a la maîtrise foncière d'une grande partie de cette zone garantissant l'évolution de son usage.

Sont autorisées les constructions d'équipements publics dans la mesure où elles présentent un caractère d'intérêt général. La réalisation de nouveaux logements reste admise dans la mesure où ils sont nécessaires pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements autorisés. Ces logements resteront alors dans le volume du bâtiment ou encore accolés ou reliés au bâtiment voué à l'équipement, par un élément assurant une continuité du bâti afin d'éviter à terme, la revente d'un logement à un ménage qui n'a plus de lien avec l'équipement et se retrouve dans une zone dont la vocation principale n'est pas l'habitat.

Les règles d'implantation du bâti restent souples au regard du caractère très ouvert de l'espace, du souhait de concevoir une zone d'équipements restant bien insérés dans le paysage tout en pouvant optimiser l'utilisation de l'espace. L'emprise au sol ne devra pas excéder 80% de la surface totale du terrain afin d'optimiser le foncier communal.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage impliquant des gabarits limités des nouveaux bâtiments, mais suffisant par rapport aux usages qui en seraient faits, pour préserver l'aspect paysager des lieux. Cette hauteur est identique à celle admise en zone UA et en zone UB pour les habitations, ce qui est en mesure de respecter le vélum global du village.

L'aspect extérieur des constructions et la forme des clôtures visent à conserver les caractéristiques des lieux dominés par le végétal. C'est pourquoi les nouveaux bâtiments pourront comporter des façades ou toitures végétalisées par exemple, et plus généralement pourront utiliser des matériaux permettant une bonne performance énergétique de la construction au regard de la réglementation thermique relative aux équipements.

Un traitement paysager des terrains construits est demandé pour accompagner les bâtiments (au moins 10% de l'emprise du terrain aménagé), en particulier le long des voies et emprises publiques d'où ils seront les plus perceptibles.

Tableau de la superficie des zones urbaines

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES PLU	SUPERFICIE EN HECTARES Carte Communale
UA dont UAa	15 3,7	-
UB	12,9	-
UL	3,9	-
TOTAL DE LA ZONE URBAINE	31,8	31

Les zones urbaines totalisent au PLU 31,8 ha, principalement à dominante d'habitat et d'équipements. La superficie de la zone constructible délimitée à la Carte Communale était légèrement inférieure (31 ha) s'expliquant par la délimitation d'une zone UL (ces terrains étaient en zone non constructible de la carte communale).

La superficie des zones urbaines représente 2% du territoire communal ce qui garantit l'équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels.

2.2 LA ZONE A URBANISER

Il s'agit de la zone destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune. Les réseaux et la desserte existent à la périphérie et permettent une urbanisation à court terme, ou à long terme lorsqu'il sont plus éloignés.

2.2.1 La zone 2AU

La zone 2AU qui est destinée à une urbanisation majoritairement à destination d'habitat, à plus long terme, pouvant être ouverte d'ici 2025 si la réalisation des potentialités de transformation ou mutation dans le parc de logements existant au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U. est plus faible que prévue. La zone 2AU correspond aux terrains dans le prolongement des quartiers récents au centre de la trame urbaine, jusqu'à la rue de Crépy, reprenant une poche constructible déjà identifiée dans la Carte Communale. Cette zone pourrait permettre de recréer un axe est/ouest de la rue de Crépy à la rue des Prés (une voie en attente de prolongement a été créée lors de la réalisation de l'opération d'ensemble située rue du Petit Noyer.

L'ensemble de ces terrains est destiné à une extension à long terme du secteur aggloméré. Ils seront urbanisés sous forme d'opération d'aménagement avec schéma d'ensemble insistant sur le lien avec le reste du village. Son urbanisation sera soumise à une réflexion sur l'ensemble de son emprise, en cherchant à l'articuler avec les sites développés sur les secteurs voisins, et à une procédure opérationnelle adaptée.

Le COS étant nul, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nécessitera une modification du PLU qui permettra de compléter le règlement en fonction du type d'urbanisation souhaité et de définir des orientations d'aménagement et de programmation. Le COS ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers afin de rendre possible l'implantation de tels aménagements qui pourraient être nécessaire au bon fonctionnement du village, dans l'attente de l'aménagement possible de cette zone.

Tableau de superficie de la zone à urbaniser (ha)

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIES EN HECTARES PLU
2AU	1
TOTAL DE LA ZONE A URBANISER	1

Au PLU, la zone à urbaniser totalise 1 ha qui figurait dans la zone constructible de la Carte Communale. Au final, la totalité des zones urbaines et à urbaniser du PLU représente 32,8 ha, soit 1,8 ha de plus que la superficie du secteur constructible de la Carte Communale s'expliquant par la zone UL du PLU de 3,9 ha compensée à hauteur de 2,1 ha par des terrains inscrits en zone naturelle de jardins (Nj) au PLU alors qu'ils étaient en zone constructible de la Carte Communale.

La superficie de la zone à urbaniser représente 0,06% du territoire communal ce qui garantit l'équilibre entre les espaces à urbaniser et les espaces agricoles ou naturels puisque les zones urbaines et à urbaniser correspondent à 2,06% du territoire communal, ce qui reste faible au regard de la forme étirée des tissus urbains.

2.3 LA ZONE AGRICOLE

Il s'agit d'une zone non équipée, constituée par les parties du territoire communal, protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle couvre les terres agricoles dont la valeur agronomique est reconnue, et qui ne sont pas situées dans une zone qui présente un intérêt environnemental particulier (notamment sensibilités écologiques). Elle correspond à l'ensemble des terrains en cultures, situés à l'extérieur du village, et au sud de la RN2, exception faite des deux terrains habités (ancien moulin, route de Villers Saint Genest ; construction spontanée au lieu-dit « Les Vignes »). Les limites de la zone agricole qui viennent au contact du périmètre urbanisé de la commune, cherchent à maintenir, à l'arrière des sièges d'exploitation agricole, des emprises en zone agricole permettant de faciliter les projets d'aménagement et d'extension de l'activité agricole existante.

Elle compte aujourd'hui plusieurs bâtiments de stockage ou d'élevage à vocation agricole, situés à proximité des corps de ferme ou plus isolés, pour lesquels les dispositions réglementaires du PLU autorisent ainsi tout éventuel besoin d'aménagement et d'extension.

Dans l'ensemble de la zone A, le règlement n'autorise que les constructions, extensions ou modifications liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris le changement d'affectation, une valorisation notamment touristique des bâtiments entrant dans le cadre de la diversification de l'exploitation agricole, ainsi que les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, etc.).

Le paysage étant largement ouvert, les conditions d'occupation du sol (hauteur, aspect extérieur, traitement paysager, implantation) veille à limiter l'impact visuel des nouvelles constructions qui seront réalisées sur la zone. Aussi, l'implantation des nouveaux bâtiments se fera à au moins 10 mètres des voies et emprises publiques (20 mètres de la RN2, axe à grande circulation) afin de garantir une sécurité routière optimale en évitant la manœuvre des engins agricoles sur l'emprise publique et pour ne pas perturber les vues sur les franges des entités bâties. Cette distance est réduite à 6 mètres pour les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 9 mètres et qui sont associés à un corps de ferme existant, constituant le siège d'exploitation, au moment de l'entrée en vigueur du PLU. Cette règle vise à rendre possible l'optimisation du foncier disponible en continuité des corps de ferme en activité, dans l'hypothèse de l'implantation de nouveaux bâtiments répondant au bon fonctionnement de l'exploitation agricole.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions observera un recul d'au moins 6 mètres pour assurer les conditions nécessaires à un bon entretien des bâtiments et la réalisation d'un traitement paysager adapté. Pour les bâtiments existants, l'extension en continuité du retrait existant est acceptée.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage. Les couleurs utilisées feront référence aux teintes des milieux naturels : gamme de brun, de vert ou de gris. Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

La hauteur des bâtiments d'activités est limitée à 12 mètres au faîtage. Elle peut être portée à 15 mètres pour les constructions et installations venant en continuité d'un corps de ferme, ainsi que pour les nouveaux corps de ferme qui viendraient s'installer dans la zone agricole, pour tenir compte de l'évolution du matériel agricole utilisé tout en rattachant ce type de construction haute à une entité bâtie afin de limiter leur impact visuel sur le paysage.

Afin de limiter l'impact paysager des constructions agricoles implantées aux champs, ces dernières lorsqu'elles sont supérieures à 50 m² devront faire l'objet d'un traitement paysager de type haies ou bouquet d'arbres.

2.4 LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Elle correspond à la zone naturelle à protéger au titre des sites, des paysages et du boisement. Elle prend également en compte les sites à fortes sensibilités environnementales (Natura 2000, périmètre de ZNIEFF, périmètre de ZICO). A ce titre, il convient de protéger l'occupation actuelle du sol contre toutes modifications qui porteraient atteinte au site.

Elle correspond à l'ensemble des terrains non agglomérés qui occupent la grande partie nord du territoire communal, rattachée aux Bois du Roi rattaché au massif forestier d'Ermenonville présentant de fortes sensibilités écologiques.

Elle comprend 5 secteurs : le secteur Ne qui accueille une activité équestre au niveau du Bois de la Fertile ; le secteur Nj qui correspond aux fonds de jardin des propriétés bâties dont l'emprise s'étirent vers l'espace agricole qui entoure le village; le secteur Nn qui correspond à l'emprise du site Natura 2000 étendu sur le Bois du Roi ; le secteur Np qui correspond à l'emprise communale occupée par la station d'épuration et le cimetière (et son extension) ; le secteur Ns englobant un terrain utilisé pour du stockage temporaire de matériaux à l'arrière de la trame bâtie de la rue du Bois et à l'écart des sensibilités écologiques.

Plus généralement, le zonage N ne remet pas en cause l'utilisation des sols à des fins agricoles (cultures ou pâturages) ou à des activités adaptées au milieu naturel (exploitation forestière, captage de l'eau potable par exemple). Il s'agit surtout de limiter les possibilités de construire pour préserver la qualité du paysage, prendre en compte la sensibilité écologique des milieux naturels, se prémunir contre les risques ou respecter les servitudes existantes.

Dans le secteur Ne, ne sont autorisées que les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement d'une activité équestre, en excluant les formes d'hébergement autres que celles nécessaires à la gestion et la surveillance de l'activité autorisée, en raison d'une défense incendie qui reste à faire homologuer par le SDIS. En outre, la proximité du site Natura 2000 et du périmètre de ZNIEFF conduit à limiter toute forme de développement en mesure d'augmenter le nombre d'habitants sur cet écart, au regard des incidences que cela pourrait avoir sur la faune protégée.

Dans le secteur Np, ne sont autorisées que les constructions et installations publiques présentant un intérêt général dans le but de rendre possible l'extension du cimetière et l'aménagement de ses abords ; il en est de même pour la station d'épuration située au lieu-dit « Le Fossé Camard ».

Dans le secteur Ns, n'est possible que le stockage de matériel nécessaire à l'activité existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU, il n'est effectivement pas souhaité que ce terrain enclavé et à l'arrière de propriétés habitées, évolue vers une vocation économique à part entière en raison de l'absence de réseaux et des nuisances que cela pourrait engendrer sur le voisinage, tout en tenant compte des besoins de l'activité qui est observée.

Dans le secteur Nn présentant une sensibilité environnementale notable, les dispositions réglementaires limitent fortement l'usage des sols aux aménagements et installations qui seraient nécessaires à la bonne gestion du site Natura 2000 suivant les modalités définies par le DOCOB. Il est rappelé qu'il sera nécessaire de réaliser une étude d'incidences au préalable, si de tels aménagements ou installations étaient envisagés. Il convient ici d'éviter le développement d'installations qui seraient susceptibles suivant leur utilisation, de perturber les équilibres fonctionnels de ce site, notamment des habitats de l'avifaune protégée (Engoulevent d'Europe en particulier).

Dans le reste de la zone, les constructions et installations autorisées sont très peu nombreuses. Afin d'autoriser des mises aux normes d'hygiène ou de sécurité des bâtiments souvent anciens qui existent au moment de l'entrée en vigueur du PLU, est ainsi admis la réfection et la réparation des constructions existantes. Sont également autorisés, ainsi que dans le secteur Nj, les abris pour animaux limité à 50 m² d'emprise au sol et fermés sur trois côtés, du fait de la présence d'espaces enherbés en mesure d'accueillir des animaux d'élevage ou de compagnie. Dans le secteur Nj, est également autorisée la création d'un équipement nécessaire à l'activité de jardinage, de maraîchage ou de culture fruitière, limité à 12 m² par unité foncière et les dispositions réglementaires prennent également en compte le fait que les terrains concernés accompagnent le plus souvent des habitations, en autorisant des installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aire de jeux, etc.) présentant un caractère non bâti, dans la limite de 80 m² cumulés d'emprise au sol, pouvant atteindre 20% de la superficie totale d'un terrain de plus 400 m².

Le gabarit des constructions autorisées reste modeste pour ne pas altérer le paysage, la hauteur des constructions et installations (abri de jardins, abri pour animaux, installations de loisirs) est ainsi limitée à 3 mètres ou à 5 mètres au faîtage, pouvant atteindre 7 mètres pour les abris pour animaux liés à un pâturage afin de tenir compte du stockage du fourrage, sauf pour les extensions de constructions existantes pour lesquelles la hauteur maximale autorisée est celle de la hauteur maximale existante. L'emprise au sol est limitée (sauf dans les secteurs Ne et Nj) dans la limite des surfaces maximales autorisées à l'article 2 afin de préserver toute densification malvenue du bâti dans ces espaces naturels.

Par ailleurs, les règles architecturales et paysagères fixent des teintes, des matériaux à utiliser et des principes de traitement paysager favorisant l'insertion au site et rappelant les caractéristiques du paysage local. Pour les constructions existantes présentant un intérêt patrimonial, il est demandé de conserver les dominantes architecturales du bâtiment (pierres apparentes en façade par exemple).

Tableau de superficie des zones agricole et naturelle

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIES EN HECTARES P.L.U.	<i>SUPERFICIES EN HECTARES Carte Communale</i>
A	1 062	
N Dont Ne Et Nj Et Nn Et Np Et Ns	495,2 2,6 6,1 141,9 1,1 0,3	
TOTAL DES DEUX ZONES	1 557,2	1 559

Le PLU compte 1 557,2 ha de surface agricole et naturelle dont 1 062 ha pour la seule destination agricole (66,8% du territoire communal). Ce total est très légèrement supérieur à celui délimité dans la Carte Communale, attestant bien que le PLU ne consomme pas plus d'espaces agricoles ou naturels que les dispositions du document d'urbanisme précédent. L'emprise de la zone agricole et de la zone naturelle proposée au PLU représente 97,9 % du territoire.

Tableau récapitulatif

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIES EN HECTARES P.L.U.	<i>SUPERFICIES EN HECTARES Carte Communale</i>
Total des zones urbaines	32,8	31
Total des zones à urbaniser	1	-
Total de la zone agricole et de la zone naturelle	1 557,2	1 559
TOTAL	1 590	1 590
dont espace boisé classé et éléments de paysage à préserver	93,8	<i>non renseigné</i>

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et les éléments de paysage à conserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme représentent 93,8 ha, soit 5,9% du territoire communal. Ces espaces couvrent les secteurs à fortes sensibilités écologiques, notamment les espaces de continuités écologiques composés de boisements anciens, exception faite du secteur Nn dont la gestion est déjà encadrée par le DOCOB du site Natura 2000.

3- LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme constitue un outil essentiel à la réussite de la politique d'aménagement de la commune. Toutefois, ces documents réglementaires ne peuvent pas préciser tous les détails qui conduiront un développement harmonieux du territoire. La mise en œuvre du PLU nécessite une vigilance de tous les instants, notamment au niveau de la délivrance des autorisations de construire.

Par le PLU, la commune a les moyens de maîtriser l'aménagement du territoire communal. Pour atteindre les objectifs fixés, une politique d'action foncière est à prévoir en réservant au budget les crédits nécessaires aux acquisitions envisagées. La commune peut aussi solliciter toutes les aides auxquelles elle peut prétendre auprès des autres collectivités locales et auprès de l'Etat.

3.1. LA VOIRIE

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains est conditionnée par une desserte en voirie existante et suffisante. C'est le cas des terrains urbanisables restants. Toutefois, pour assurer une cohérence globale de la circulation à venir, la commune a tout intérêt à réserver les emplacements nécessaires au raccordement de voies nouvelles sur la voirie existante.

Il existe plusieurs modes de financements des voiries et réseaux divers dans le cadre des opérations d'aménagement (ZAC, Programme d'Aménagement d'Ensemble, Participation pour le financement des Voies Nouvelles et de leurs Réseaux, Association Foncière Urbaine, etc.). Une réflexion préalable à l'aménagement prévu entre la commune, le(s) propriétaire(s) et l'aménageur, permettra d'opter pour la solution la plus adaptée à l'opération projetée.

3.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Des emplacements réservés sont inscrits au PLU (se reporter à la pièce 4d) pour améliorer les conditions de stationnement, pour créer des cheminements ou encore pour réaliser des équipements publics répondant aux besoins actuels ou futurs des habitants.

3.3. LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La commune s'est dotée d'un droit de préemption urbain portant sur l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au plan. Par ce principe, la commune est avertie par le propriétaire des transactions foncières réalisées dans ces zones et peut se porter acquéreur des biens cédés.

La commune dispose d'un délai de deux mois à compter de la proposition du propriétaire pour se prononcer sur l'acquisition au prix demandé. Le DPU entre en vigueur, une fois le PLU approuvé.

3.4 LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFEREE (ZAD)

La ZAD est un outil permettant à une collectivité publique de constituer des réserves foncières, notamment en dehors des terrains urbanisés ou à urbaniser délimités par un document d'urbanisme. La création d'une ZAD résulte d'un arrêté préfectoral pris sur le dossier présenté par la collectivité publique.

La collectivité publique est alors désignée comme titulaire d'un droit de préemption pour une durée de 14 ans. Sur les périmètres de ZAD, le Droit de Préemption Urbain ne s'applique plus.

3.5 LE PROGRAMME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) – LE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Le PAE permet à la commune de mettre à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur. Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics.

Le PUP permet la prise en charge financière de tout ou partie des équipements liés à une opération d'aménagement, par le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs, le ou les constructeurs, dans le cadre d'une convention signée avec la commune. Cela n'est possible que dans les zones urbaines ou les zones à urbaniser délimitées au PLU.

3.6 LES TAXES ET PARTICIPATIONS POUR LE FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune a la possibilité d'instaurer un certain nombre de taxes ou de participations qui lui permet de dégager des ressources utiles aux financements de tout ou partie du renforcement ou de la création d'équipements publics (voirie, réseaux, écoles, équipements sportifs, culturels, de loisirs, etc.). Ces taxes et participations sont prélevées sur les opérations d'urbanisme réalisées ou sur les plus-values foncières résultant de l'élaboration d'un document d'urbanisme.

Il s'agit notamment de la TLE (Taxe Locale d'Equipeement), la participation pour le raccordement à l'égout, la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains rendus constructibles du fait de leur classement par un PLU dans une zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation, etc. Le plus souvent une simple délibération du conseil municipal permet d'instaurer ces taxes et participations qui font l'objet d'une réforme entrant en application à compter de 2012 (taxe d'aménagement).

3.7 LES INDICATEURS POUR LE SUIVI D'APPLICATION DU PLU

Le PLU est un document qui doit faire l'objet d'un bilan d'application régulier (au moins tous les 3 ans en ce qui concerne les objectifs relatifs à l'habitat). Sa mise en œuvre implique aussi d'être en capacité de mesurer régulièrement ses incidences sur l'environnement. C'est pourquoi, il est proposé quelques indicateurs utiles aux élus à venir qui auront la charge d'assurer le suivi du PLU.

Indicateurs Habitat	Données ou outils pouvant être utilisés
• Evolution du nombre de logements créés en distinguant ce qui relève d'une opération d'ensemble, de ce qui résulte d'un remplissage de la trame urbaine	- Base INSEE pour le nombre de logements créés, fichier SITADEL - Autorisations de construire délivrées
• Typologie des logements réalisés face aux objectifs de diversification	
• Evolution du nombre d'habitants	- Base INSEE

Indicateurs Foncier	Données ou outils pouvant être utilisés
• Evolution de la surface des zones AU aménagées et nombre de logements à l'hectare réalisés - Évolution de la surface agricole utilisée	- Autorisations de construire délivrées - Recensement agricole, application Cartélie de la DDT60 (déclaration PAC et registre parcellaire graphique)

Indicateurs Activités	Données ou outils pouvant être utilisés
• Evolution du nombre d'emplois offerts sur la commune, du nombre d'établissements (dont les commerces), du nombre de sièges d'exploitation agricole • Evolution du nombre d'actifs habitant la commune, du nombre de demandeurs d'emplois, du nombre d'actifs habitant et travaillant sur la commune - Évolution du taux d'occupation des secteurs voués aux activités économiques et du nombre d'emplois recensés	- Recensement INSEE, chiffres CCIO et Chambre des Métiers, Enquête communale, Recensement agricole - Recensement INSEE - Observation sur site, chiffres CCIO sur locaux libres d'usage

Indicateurs Transports et Réseaux	Données ou outils pouvant être utilisés
• Evolution de l'offre en transport collectif (nombre de lignes, fréquence des arrêts) et du taux de fréquentation - Nombre de bâtiments raccordés au très haut débit	- Données du SMTCO - Données du CG60 (par rapport au SDTAN) ou de la commune ou groupement de commune (paiement des prises)

Indicateurs Environnement	Données ou outils pouvant être utilisés
• Évolution des surfaces boisées du territoire et gestion de leur lisière • Respect des objectifs de gestion et de valorisation des secteurs à fortes sensibilités écologiques • Respect des objectifs de prise en compte des secteurs présentant des risques naturels et actions entreprises pour les atténuer • Evolution de la qualité de l'eau des masses d'eau et de l'eau distribuée • Niveau de performance énergétique des constructions faisant l'objet d'une autorisation de construire ou d'un changement d'occupant	- Photographie aérienne, cartes anciennes - Statistiques agricoles et sylvicoles - Périmètres disponibles auprès de la DREAL (ZNIEFF – Natura 2000 – ZICO), application Carmen de la DREAL Picardie - Données administratives sur les connaissances des risques (base de données Cartélie de la DDT60, études locales) - Données de la structure en charge du suivi des SAGE, données de l'ARS - Autorisations de construire délivrées, relevé de performance énergétique (catégorie A à G) lié à l'acte de vente