

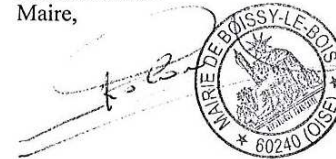


PLAN LOCAL D'URBANISME

07U14

Jean ROLAND
Maire,

Rendu exécutoire
le



P.A.D.D
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date d'origine :
Février 2017

2

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 30 Novembre 2015

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **6 Mars 2017**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, 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)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



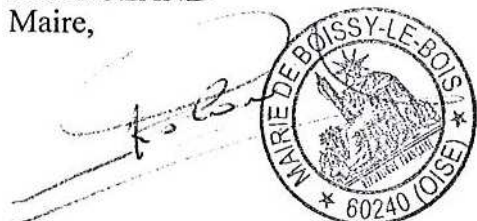


PLAN LOCAL D'URBANISME

07U14

Jean ROLAND
Maire,

Rendu exécutoire
le



ORIENTATIONS GÉNÉRALES PROPOSÉES

Date d'origine :

Février 2017

2a

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 30 Novembre 2015

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **6 Mars 2017**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, 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)

Participation financière : Conseil Départemental 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-le-Bois 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 Janvier 2015. 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 10 mars 2015. En avril 2015, 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. par sa présentation dans un document diffusé dans tous les foyers début juin 2015, sera étudié le volet réglementaire du P.L.U. qui traduit ce projet communal.

Élaborer 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

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le nombre d'habitants sur la commune a augmenté de manière constante sur les 40 dernières années, passant de 103 à 191 habitants, notamment en raison d'un solde migratoire positif, lié à la réalisation de nouveaux logements. Ce rythme de croissance est similaire à celui observé sur la Communauté de Communes du Vexin-Thelle, et supérieur à la moyenne départementale. Il convient de se positionner dans ce contexte d'attractivité du secteur pour les ménages à la recherche d'une implantation résidentielle, même si les prix du marché de l'immobilier local peuvent être un frein au développement, en proposant des projets adaptés aux besoins et en tenant compte des caractéristiques de la commune.

- La population de Boissy-le-Bois se caractérise par une tendance au vieillissement depuis 1999, puisque la part des 60 ans et plus (1 habitant sur 5) a augmenté de 3 points et pose question quant à la stratégie résidentielle qu'adopteront ces habitants à l'horizon 2030. 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. Se pose donc, à l'horizon 2030, la question d'un meilleur équilibre des tranches d'âge, en pouvant agir sur l'offre en logements.

- Le projet communal vise à déterminer un rythme de croissance pour les 15 ans à venir, répondant à la volonté communale 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 la région parisienne et de Chaumont-en-Vexin, 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, en respectant les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Vexin-Thelle.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Profiter de l'attractivité du secteur à l'échelle départementale pour poursuivre la croissance démographique constatée sur la commune. L'évolution démographique de la commune est néanmoins maîtrisée au regard des évolutions passées, de leur traduction en termes de consommation d'espaces et tenant compte du patrimoine de qualité de la commune qu'il convient de ne pas altérer. Pour cela, limiter les secteurs à aménager et miser sur des opérations d'aménagement de qualité, à l'horizon 2030, visant à maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge.

- 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-le-Bois, dans un contexte de coût élevé de l'immobilier, notamment en accédant à la propriété dans une gamme de logements adaptés. Permettre la redistribution de nouveaux logements au sein de la trame déjà urbanisée en tenant compte également des conditions de renouvellement des habitants au sein des logements déjà existants qui pourraient changer d'occupants d'ici 2030.

- Envisager un taux annuel de croissance annuel moyen réaliste de 1,1%, engendrant un gain d'environ 35 d'habitants, soit 229 habitants environ en 2030 pouvant se traduire par une moyenne d'environ 1 nouveau ménage 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 quelques espaces restés libres de construction, l'aménagement de logements au sein de bâtis existants, la transformation de quelques résidences secondaires en résidences principales.

Scénario envisagé : Poursuite du scénario au fil de l'eau (taux de 1,1% entre 1999 et 2011)

1999	taux d'évol. annuel moyen 99/11	2011
166	1,18%	191

2015*	taux d'évol. annuel moyen 15/18	2018	taux d'évol. annuel moyen 15/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 15/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 15/30	2030
194	1,01%	200	1,11%	205	1,13%	217	1,11%	229

+ 35 habitants
Soit 15 nouveaux ménages, soit 1 ménage en moyenne par an.

* Ce chiffre est issu du recensement exhaustif de la population effectué en janvier 2015 sur le village

Scénario logements (résidences principales) sur la base du scénario de population envisagé

1999	taux d'évol. annuel moyen 99/11	2011
64	1,66%	78

2015*	taux d'évol. annuel moyen 15/18	2018	taux d'évol. annuel moyen 15/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 15/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 15/30	2030
77	1,70%	81	1,76%	84	1,68%	91	1,69%	99

+ 22 logements
Soit un peu plus de 1 logement en moyenne par an

* Ce chiffre est issu du recensement exhaustif de la population effectué en janvier 2015 sur le village

Permettre la réalisation de constructions à usage d'habitat mieux adaptées aux besoins

Permettre la réalisation d'une vingtaine de nouvelles résidences principales à l'horizon 2030 à partir des différentes disponibilités existantes dans la trame urbaine déjà constituée en maintenant une offre en logements diversifiée.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le **stock de logements vacants et de résidences secondaires n'offre plus de possibilités significatives de création de résidences principales**. En revanche, la transformation de quelques grands bâtiments et la douzaine de terrains encore libres rendent possible la création de logements au sein de la trame urbaine déjà constituée, mais de manière aléatoire. Il convient de s'interroger sur la délimitation de nouveaux secteurs, et sur la densité du bâti envisagée, suivant un objectif de modération de consommation des espaces agricoles ou naturels.

- En lien avec le scénario envisagé de croissance de la population, il convient donc de **s'interroger sur ce potentiel dans les grands bâtiments pouvant être transformés, en adaptant le cadre réglementaire**, de le traduire en termes de logements à réaliser en tenant compte du rythme de renouvellement des occupants dans le bâti déjà existant (réoccupation, transformation, division), de la configuration de la trame urbaine ayant adoptée une forme linéaire afin de contribuer au bon fonctionnement urbain de la commune.

- Le **parc de logements est essentiellement composé de grands logements (près de 70% des logements 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 (58% des ménages), notamment pour les jeunes en décohabitation désirant rester sur la commune. Des logements de taille moyenne sur des terrains aux superficies réduites peuvent également répondre à des primo-accédants à la propriété ou aux attentes de ménages souhaitant rester sur la commune mais dans un logement plus adapté. **L'offre locative, principalement privée, est significative mais n'est pas toujours adaptée aux besoins** ; elle 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 PROPOSÉES

- S'inscrire dans une **démarche répondant aux objectifs du développement durable par une modération de la consommation d'espaces agricoles ou naturels** à des fins urbaines suivant les besoins fonciers impliqués par le scénario de croissance retenu et **tenir compte des déplacements induits**. La **densité moyenne du bâti**, actuellement de 7 logements à l'hectare, **sera augmentée** du fait des possibilités de création de logements dans la trame urbaine déjà constituée. En revanche, l'urbanisation en épaisseur des terrains déjà construits, sera limitée afin de préserver la typologie urbaine du village et maintenir des espaces de transition avec le secteur agricole ou les espaces naturels.

- La mise en œuvre du **scénario de croissance envisagé repose sur la réalisation d'une vingtaine de résidences principales supplémentaires** sur la commune d'ici 2030. **En tenant compte d'un potentiel pondéré estimé à 10 logements** (transformation de résidences secondaires et logements vacants, division et mutation du bâti existant) **et d'une douzaine de dents creuses** (là encore pondéré à 50% compte du risque de rétention foncière), **ce scénario de croissance nécessite aucun nouveau terrain à rendre urbanisable en dehors de la trame urbaine déjà constituée** en confirmant une partie de la zone d'urbanisation figurant au POS au lieu-dit «Les Jardins». **Ce scénario intègre les principes du Grenelle 2 avec la mise en avant d'une politique de renouvellement urbain qui limite la consommation d'espace naturel et agricole à des fins urbaines, sur les terrains situés en continuité de la trame urbaine jusqu'au cimetière et de part et d'autre du chemin de la Cavée**, en rappelant que sur les dix dernières années environ 0,3 hectare de terres agricoles ont été consommées.

- Porter un effort de construction vers la **réalisation de logements de taille petite et moyenne** (2-4 pièces) permettant à des jeunes d'accéder à un premier logement ou à des personnes âgées de revenir vers un logement de taille et à coût plus approprié. La réalisation de ces logements pourra être satisfaite dans le cadre de la transformation en logements de bâtiments libérés de leur occupation actuelle ou encore dans le cadre d'un projet de construction sur un espace resté libre de construction dans la trame urbaine déjà constituée, sur la base d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies au PLU.

Répondre aux besoins en équipements, en services et en loisirs aux habitants actuels et futurs

Conforter la centralité du village autour de la place publique.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- La commune dispose d'une gamme d'équipements et services de proximité répondant à une partie des besoins des habitants. Ils se concentrent au coeur du village aux abords de la place, favorisant ainsi une centralité forte. Il convient de ne pas empêcher toute évolution nécessaire de celle-ci en lien avec le développement de la commune. Le cimetière communal nécessite l'aménagement de quelques places de stationnement.

- Le devenir de l'école sur la commune interroge sur la valorisation des locaux libérés de leur usage. La place publique, aménagée pour recevoir des activités de loisirs et comme lieu de rencontres à l'échelle du village, a l'intérêt de se trouver dans un environnement peu bâti, jouxtant l'emprise de l'ancien potager du château depuis lequel une vue remarquable sur le domaine du château est constaté. Une réflexion quant à la valorisation de cet espace mérite d'être engagée.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Conforter la place publique comme espace public majeur, lieu de vie et de rencontres à l'échelle du village, situé à l'interface des principaux équipements publics, tant dans son fonctionnement (sécurité des piétons, ralentissement des véhicules, stationnement, etc.) que dans son traitement urbain et paysager (rapport entre minéral et végétal, revêtement au sol). Prévoir l'aménagement de quelques places de stationnement aux abords du cimetière.

- Anticiper la valorisation des locaux de l'école qui est appelé à ne plus accueillir d'enfants à terme. En cas de projet de valorisation du site de l'ancien potager du château, étudier la possibilité d'une ouverture vers l'espace public central du village pour en faire un site à usage partagé pouvant contribuer à l'attrait touristique de la commune et mettre en valeur le patrimoine local (vue sur le domaine et le village).

Veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune

Offrir à l'activité agricole des conditions satisfaisantes de fonctionnement, permettre le bon fonctionnement et le développement d'activités de type artisanales, commerciales ou de services.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Suivant les orientations du SCOT, la **commune n'a pas vocation à développer une zone d'activités économiques**. Pour autant, **l'activité économique du village repose sur quelques entreprises artisanales ou de services disséminées dans la trame bâtie. Le domaine du château accueille une activité d'organisation de séminaires**, mariages et autres manifestations de ce type. Ce domaine représente un atout touristique et patrimonial important. Les dispositions du futur PLU ont à en tenir compte en prévoyant des dispositions adaptées à ces activités tout en préservant le caractère de la commune et en trouvant une corrélation appropriée avec la vie du village.

- Malgré son caractère périurbain, **l'activité agricole reste bien présente sur la commune avec deux exploitations professionnelles en activité, dont une pratique l'élevage**. Elle est située en frange sud-est du village et engendre un périmètre de protection à prendre en compte dans les choix de développement de la commune. L'autre est située dans le parc du château et a un projet d'implantation d'un nouveau bâtiment aux champs. Le bon fonctionnement de ces exploitations nécessite d'en préserver les accès, le foncier et de permettre le développement des corps de fermes. **La valorisation du bâti existant qui ne serait plus utile à l'activité agricole est un enjeu important.**

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Laisser la possibilité aux activités artisanales, commerciales, 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.

Confirmer à l'échelle communale, la possibilité de développer l'activité existante sur le site du château.

- **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, nouveau projet agricole, etc. Est plus particulièrement retenu un principe d'aménagement préservant les terres agricoles jouxtant le corps de ferme qui pratique l'élevage. **Fixer une réglementation d'urbanisme permettant entre autres, une diversification de l'usage des corps de ferme ou parties de corps de ferme qui seraient libérés de leur activité agricole en veillant à la compatibilité avec le fonctionnement et la vie du village.**

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

Optimiser les conditions de stationnement et de circulations dans le village, valoriser les déplacements en modes doux, améliorer la desserte en eau potable et la desserte numérique.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le village est à l'écart des principaux axes routiers départementaux et locaux. La trame urbaine est organisée autour de la voie communale nord/sud depuis laquelle aucun bouclage secondaire n'est réellement possible. L'étroitesse de cet axe rend par endroit la circulation difficile : le double sens de circulation peut être perturbé, notamment lorsqu'il y a du stationnement sur voirie. Suivant les secteurs retenus pour accueillir une nouvelle urbanisation, il convient de s'interroger à leur desserte depuis cet unique axe principal, pouvant impliquer de nouveaux aménagements. Le projet de liaison Méru/Chaumont-en-Vexin/Gisors qui pourrait passer au nord de Loconville pourrait conduire à constater une augmentation du trafic arrivant par le sud du village.

- Le territoire est traversé par plusieurs cheminements des bois vers la plaine et vers Chaumont-en-Vexin, sans pour autant constituer un véritable circuit (traversée RD115 dangereuse, discontinuité dans les chemins vers la vallée de la Troësne). Le déploiement de cheminements autour du secteur urbanisé et vers l'extérieur peut contribuer à la qualité du cadre de vie, à s'inscrire dans une valorisation touristique du secteur ou encore constituer une alternative aux déplacements motorisés. La valorisation de la liaison piétonne vers Chaumont-en-Vexin, dans le prolongement de la rue de la Croix Blanche, contribuerait à renforcer l'accès aux grands équipements (scolaires, sportifs et loisirs notamment) répondant aux dispositions du SCOT du Vexin-Thelle, tout en mettant en évidence la vue remarquable sur le domaine du château et le cœur du village depuis le haut de cette rue.

- Les réseaux d'eau et d'électricité répondent aux besoins actuels. Suivant les perspectives de développement urbain, des renforcements pourront être nécessaires. Les dispositifs d'assainissement ont récemment fait l'objet d'une mise aux normes. La défense incendie est correctement assurée, à l'exception de la partie nord de la rue des Marronniers du fait du dysfonctionnement de la mare appelée à servir de réserve incendie. En revanche, la couverture par les réseaux de télécommunications n'est pas optimale, tandis que l'offre numérique sera améliorée dans les années à venir suivant le schéma territorial établi à l'échelle départementale.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Anticiper les possibilités de développement du village à plus long terme (dans un prochain PLU) en réfléchissant aux possibles nouveaux maillages depuis le réseau viaire existant et prévoir si besoin les emprises nécessaires à leur réalisation. Etudier également un schéma de circulations visant à garantir de bonnes conditions de déplacements dans la trame urbaine.

Dans le périmètre aggloméré, optimiser les conditions de 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, mais aussi de la volonté de sécuriser les déplacements piétons/vélos.

- Veiller d'une part, au maintien des principaux chemins existants partant du village vers l'espace de plateau et vers la vallée de la Troësne via les boisements, principales zones de promenade.

Confirmer, d'autre part, le chemin de la Croix Blanche comme un axe fort de voie douce vers le pôle d'équipements et de services de proximité joué par Chaumont-en-Vexin, en s'assurant de sa continuité au niveau de la commune voisine.

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, et contribueront à renforcer l'offre touristique.

- Veiller au maintien d'une bonne qualité de la desserte en eau potable et de gestion adaptée des eaux usées, définir réglementairement pour les eaux pluviales les conditions de gestion sur place. S'assurer du maintien de la conformité de la défense incendie. Tenir compte de la mise en oeuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de l'Oise en veillant notamment au renforcement de la desserte numérique de la commune (vers le très haut débit). Se rapprocher des opérateurs pour améliorer la couverture en téléphonie mobile.

Un paysage de transition 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 de la qualité du patrimoine bâti

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal s'inscrit dans le **paysage relativement ouvert du rebord du plateau de Thelle**, caractérisé par des paysages de grandes cultures, ponctués de quelques emprises boisées. Est posée la **question du traitement des franges urbaines et de l'insertion de toute forme d'urbanisation dans ce site naturel particulier**, doté d'un paysage largement ouvert à l'ouest et boisé à l'est. **Un cône de vue intéressant sur la cuesta du Vexin et la butte de Chaumont-en-Vexin est identifié en partie nord au niveau de la RD115**, tandis que un secteur de paysage emblématique local est repéré depuis le haut de la rue de la Croix Blanche en regardant vers le village dominé par le domaine du château.

- La **couverture végétale est significative** dans la lecture du paysage communal. Le village apparaît entouré par un écrin boisé, pour lesquels il convient de s'interroger sur sa bonne articulation avec les terrains habités qui les bordent et de son rôle dans les perceptions globales du territoire communal. **La gestion des boisements est à définir au PLU au regard des législations existantes**. Le domaine du château avec son parc surplombant la trame urbaine du village est également un atout paysager à préserver.

- Le **bâti reste homogène** et s'intègre correctement au village. Il est **caractérisé par son aspect minéral dominé par un subtil mélange de la pierre à silix, de la brique rouge ou de la pierre calcaire**. Plusieurs façades, murs et murets présentent un intérêt patrimonial, tandis que le traitement des espaces publics, plus à dominante végétale, présentent un aspect soigné. La valorisation du bâti ancien confirmera les richesses de la commune, contribuant à préserver l'image de Boissy-le-Bois. La trame urbaine a la particularité d'être restée calée dans le fond du vallon sec faisant qu'excepté le domaine du château, les constructions sont peu visibles depuis le plateau agricole.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **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 possible de Boissy-le-Bois se faisant uniquement par renouvellement urbain, conduit à **préserver les trames végétales qui encerclent le village**, afin de conforter l'écrin de verdure qui le cadre. Veiller au maintien des perspectives visuelles depuis le plateau agricole vers la cuesta du Vexin (ou d'Ile-de-France) et la butte de Chaumont-en-Vexin, en évitant d'y implanter des constructions et installations susceptibles de perturber ce cône de vue. En outre, la partie nord de la rue de la Croix Blanche reste non constructible afin de maintenir la vue remarquable sur le village dominé par le château.

- **Définir au P.L.U. de nouvelles conditions de préservation des boisements** notamment entre les bois de massif forestier déjà soumis à la législation forestière et les ensembles plantés plus ponctuels ainsi que les arbres isolés, les arbres de parc et de jardins, ayant un rôle paysager significatif en limite de l'espace agricole ouvert ou dans la trame urbanisée. Il est envisagé de confirmer l'inscription des boisements organisés en massif en espace classé boisé (EBC) figurant déjà au Plan d'Occupation des Sols, tandis que les autres éléments plus isolés pourront être identifiés au titre des éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historiques, architectural ou écologique.

- **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 la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle. **Identifier les éléments bâtis les plus caractéristiques, notamment les murs** méritant d'être préservés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal

Une prise en compte rigoureuse des sensibilités environnementales, en particulier des phénomènes de ruissellement, et la recherche d'économies d'énergie dans la construction tenant compte des spécificités architecturales du village

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal est faiblement concerné par des risques naturels à prendre en compte, correspondant essentiellement à la présence de talwegs et d'un risque d'accumulation d'eaux de ruissellement qui traversent le secteur du nord au sud par le chemin de la Cavée et la rue des Marronniers. Il convient de prendre en compte ce risque dans les choix d'aménagement et à envisager des aménagements visant à le limiter.

- Le territoire communal n'est concerné que partiellement par des sensibilités écologiques (très faible emprise d'une ZNIEFF à l'extrémité est du territoire) limitant les secteurs devant faire l'objet d'une gestion adaptée. Pour autant, les boisements épars constituent des espaces participant aux équilibres écologiques à une échelle supracommunale faisant qu'il est utile de tenir compte de leur intérêt environnemental dans leurs perspectives d'évolution.

- La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des objectifs de réduction de la consommation énergétique dans la construction implique de réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durable répondant à cet objectif tout en cherchant à respecter les particularités locales et la qualité des lieux, confirmés par la présence d'un monument inscrit (domaine du château) au centre de la trame urbaine du village.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- 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 celles arrivant du plateau agricole nord, par le chemin de la Cavée en traversant ensuite le village par la rue des Marronniers. Il est prévu de réaliser des aménagements permettant d'orienter une partie des eaux vers d'anciennes marnières situés en amont du village. La préservation du réseau de haies en frange ouest contribuera également à limiter le ruissellement des eaux et des coulées de boues vers la partie urbanisée au niveau de la rue des Marronniers (avant l'ancien potager du château).

- Inscrire les secteurs à fortes sensibilités écologiques et paysagères en zone naturelle au plan, afin de contribuer à la préservation de l'équilibre naturel de ces milieux et de maintenir la biodiversité à une échelle plus large. La pérennité des boisements ainsi que les choix de développement urbain confinés au bourg de Boissy-le-Bois, mettant fin à l'étirement de la trame bâtie, répond à un objectif écologique fort. Cette politique de renouvellement urbain sur le bourg répond aux objectifs du Grenelle de l'Environnement sur la préservation des espaces naturels et agricoles, sans porter atteinte aux continuités écologiques.

- Etablir une réglementation d'urbanisme qui autorise la réalisation d'aménagements tenant compte des nécessités d'économies d'énergie dans la construction, tout en préservant la qualité architecturale du village au moins des parties de bâtiments perceptibles depuis l'espace public et de ceux présentant un fort intérêt patrimonial.

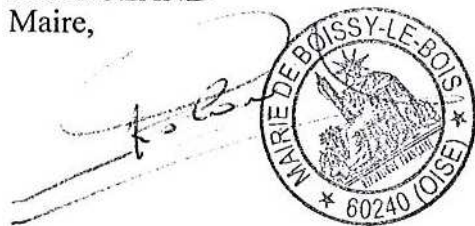


PLAN LOCAL D'URBANISME

07U14

Jean ROLAND
Maire,

Rendu exécutoire
le



TRADUCTION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Date d'origine :

Février 2017

2b

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 30 Novembre 2015

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **6 Mars 2017**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, 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)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

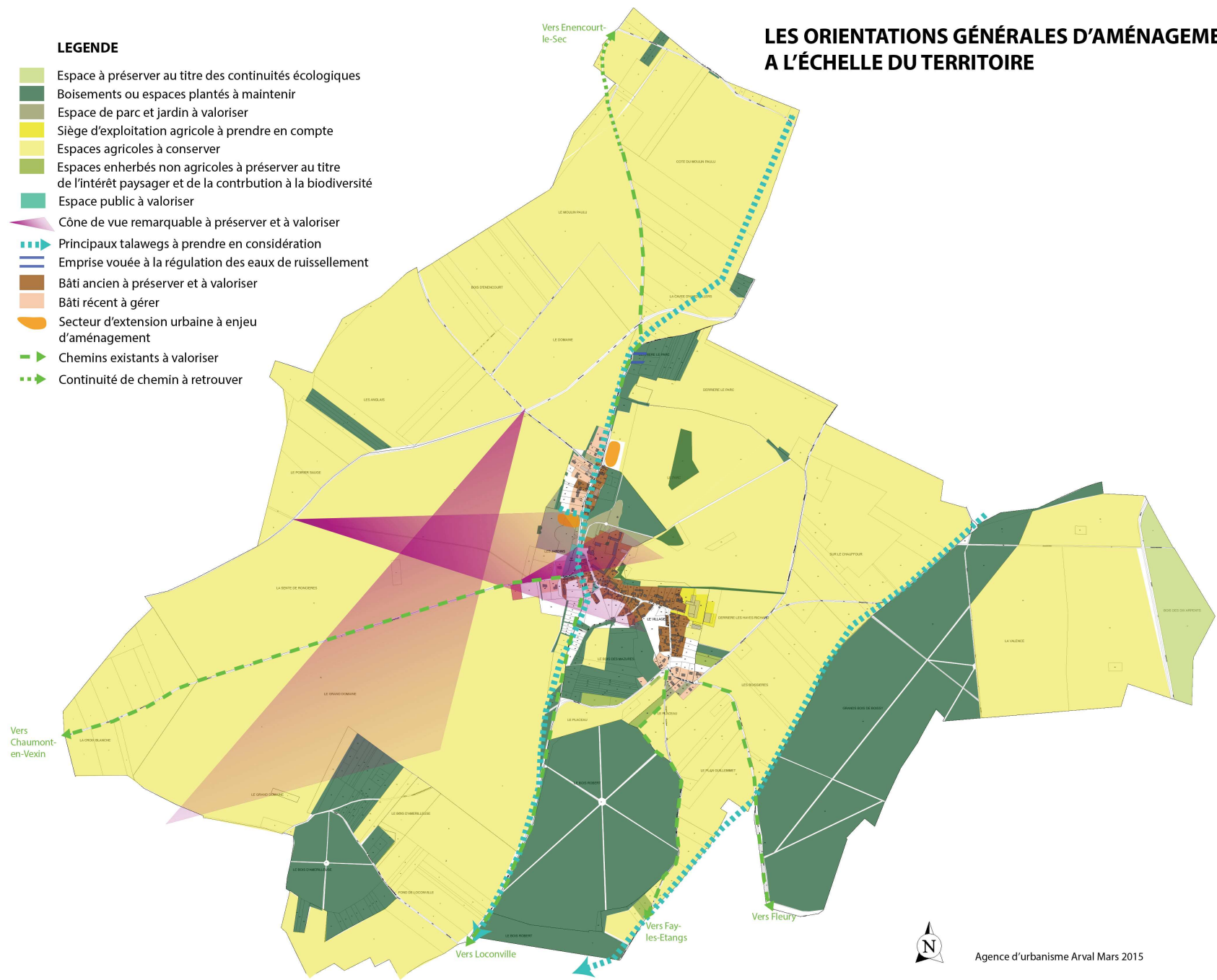


Schéma d'aménagement à l'horizon 2030 : ensemble du territoire

LEGENDE

- Espace à préserver au titre des continuités écologiques
- Boisements ou espaces plantés à maintenir
- Espace de parc et jardin à valoriser
- Siège d'exploitation agricole à prendre en compte
- Espaces agricoles à conserver
- Espaces enherbés non agricoles à préserver au titre de l'intérêt paysager et de la contribution à la biodiversité
- Espace public à valoriser
- Cône de vue remarquable à préserver et à valoriser
- Principaux talwegs à prendre en considération
- Emprise vouée à la régulation des eaux de ruissellement
- Bâti ancien à préserver et à valoriser
- Bâti récent à gérer
- Secteur d'extension urbaine en enjeu d'aménagement
- Chemins existants à valoriser
- Continuité de chemin à retrouver

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT A L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE



Agence d'urbanisme Arval Mars 2015

Schéma d'aménagement à l'horizon 2030 : le village

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT À L'ÉCHELLE DU VILLAGE

