



PLAN LOCAL D'URBANISME



10U11

Rendu exécutoire
à compter du



P.A.D.D

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date d'origine :
Mars 2014

2

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. Pitel (Ing-Urb)

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



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



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ORIENTATIONS GENERALES PROPOSEES

Date d'origine :
Mars 2014

2a

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. Pitel (Ing-Urb)

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



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Commune de BOISSY-FRESNOY

18 rue Jean Charron

60440 BOISSY-FRESNOY

Tél. : 03.44.88.14.15

Courriel : mairie.boissy-fresnoy@wanadoo.fr



Urbanistes

Agence d'Urbanisme ARVAL

Sarl Mathieu - Thimonier - Carraud

3bis, place de la République - 60800 CREPY EN VALOIS

Tél. 03.44.94.72.16

Fax. 03.44.39.04.61

Courriel : Nicolas.Thimonier@Arval-Archi.fr

Membres de l'équipe : N. THIMONIER, A.-C. GUIGAND

Participation financière

Conseil Général de l'Oise



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Suivant l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) comprennent un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le P.A.D.D. arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Dans le respect des orientations définies par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations d'aménagement peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent définir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain et pour assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le présent document présente donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Boissy-Fresnoy en les exposant par thématique abordée, et en rappelant les enjeux soulevés par le diagnostic. Enfin, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sous forme de schéma de principe accompagne ce document.

Le présent document vient en complément du rapport de diagnostic établi en juin 2012. Le P.A.D.D. a été présenté à l'ensemble des services de l'Etat et personnes publiques associées ou ayant demandé à être consultés lors d'une réunion de travail en date du 12 septembre 2012. Le 26 septembre 2012, s'est tenu un débat, au sein du conseil municipal, sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposé.

A l'issue de la mise à disposition du public du P.A.D.D. dans les locaux de la mairie, comme le rappelle la note d'informations diffusée dans tous les foyers, à compter d'octobre 2012, débutera le volet réglementaire du P.L.U. qui traduit ce projet communal.

Un paysage ouvert à gérer et une architecture locale à valoriser

Une gestion des paysages naturels et bâtis soucieuse du maintien de la diversité des milieux et visant à la préservation du patrimoine bâti.

ENJEU(X) SOULEVE(S) PAR LE DIAGNOSTIC

- Le **village s'inscrit dans un paysage ouvert de la plaine du Valois Multien agricole**, cependant marqué au nord par la présence d'un important massif forestier (Bois du Roi). Est posée la **question du traitement des franges urbaines et de l'insertion de toute forme d'urbanisation dans ce site naturel** particulier au regard de la configuration urbaine déjà particulièrement étirée..

- La **couverture végétale est significative** dans la lecture du paysage communal. La **gestion des boisements est à définir au PLU** au regard des législations existantes et du document d'objectifs (DOCOB) du site Natura 2000 du Bois du Roi.

- Le **bâti reste homogène et s'intègre correctement au village**. Il est caractérisé par son aspect minéral largement dominé par la pierre (moellon). Plusieurs façades, murs et murets présentent un intérêt patrimonial, tandis que le traitement des espaces publics pourrait être optimisé pour contribuer à leur lisibilité dans la trame urbaine étirée. La **valorisation du bâti ancien confirmera les richesses de la commune**, contribuant à préserver l'image de Boissy-Fresnoy..

ORIENTATIONS PROPOSEES

• **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. Le **développement du village est contenu dans l'enveloppe déjà bâtie**, en privilégiant le renforcement du lien entre les deux noyaux urbains, en préservant les petits éléments de paysage naturel (haies, jardins, grands arbres, etc.), afin de conforter l'écrin de verdure qui cadre le village.

• **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 aux objectifs de gestion au titre du site Natura 2000, et les éléments boisés plus ponctuels (haie, arbres isolés, d'alignement, de parc et jardins) ayant un rôle paysager significatif dans l'espace agricole ouvert ou dans les trames urbanisées sans pour autant faire l'objet d'une réglementation spécifique..

• 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 réhabilitées ou des nouvelles constructions situées dans les secteurs anciens de la commune, en traduisant réglementairement la plaquette de recommandations architecturales du Pays de Valois. **Identifier les éléments bâtis les plus caractéristiques, notamment les murs en pierres**, méritant d'être préservés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Répondre aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal

Une prise en compte rigoureuse des sensibilités environnementales, et la recherche d'économies d'énergie dans la construction tenant compte des caractéristiques architecturales du village

ENJEU(X) SOULEVE(S) PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal est faiblement concerné par des risques naturels à prendre en compte, les risques liés au ruissellement des eaux de pluies étant aujourd'hui gérés et devant faire l'objet de réaménagements à court terme au niveau du fossé (ru de la Mare) du lieu-dit "Les Cornouillers" et la mare du Clos. En revanche, la mise à 2 x 2 voies de la RN2 pourrait accentuer les nuisances liées au bruit. Par ailleurs, il convient de prendre en compte les périmètres de protection autour des bâtiments d'élevage.

- Tout le nord du territoire, notamment au niveau du bois du Roi, est inscrit en Natura 2000, en ZNIEFF (type I), en Espace Naturel Sensible et en ZICO. Ce secteur présentant un fort intérêt écologique, notamment pour la protection des oiseaux (engoulevents d'Europe) et de landes relictuelles. L'usage des sols dans cette partie du territoire est à adapter au maintien de la biodiversité et à la préservation du milieu naturel, suivant la trame verte et bleue en cours de définition à l'échelle régionale (Schéma Régional de Cohérence Ecologique). La lisière des boisements présente notamment un enjeu écologique significatif.

- 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 cherchant à respecter les particularités architecturales locales.

ORIENTATIONS PROPOSEES

• **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 notamment au niveau du lieu-dit "Le Cornouiller" et des mares. **Ne pas accentuer les nuisances engendrées par les infrastructures** en encourageant le développement de talutage et des plantations à leurs abords, assurant un effet protecteur et formant un filtre visuel. En outre, les perspectives de développement de la commune visent à limiter le développement urbain à proximité des bâtiments d'élevage, dans un souci de bon fonctionnement de l'activité agricole et de maintenir des espaces tampon avec les secteurs habités.

• **Inscrire les secteurs à fortes sensibilités environnementales et paysagères en zone naturelle au plan** afin de contribuer à la préservation de l'équilibre naturel de ces milieux contribuant au maintien de la biodiversité à une échelle plus large. La pérennité du bois du Roi s'inscrit dans la mise en place d'une trame verte à l'échelle du plateau du Valois, en mesure d'assurer une continuité écologique entre l'espace agricole au sud et le massif forestier au nord. Les possibilités de construction au nord de la RN2 seront limitées eu égard à l'intérêt écologique des lieux.

• Etablir une **réglementation d'urbanisme** qui autorise la réalisation d'aménagements **tenant compte des nécessités d'économies d'énergie dans la construction**, en particulier dans les secteurs à urbaniser, **tout en préservant les caractéristiques architecturales du village** au moins des parties de bâtiments perceptibles depuis l'espace public.

Organiser et sécuriser la circulation en favorisant les modes de déplacement doux

Encourager les modes de circulation douces dans le périmètre aggloméré et vers l'extérieur du village, optimiser les circulations et le stationnement dans le village, garantir une bonne desserte par les réseaux numériques

ENJEU(X) SOULEVE(S) PAR LE DIAGNOSTIC

- Le **territoire communal** est traversé au nord par la RN2, qui reçoit un **trafic important**. Cet axe fait l'objet d'un **projet de mise à 2x2 voies** (engendrant la déviation de Péroy-les-Gombries) prévu pour 2015-2018. Ce projet **influera sur la desserte de la commune et sur la distribution des circulations dans le village**, de même qu'il engendrera des nuisances acoustiques sur une partie des secteurs urbanisés. Il convient d'intégrer à la réflexion la question de l'aménagement du croisement entre la voie communale n°7 et la RD922, en lien avec le projet sur la RN2. Une réflexion sur les conditions de circulation des véhicules dans le village pourrait être envisagée en lien avec les maillages induits par un éventuel développement de la trame urbaine.

- Le **déploiement de cheminements internes au secteur urbanisé et vers l'extérieur** peut contribuer à la **qualité du cadre de vie**, ou encore **s'inscrire dans une valorisation touristique** du secteur en lien avec le projet de voie verte portée par la CCPV (ancienne voie ferrée Ormoy-Villerse/Mareuil-sur-Ourcq) et traversant la commune au nord-est. La mise à 2x2 voies de la RN2 limite les possibilités de liaisons piétonnes vers le Bois du Roi depuis le village.

- Le **réseau d'eau devrait faire l'objet de redimensionnement** lancé à l'initiative de la commune pour entrer dans les normes (notamment pour la défense incendie) et de régulariser la question de la production d'eau depuis le captage situé sur la commune de Péroy-les-Gombries. Les **réseaux d'assainissement et d'électricité répondent aux besoins actuels**. Suivant les perspectives de développement urbain, des renforcements pourront être nécessaires. En revanche, la **capacité de la station d'épuration est limitée** : un apport trop important de nouveaux habitants impliquera une extension de la station d'épuration.

ORIENTATIONS PROPOSEES

• **Négocier avec les instances compétentes, la réalisation des aménagements adaptés (merlon planté, mur antibruits, etc.) des abords de la RN2** en mesure de garantir une réduction notable des nuisances pouvant être engendrées par cette route à grande circulation. Profiter de la redistribution des circuits de circulation dans le village, impliquée par la mise à 2x2 voies de la RN2 et une desserte du village qui se fera principalement depuis la D922, pour **réétudier les conditions de déplacements motorisés dans le village** (nouveau schéma de circulation). Intégrer à la réflexion l'**optimisation du stationnement sur voirie ou en marge de la voirie par des aménagements spécifiques et par une réglementation adaptée**, au regard du taux de motorisation croissant des ménages et des nombreuses possibilités de création de logements dans la trame urbaine déjà constituée, qui vont induire des besoins importants en stationnement des véhicules.

• Réfléchir au **déploiement progressif d'un véritable réseau de cheminements piétons et cycles (non motorisés) dans le village**, en particulier pour accéder à la centralité renforcée (école, équipements sportifs et de loisirs, futures activités économiques de proximité, etc.). Ces cheminements constitueront une **alternative au recours systématique à l'automobile pour se déplacer** même sur de courtes distances.

Relier ces cheminements internes au village aux chemins qui permettent de se promener dans l'espace agricole et vers les boisements qui entourent le village, en mettant l'accent sur une **liaison forte depuis le village vers la voie verte passant en limite est de la commune et sur le franchissement de la RN2 vers Péroy**, qui constitueront les seuls moyens de traversée la RN2 mise à 2x2 voies vers le bois du Roi.

Ces **cheminements participeront à la qualité du cadre de vie** en constituant autant de lieux de promenade et en assurant le lien avec des circuits existants ou à mettre en place à l'échelle supra-communale.

• Veiller au **maintien d'une bonne qualité de la desserte en eau potable et de gestion adaptée des eaux usées** en commençant à anticiper le renforcement de la station d'épuration qui pourrait être nécessaire à compter de 2025. Définir réglementairement pour les eaux pluviales les conditions de traitement, notamment sur les nouveaux secteurs aménageables. S'assurer du maintien de la conformité de la défense incendie. Maintenir un bon niveau de desserte de la commune (vers le très haut débit) par les réseaux numériques.

Veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune

Permettre le développement des activités économiques de proximité, et offrir à l'activité agricole des conditions satisfaisantes de développement

ENJEU(X) SOULEVE(S) PAR LE DIAGNOSTIC

- **L'activité économique du village repose sur de petites structures artisanales ou de services.** Les dispositions du futur PLU ont à en tenir compte en veillant à autoriser ces activités tout en préservant le caractère de la commune et en trouvant une corrélation appropriée avec la vie du village. Etudier la possibilité d'envisager un site d'activités économiques d'un hectare environ pour répondre aux besoins de fonctionnement des entreprises existantes sur le secteur.

- **L'activité agricole reste bien présente sur la commune avec 10 sièges d'exploitation professionnelle en activité** dans le village dont une majorité d'entre elles pratique l'élevage. Les conditions d'articulation avec les habitations, d'insertion dans le paysage et du développement ultérieur de ces sites sont à prendre en compte. La valorisation du bâti existant qui n'est plus utile à l'activité agricole est un enjeu important, en particulier si la totalité ou une partie des bâtiments libérés et imbriqués dans les secteurs habités de la commune, seraient voués à recevoir de nouvelles activités (accès, circulation, bruit, poussière, etc.).

ORIENTATIONS PROPOSEES

- Laisser la **possibilité aux activités artisanales, agricoles ou de services, de se développer**, en proposant un cadre réglementaire autorisant leur création et leur extension dès lors qu'elles restent compatibles avec l'environnement habité et que les conditions d'accès et de stationnement sont correctement gérées. En revanche, la création d'un site d'activités économiques en limite nord-est du village n'est pas retenue au regard des difficultés d'accès engendrées par la mise à 2x2 voies de la RN2. Le renforcement de la centralité du village pourra susciter la création d'activités économiques de proximité (commerces, services à la population, etc.) dans le cadre de locaux aménagés dans ce sens.

- **Délimiter de nouveaux secteurs voués à l'urbanisation ou de secteurs à préserver de la construction, en tenant compte des besoins du milieu agricole** : maintien d'une bonne accessibilité aux champs, possibilité d'aménagement/extension sur place des bâtiments en activité, etc.. En conséquence, les franges ouest et nord du village sont écartées des possibilités d'urbanisation nouvelle et il est maintenu autant que possible un espace agricole venant en continuité d'un siège d'exploitation en activité. Fixer une réglementation d'urbanisme permettant entre autres, un usage économique des corps de ferme libérés de leur activité agricole en veillant à ne pas engendrer de nuisances supplémentaires dans le village.

Un renforcement de la centralité de la commune par une optimisation des équipements publics et de l'espace public qui en est contigu

ENJEU(X) SOULEVE(S) PAR LE DIAGNOSTIC

- La commune dispose d'une gamme d'équipements et services de proximité répondant à une partie des besoins des habitants. Ils forment une même polarité marquée, qui n'occupe cependant pas une place centrale dans le fonctionnement du village. Il convient de ne pas empêcher toute évolution nécessaire en lien avec le développement de la commune en cherchant à conforter un lieu central, point de rencontres et d'échanges entre les habitants. Se pose également la **question de l'évolution de l'équipement scolaire** au regard des orientations académiques privilégiant les regroupements pédagogiques concentrés en un seul site.

- La commune s'est formée par le regroupement de deux entités, Boissy et Fresnoy. Ces deux composantes ne se retrouvent pas, encore aujourd'hui, au sein d'un même tissu urbain continu, malgré la réalisation d'habitations récentes entre les noyaux bâtis historiques. Se pose la **question de l'optimisation de l'articulation entre les secteurs habités voisins et plus éloignés, au regard des possibilités d'évolution de la commune.**

ORIENTATIONS PROPOSEES

• **Renforcer la centralité du village autour de la mairie, de l'école et des équipements sportifs et de loisirs**, en privilégiant une urbanisation future où les habitants pourront directement participer à son animation. Réorganiser l'espace occupé par les équipements sportifs en envisageant une légère extension vers l'est, ce qui permettra d'envisager la création d'une véritable place de village dans le prolongement des équipements publics existants. Rendre possible l'extension éventuelle de l'équipement scolaire, plus particulièrement vers le sud.

• **Les choix d'urbanisation visent à consolider la jonction entre les deux noyaux urbains historiques de la commune, par la constitution à terme d'un véritable centre de village** organisé autour d'une place publique, d'équipements publics majeurs, d'un pôle sportif et d'activités commerciales ou de services de proximité. La connexion des liaisons piétonnes arrivant des différents quartiers sur cet espace de centralité contribuera aussi à son attractivité et à son identification dans la trame urbaine du village.

Elaborer un Plan Local d'Urbanisme pour mieux maîtriser l'évolution de la population

Accueillir de nouveaux habitants à un rythme maîtrisé et dans un souci de répondre aux besoins identifiés notamment pour les ménages en première accession

ENJEU(X) SOULEVE(S) PAR LE DIAGNOSTIC

- Le **nombre d'habitants** sur la commune **a plus que doublé sur les 40 dernières années, passant de 460 à 1014 habitants**, notamment en raison d'un solde migratoire très largement positif jusqu'en 1999, et qui reste aujourd'hui bien plus important que sur le territoire de la CCPV et sur le département de l'Oise. La population de la CCPV ou du département a augmenté, dans le même temps, de manière moins soutenue. Il convient de **se positionner dans ce contexte de croissance, en proposant des projets adaptés aux besoins et en tenant compte des caractéristiques de la commune**.
- La **population de Boissy-Fresnoy se caractérise par sa jeunesse**, la part des moins de 44 ans représentant 72% de la population et ayant augmenté significativement sur la période récente (+6% entre 1999 et 2008). La part des 60 ans et plus est faible (1 habitant sur 10) et a tendance à diminuer. La part des 40-59 ans (autour de 20%)) 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. **Dans les 10 à 15 ans à venir, la décohabitation probable des jeunes devenus adultes pourraient engendrer un ralentissement du solde migratoire**, interrogeant sur les réponses à apporter. En outre, il convient de **privilégier la réalisation d'opérations de logements étalées dans le temps** au lieu d'une succession d'opérations sur une période courte (effet "lotissement") impactant directement les besoins en équipements. Se pose donc, à l'horizon 2030, la question d'un meilleur équilibre des tranches d'âge et l'anticipation de la décohabitation des jeunes, notamment en agissant sur l'offre en logements.
- Le projet communal a 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 commune qui la rendent attractive pour les ménages à la recherche d'un logement proche des pôles d'emplois franciliens, compatible avec la volonté de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge, tout en respectant les orientations du SCOT du Pays de Valois et en tenant compte des tendances en cours et des besoins actuels et futurs sur le secteur.

ORIENTATIONS PROPOSEES

- Profiter de l'attractivité du secteur à l'échelle départementale pour **poursuivre la croissance démographique sur la commune. L'évolution démographique de la commune est néanmoins contenue** au regard des évolutions passées, de leur traduction en termes de consommation d'espaces et tenant compte de la capacité limitée de l'unité de traitement des eaux usées (moins de 1200 équivalents-habitants). Pour cela, limiter les secteurs à aménager et miser sur la consommation du potentiel de logements dans la trame urbaine déjà constituée visant à maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge, à l'horizon 2025.
- **Adapter l'offre en logements par une diversification de leurs typologies** en permettant notamment aux jeunes ménages de pouvoir rester ou s'installer à Boissy-Fresnoy, dans un contexte de coût croissant de l'immobilier, notamment en location ou en accession dans une gamme de logements adaptés. **Miser sur le remplissage des disponibilités foncières dans la trame urbaine constituées avant d'envisager une ouverture à l'urbanisation qui pourra être progressive** du secteur identifié, en tenant compte également des conditions de renouvellement des habitants au sein des logements déjà existants qui pourraient changer d'occupants d'ici 2025.
- **Le potentiel de logements dans la trame urbaine rend possible l'accueil d'une centaine d'habitants supplémentaires, soit un taux de croissance annuel moyen de 0,9% de 2011 à 2025**, engendrant un gain en moyenne d'environ **3 à 4 nouveaux ménages par an**. Outre, le renouvellement des occupants au sein des logements existants (personne seule ou en couple remplacée par un ménage avec enfants), ces ménages seront accueillis par de nouvelles constructions résultant du remplissage des espaces restés libres de construction, l'aménagement de logements au sein de bâtis existants en particulier sur les anciens corps de ferme libérés de leur activité agricole, et l'urbanisation éventuelle de nouveaux secteurs identifiés. La réalisation de logements dans le bâti existant est à maîtriser, en particulier sur les propriétés les plus grandes, au regard de la capacité des réseaux, des besoins en stationnement et de la desserte à garantir depuis les rues du village.

Scénario envisagé : Croissance calée sur la capacité actuelle de la station d'épuration (1100 à 1200 équivalents-habitants)

2008	taux d'évol. annuel moyen 08/11	2011
903	3,94%	1014

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	
1014	0,90%	1051	0,90%	1099	0,90%	1150	+ 136 habitants

Prendre en compte le potentiel logement de la trame urbaine constituée et mieux répondre aux besoins

Contenir le nombre de nouveaux logements à une centaine de nouvelles résidences principales à l'horizon 2025, à près de 80% à partir des différentes disponibilités existantes dans la trame urbaine déjà constituée. Maintenir une offre en logements diversifiée

ENJEU(X) SOULEVE(S) PAR LE DIAGNOSTIC

- Les objectifs de la carte communale approuvée en 2006 ont été atteints en termes de production de logements, l'un des secteurs libres de construction au sein du secteur constructible ayant été ouvert à l'urbanisation (une vingtaine de logements). Le stock de logements vacants et de résidences secondaires offre des possibilités limitées de création de résidences principales. Il convient de **s'interroger sur la délimitation de nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation, et sur la densité du bâti envisagée.**

- Suivant le scénario envisagé de croissance, il convient de le **traduire en termes de logements à réaliser en tenant compte du potentiel dans le bâti déjà existant** (réoccupation, transformation, division), de la configuration de la trame urbaine faisant que quelques terrains sont encore urbanisables, et de l'intérêt à ne pas déséquilibrer le fonctionnement urbain de la commune..

- Le **parc de logements est essentiellement composé de grands logements** (plus de 4 logements sur 5 comptent 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 en 1999), notamment pour les jeunes en décohabitation ou en première accession désirant rester sur la commune. L'offre locative, exclusivement privée, est relativement importante mais 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.**

ORIENTATIONS PROPOSEES

• S'inscrire dans une **démarche répondant aux objectifs du développement durable en limitant à moins de 1,5 ha la consommation d'espaces agricoles ou naturels** à des fins urbaines, suivant les besoins fonciers impliqués par le scénario de croissance retenu et **limiter les déplacements induits par une urbanisation éloignée des polarités.** En outre, la **densité moyenne du bâti**, actuellement d'une dizaine de logements à l'hectare, **sera augmentée** du fait des possibilités de création de logements dans la trame urbaine déjà constituée et de la réduction de la taille moyenne des terrains sur les opérations nouvelles. En revanche, l'urbanisation en épaisseur des terrains déjà construits, sera limitée afin de préserver la typologie urbaine du village.

• La mise en œuvre du **scénario de croissance envisagé repose sur la réalisation d'une centaine de résidences principales supplémentaires** sur la commune d'ici 2025. En tenant compte des disponibilités dans le tissu bâti déjà constitué, estimées à une trentaine de terrains encore libres de constructions, à 35 logements environ, pouvant résulter de la division et/ou transformation de bâtiment existant, ou encore une dizaine de logements vacants ou résidences secondaires pouvant devenir des résidences principales, le **nombre de nouveaux logements à créer sur des terrains en marge de la trame urbaine déjà constituée serait d'une vingtaine** pouvant être plus ou moins élevé suivant la confirmation du desserrement des ménages. Tenant compte du risque de rétention foncière (non maîtrisable par la commune), sur le potentiel identifié, **environ 1,5 hectare est donc à urbaniser sur la base d'une quinzaine de logements à l'hectare.** Est confirmé le secteur déjà prévu à la carte communale, situé entre la rue de Crépy et l'opération réalisée rue du Petit Noyer. Est aussi identifié au PADD, le secteur venant en continuité est de la centralité du village (mairie/école/pôle sportif), son aménagement ne sera possible qu'après une révision simplifiée du PLU eu égard, par ailleurs, à l'évolution de l'activité agricole concernée.

• Porter un effort vers la **réalisation de logements de taille moyenne (3-4 pièces) en accession, voire en location privée et publique** permettant à des jeunes d'accéder à un premier logement sous forme de petite maison par exemple. La réalisation d'une partie de ces logements pourra être satisfaite sur les nouveaux secteurs proposés à l'urbanisation ou dans le cadre de la transformation de bâtiments existants en logements, par une orientation d'aménagement et de programmation.

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



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

TRADUCTION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS GENERALES

Date d'origine :
Mars 2014

2b

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. Pitel (Ing-Urb)

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



Schéma d'aménagement à l'horizon 2025 : ensemble du territoire

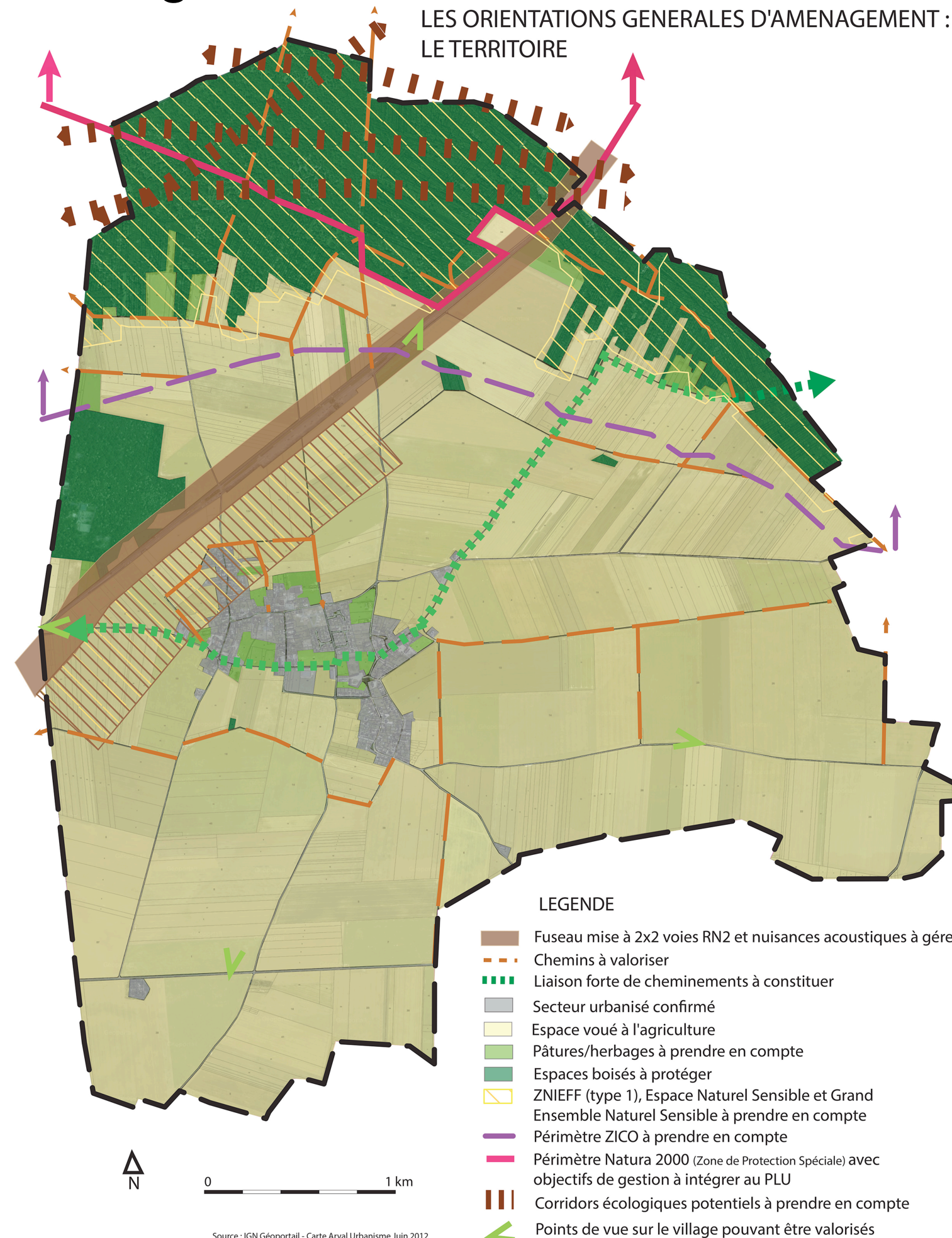


Schéma d'aménagement à l'horizon 2025 : le village

