Commune de BOUBIERS

9 rue de Senlis
60240 BOUBIERS
Tél : 03 44 49 18 08
Courriel : mairie.boubiers@wanadoo.fr

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 PLAN LOCAL D'URBANISME 23U19

Rendu exécutoire
le



NOTICE DE PRÉSENTATION

Date d'origine :
Février 2020

1

APPROBATION - Dossier annexé à la délibération municipale du :
27 février 2020

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), M. Louërat (Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Boubiers a été approuvé le 4 avril 2019. Après 6 mois d'application sur le territoire, les élus ont souhaité ajuster certaines dispositions réglementaires du document qui leur paraissait difficiles à mettre en œuvre à l'usage ou à interpréter, ou qui leur paraissait peu adaptées à leur territoire.

La présente notice a pour objet de présenter les ajustements prévus dans le cadre de cette modification simplifiée n°1, prescrite le 15 octobre 2019.

Suite à la notification aux personnes publiques associées, la Communauté de Communes du Vexin Thelle a émis un avis favorable assorti de **2 remarques sur le règlement écrit, prises en compte dans la présente modification** (cf : avis de la CCVT annexé à la présente notice). Il est précisé dans le règlement écrit que la règle concernant le nombre de châssis de toiture limité au nombre d'ouvertures principales ne s'applique que pour les façades non visibles depuis l'espace public, et dans les orientations d'aménagement et de programmation, que l'emprise vouée au stationnement n'est ni figée, ni définitive.

Suite à la mise à disposition du public pendant une durée d'un mois, du 24 janvier au 24 février 2020, des ajustements ont été apportées pour **tenir compte d'une remarque autorisant la construction de méthaniseurs en bardage métallique en zone agricole**. Une remarque a également porté sur le souhait d'extension d'un hangar agricole existant au contact du lotissement du Bois de la Garenne, auquel le conseil municipal n'a pas donné suite en raison des fortes incidences paysagères de cette demande sur le tissu bâti du bourg.

CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

→ Ajustements visant à **mieux prendre en compte l'intégration des constructions futures au contact du tissu bâti ancien, tout en veillant à autoriser l'architecture bioclimatique** :

- Adaptation du plan de zonage entre les zones UA et UB pour améliorer la cohérence du tissu urbain le long de l'axe historique de la rue du Chêne.
- Ajustements de certaines dispositions à l'article 11 des zones UA et UB (matériaux de façades et de toitures, ouvertures, clôtures, panneaux solaires…).

→ **Amélioration de la compréhension générale du document :**

- Ajoute d'étiquettes du nom des zones sur le plan de découpage en zones au 1/2000ème.
- Correction de la notice écrite des orientations d'aménagement et de programmation du secteur du corps de ferme de la rue du Chêne concernant une erreur dans le numéro d'une parcelle.
- Adaptations légères du règlement écrit en précisant certaines notions et en adaptant les termes employés.

Cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU, ne réduit pas une protection agricole ou paysagère, ne concerne ni les espaces boisés, ni la zone agricole ou la zone naturelle, et ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elle n'engendre pas des possibilités de construction nouvelle et ne diminue pas non plus les possibilités de construire, **justifiant le recours à la procédure de modification simplifiée.**

1 – MIEUX PRENDRE EN COMPTE L'INTÉGRATION DES CONSTRUCTIONS FUTURES AU CONTACT DU TISSU BÂTI ANCIEN

1.1 - Adaptation du plan de zonage entre les zones UA et UB pour améliorer la cohérence du tissu urbain le long de l'axe historique de la rue du Chêne

La rue du Chêne se compose principalement de bâtiments antérieurs au XX^{ème} siècle, implantés à l'alignement de l'emprise publique et dotés de murs et façades traditionnelles en moellons et pierre calcaire et de toitures en tuiles plates de petit moule, typique du Vexin français. Dans cette rue, les dents creuses sont rares et on compte très peu de bâtiments récents.

Rue du Chêne au niveau du n°11 : façades et murs traditionnels en moellons et briques



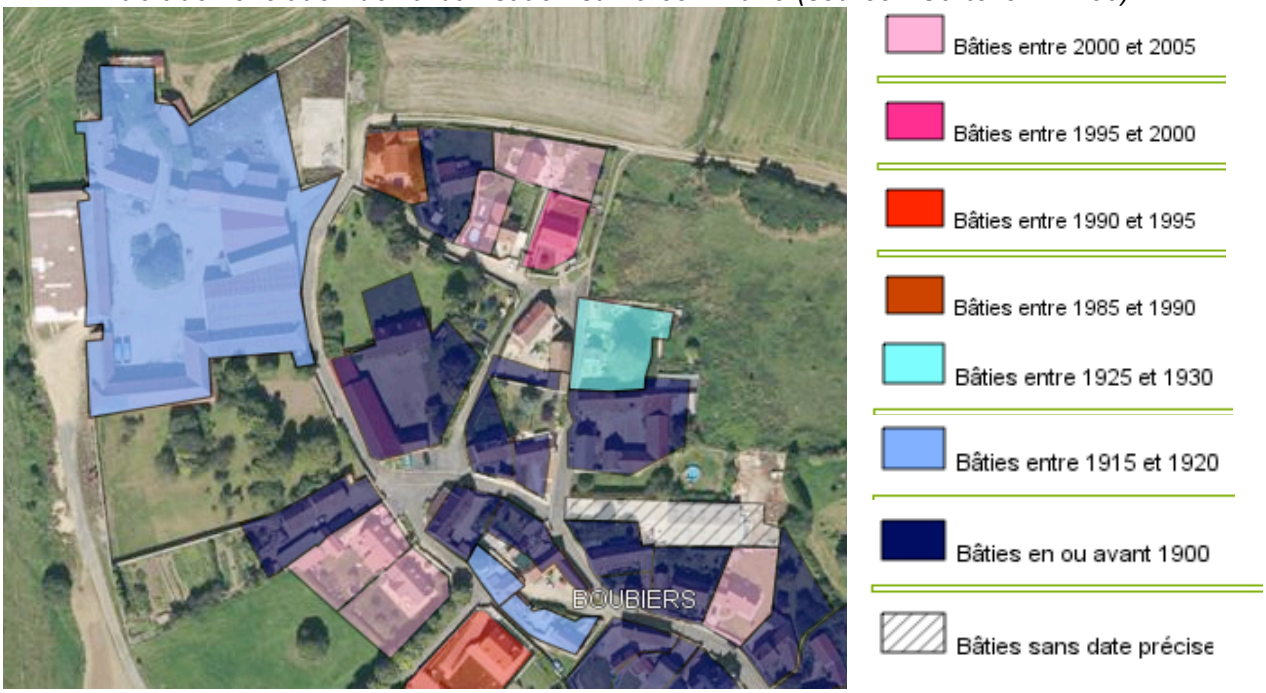
Rue du Chêne au niveau du n°3 : une architecture et un tissu bâti ancien



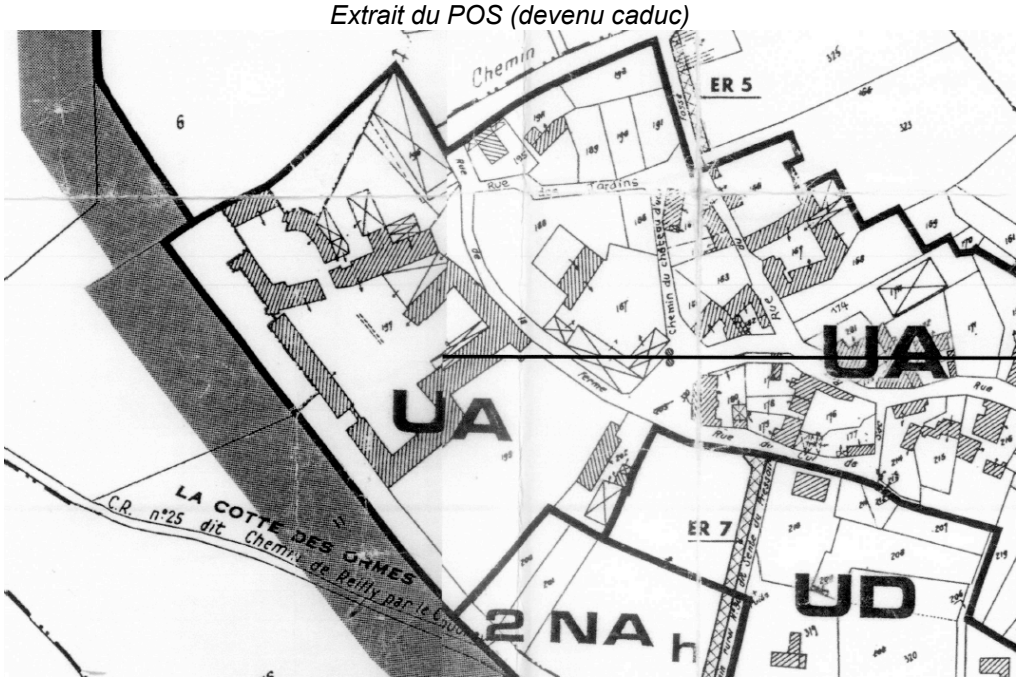
Afin de veiller à l'intégration future des constructions possibles dans la dent creuse restante, située au sud du corps de ferme, les élus ont souhaité **prévoir des dispositions règlementaires similaires à la zone constituée du bâti ancien « UA »**, permettant ainsi **l'implantation des futures constructions à l'alignement de l'emprise publique** ou, à défaut, la réalisation d'un mur de clôture à créer ou à conserver le long de l'emprise publique, conformément à l'article UA 6. Les dispositions portant sur l'aspect extérieur des constructions définies à l'article UA 11 sont également plus adaptées au tissu bâti ancien, avec des obligations renforcées par rapport aux extensions récentes classées en zone UB.

L'ajustement du trait de zonage pour classer cette dent creuse, ainsi que la construction ancienne juste au sud, en zone « UA » suit la logique de l'évolution de l'urbanisation dans le village, et reprend le zonage tel qu'il avait été défini au POS.

Extrait de l'évolution de l'urbanisation sur la commune (source : Cartélie DDT60)

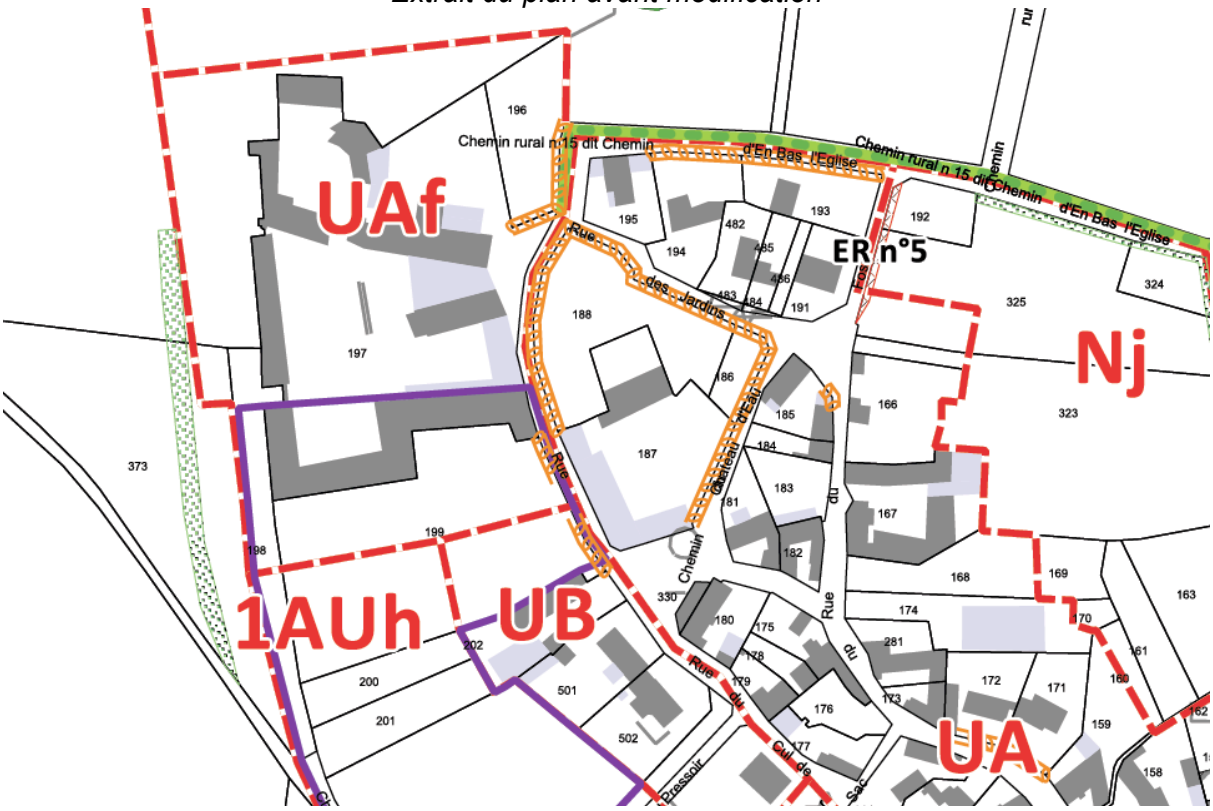


Extrait du POS (devenu caduc)

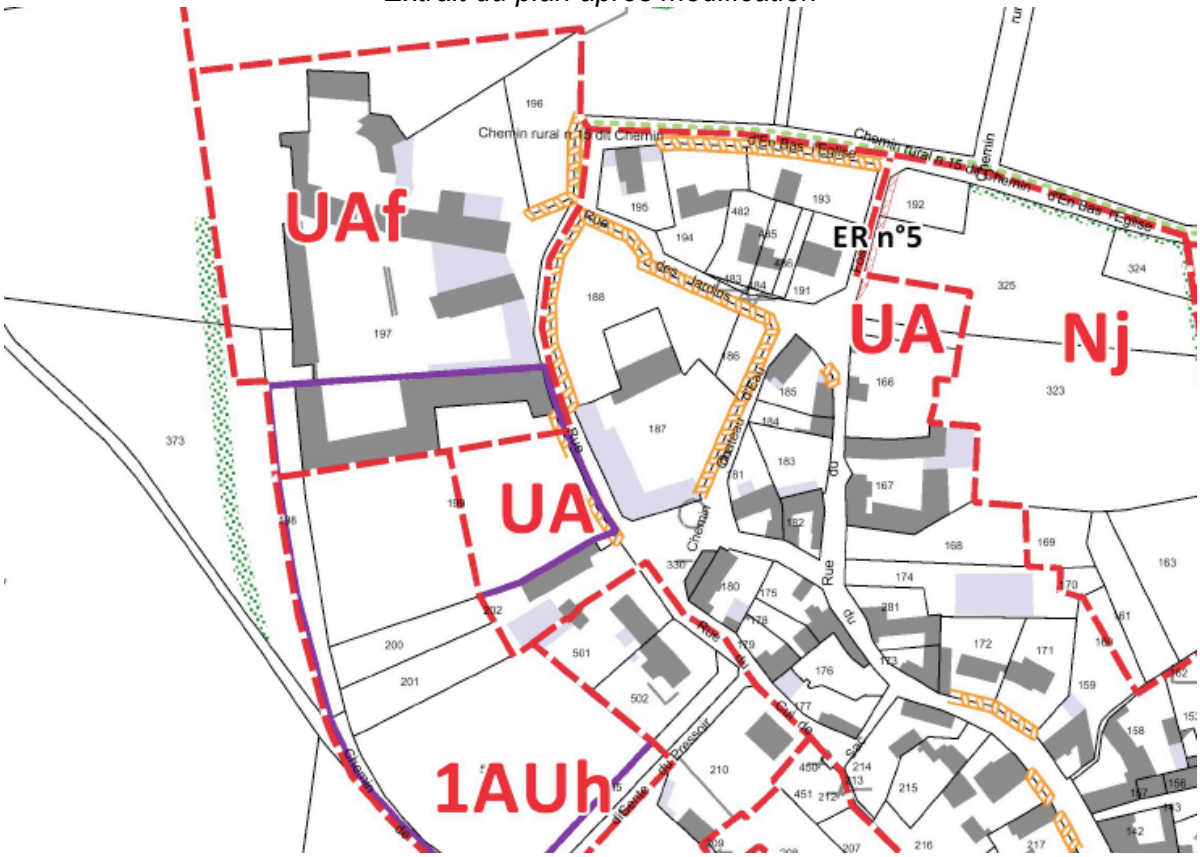


Modifications apportées au plan de découpage en zones au 1-2000e (Pièce 4c)

Extrait du plan avant modification



Extrait du plan après modification



1.2 Ajustements de certaines dispositions aux articles 10 et 11 des zones UA et UB (matériaux de façades et de toitures, ouvertures, clôtures, panneaux solaires…)

Suite à des échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France, le service instructeur de la Communauté du Vexin Thelle (CCVT) et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, les élus ont souhaité apporter quelques ajustements règlementaire portant sur l'aspect extérieur des futures constructions qui viendraient s'implanter dans le village. Le village de Boubiers est situé dans le site inscrit du Vexin français, et la commune compte un édifice classé monument historique, l'église. Son bourg et le hameau se composent de bâtiment majoritairement anciens, à l'architecture traditionnelle et typique du Vexin. Ce contexte local implique de veiller l'implantation et à l'architecture des futures constructions qui viendraient s'insérer au cœur du tissu bâti ancien ou dans sa continuité.

Modifications apportées au règlement écrit (Pièce 4a)

Articles concernés	Ajustements (les retraits sont barrés, les ajouts sont soulignés)	Justifications
UA – 10 (p.12) UB – 10 (p.24) Nb – 10 (p.60)	La hauteur des abris de jardin est limitée à 3,5 ~~3~~ mètres au faîtage.	Une hauteur limitée à 3m pour les abris de jardin ne permet pas une pente de toiture classique comprise entre 35 et 50°.
UA – 7 (p.11) UB – 7 (p.23) AU – 7 (p.36)	Dans le cas des constructions nouvelles et des installations nouvelles (y compris leurs extensions) venant en retrait de l'alignement sur la rue, elles seront implantées : Soit sur une des limites séparatives (…), soit en retrait des limites séparatives Dans le cas des abris de jardin, ils seront implantés à 1,5 mètre minimum des limites séparatives ou pourront être implantés sur une des limites séparatives à condition d'être accolés à un mur existant avant l'entrée en vigueur du P.L.U.	L'enjeu est d'imposer un recul des abris de jardin par rapport au terrain voisin de façon à intégrer l'abri par une haie ou un clôture.
UA – 11 (p.14) UB - 11 (p.27) AU – 11 (p.39)	Si le bois est peint, il le sera suivant les teintes figurant sur la fiche "Couleurs" de la plaquette de recommandations architecturales annexée au règlement. Dans tous les cas, le bois vernis ou lasuré est interdit.	Sur un bardage de bois extérieur, les vernis et lasures s'écaillent rapidement. Mieux vaut privilégier des essences présentant une bonne résistance naturelle, qui s'intégreront mieux au paysage.

Articles concernés	Ajustements (les retraits sont barrés, les ajouts sont soulignés)	Justifications
UA – 11 (p.15)	Sur les façades visibles depuis l'espace publique, les ouvertures ~~fenêtres~~ principales seront rectangulaires et plus hautes que larges (hauteur supérieure à 1,5 fois sa largeur (…).Les baies vitrées sont interdites. Pour les parties de la construction principale visibles depuis la voie publique qui dessert le terrain, les ouvertures ~~fenêtres~~ principales respecteront le type fenêtres picardes à à 6 carreaux au total (répartis soit sur un, soit sur deux vantaux).~~seront à deux vantaux et auront au moins trois carreaux par vantail.~~ Sur les ouvertures nouvelles (y compris des constructions nouvelles), les fenêtres auront une ouverture à la française et les volets des fenêtres principales seront à un ou deux battants (hors PVC).	Dans le tissu bâti ancien uniquement, l'objectif est de limiter les baies vitrées ou toutes autres ouvertures qui ne reprendraient pas les caractéristiques des ouvertures traditionnelles, mais qui ne sont pas toujours déclarés en tant que « fenêtres ». Les portes fenêtres devront notamment reprendre les mêmes caractéristiques que les fenêtres. Les fenêtres picardes peuvent n'avoir qu'un seul vantail à condition d'être composées d'un meneau central et de 6 carreaux au total. Il s'agit ici d'autoriser les ouvertures composées d'un seul vantail. Tous types de matériaux reste admis pour les volets (bois, aluminium..), sauf le PVC.
UA – 11 (p.14)	La couverture des habitations sera réalisée en tuiles plates de teinte gamme de brun, comprises entre 60 et 80 tuiles au m^2 (ou dont l'aspect s'apparente à une densité de tuile comprise entre 60 et 80 tuiles au m^2), (~~ou aspect tuile plate sans côte verticale apparente~~). La réfection à l'identique des toitures en ardoise naturelle (ou aspect ardoise naturelle de teinte gris foncé) reste admise.	Dans le tissu bâti ancien, veiller à ce que les tuiles gardent un aspect terre cuite, et éviter des tuiles dans des matériaux dont l'aspect est éloigné de la terre cuite (tuiles métallisées,…) Autoriser les ardoises en fibro-ciment qui permettent une bonne isolation à moindre coût tout en gardant les caractéristiques visuelles de l'ardoise naturelle, mais uniquement dans le cas des toitures existantes en ardoise (qui n'est pas un matériau typique du Vexin).

Articles concernés	Ajustements (les retraits sont barrés, les ajouts sont soulignés)	Justifications
UA – 11 (p.16)	Sur les toitures visibles depuis l'espace public ~~côté rue~~, en cas d'impossibilité de réalisation de lucarnes à capucine, ~~les~~ un seul châssis de toit basculant ~~traditionnel~~ avec vitrage en deux parties séparé par un meneau pourra être autorisé, à condition d'être plus haut que large. Sur la façade non visible depuis l'espace public, ils sont limités au nombre d'ouverture principale existant sur la façade de la construction. Ils seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée.	Dans certains cas, les fenêtres de toit sont plus adaptées que les lucarnes selon l'ABF. Il convient dès lors d'assouplir la règle autorisant les châssis de toiture, ce pour toutes les toitures visibles depuis l'espace public.
UA – 11 (p.16) UB – 11 (p.28) AU – 11 (p.40)	Les vérandas, verrières de plus de 3 m2, piscines et leur abri sont autorisés sur la façade côté jardin, ~~ou, en cas d'impossibilité resteront non visibles depuis la voie publique qui dessert le terrain.~~	Au regard des règles édictées pour protéger les façades et veiller à ce que les façades des futures constructions s'intègrent au paysage bâti, il convient de ne pas autoriser d'annexes qui pourraient avoir des incidences paysagères côté rue.
UA – 11 (p.16) UB – 11 (p.28) AU – 11 (p.40)	Les façades des abris de jardin doivent être en matériaux destinés à être enduits ou en bois (non vernis, ni lasurés). Les ~~façades et les~~ couvertures des abris de jardin ou des abris pour animaux doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (vert, gris ou gamme de brun) ou utiliser un couvert végétal. En façade ou en toiture, l'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.	Il s'agit d'éviter la cabanisation en n'autorisant que les constructions en parpaings enduits ou en bois.
UA – 11 (p.16) UB – 11 (p.28) AU – 11 (p.40)	Les marquises devront être en éléments verriers ou d'aspect similaire à la toiture de la construction principale.	

Articles concernés	Ajustements (les retraits sont barrés, les ajouts sont soulignés)	Justifications
UA – 11 (p.16)	Les murs de clôture traditionnelle existants, repérés au plan, seront conservés, et restaurés si besoin. Ils pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent d'une largeur de 4 mètres maximum et d'un portillon permettant l'accès aux piétons.	Prévoir des dispositions adaptées au maintien des clôtures traditionnelles, tout en tenant compte de leur état de dégradation.
UA – 15 (p.19) UB – 15 (p.31) 1AU - 15 (p.43) Nb – 15 (p.69)	Pour toutes les constructions, nouvelles et anciennes, les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) peuvent être installés sur la toiture des constructions, à condition de ne pas être visibles de l'espace public, et sous réserve que ces capteurs occuperaient tout le pan de toiture, ou une partie du pan de toiture allant du faîtage à l'égout~~. Ils devront avoir une teinte proche ou identique à celle des matériaux de couverture de la toiture. Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) et seront installés au nu de la couverture. En cas de pose de capteurs solaires, Dans l'éventualité d'une réfection totale du pan de toiture, ces capteurs occuperont la totalité du pan de toiture.~~	Autoriser l'économie d'énergie dans la construction en assouplissant la règle pour autoriser des capteurs solaires, tout en veillant à leur intégration architecturale. Les capteurs solaires de teinte tuile n'ont pas la même efficacité que les capteurs classiques, et les débords sont généralement nécessaires pour des raisons techniques.
UA – 11 (p.16) UB – 11 (p.28) AU – 11 (p.40) A – 11 (p.55)	Les vérandas, verrières de plus de 3 m2, piscines et leur abri sont autorisés sur la façade côté jardin, ~~ou, en cas d'impossibilité, resteront non visibles depuis la voie publique qui dessert le terrain.~~	Limiter les vérandas, verrières, piscine et leurs abris qui pourraient être visibles depuis l'espace public.
UA – 11 (p.15) UB – 11 (p.27)	Pour les constructions nouvelles, les coffres des volets roulants ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Pour les constructions anciennes, ils pourront être masqués par un bandeau ou lambrequin alors installés nécessairement en retrait par rapport au nu de la façade.	Les lambrequins permettent également de masquer les coffres des volets roulants. Dans le cas des constructions nouvelles, les volets roulants pourront être intégrés à la construction, donc non visibles.

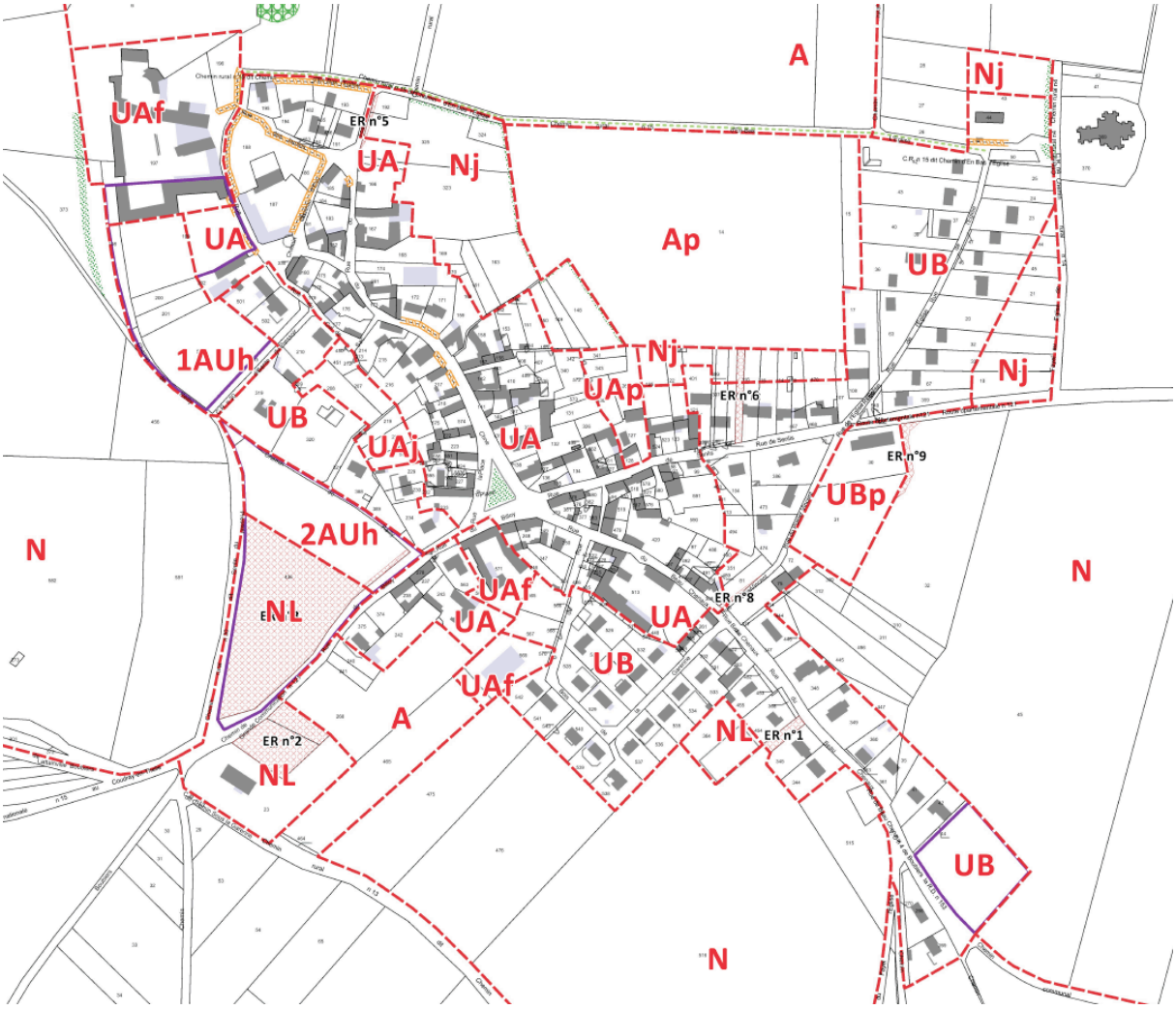
Articles concernés	Ajustements (les retraits sont barrés, les ajouts sont soulignés)	Justifications
Nb – 11 (p.61) Nb – 15 (p.68)	Ajouter les mêmes règles que celles listées à l'article UA – 11 et UA - 15, uniquement pour le secteur Nb.	Le secteur Nb autorise les constructions et installations à vocation d'habitat dans la limite de 2 logements. Etant situé au hameau du Fayel, dans la continuité de la zone UA, il convient de reprendre les mêmes règles qui s'appliqueront pour les futures constructions dans les dents creuses de la zone UA et du secteur Nb.
A – 11 (p.53)	POUR L'ENSEMBLE DES BÂTIMENTS AUTORISÉS <u>(hors serres)</u>	Le maraîchage doit rester admis. Pour assurer la possibilité de construire des serres liées à l'activité agricole, il est ajouté que les dispositions sur l'aspect extérieur des constructions ne concernent pas les serres.
A – (p.51)	Pour les bâtiments déjà implantés à moins de 15 mètres de l'emprise publique, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant.	Tenir compte du cas du bâtiment agricole existant situé dans la zone agricole du Fayel.

2. AMÉLIORATION DE LA COMPRÉHENSION GÉNÉRALE DU DOCUMENT

2.1 Ajout d'étiquettes du nom des zones sur le plan de découpage en zones au 1/2000ème

Pour améliorer la lisibilité du plan de découpage en zones, et savoir notamment si un terrain a été classé dans la zone UA ou UB, des étiquettes ont été ajoutées.

Modifications apportées au plan de découpage en zones au 1-2000e (Pièce 4c)



2.2 Correction d'une erreur de numéro de parcelle dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le bâtiment le plus au sud du corps de ferme de la rue du Chêne pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers de l'habitat est situé sur la parcelle cadastrée section G n°197, et non sur la parcelle cadastrée section G n°199.

Extrait du cadastre



Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3)

La présentation du secteur du corps de ferme de la rue du Chêne et du chemin de Reilly est modifié comme suit (les retraites sont barrés, les ajouts soulignés) :

« Ces orientations d'aménagement et de programmation portent sur une partie du corps de ferme de la rue du Chêne dont le bâtiment situé au sud de la parcelle cadastrée section G n°197 pourrait faire l'objet de mutation (identifiés en zone UAf au plan de découpage en zone), et du terrain attenant sur la parcelle cadastrée section G n°199 (identifié en zone UA côté rue du Chêne et 1AUh côté chemin de Reilly). »

Le paragraphe 2 portant sur les dispositions sur l'habitat du secteur du corps de ferme de la rue du Chêne et du chemin de Reilly est modifié comme suit (les retraites sont barrés, les ajouts soulignés) :

« Sur la parcelle cadastrée secteur G n°~~199~~ 197, la totalité des constructions qui seraient réalisées doit conduire à la réalisation d'environ 8 à 10 logements par mutation du corps de ferme et constructions de nouveaux logements. »

2.3 Adaptations du règlement écrit précisant certaines notions et adaptant les termes employés

Entre avril et novembre 2019, l'instruction des demandes d'urbanisme déposées en mairie a permis de mettre en exergue des règles qui nécessitaient d'être clarifiées. Quelques notions méritent d'être mieux définies dans le glossaire, et des termes ou expressions nécessitent d'être modifiés pour lever toute ambiguïté.

Modifications apportées au règlement écrit (Pièce 4a)

Articles concernés	Ajustements (les retraits sont barrés, les ajouts sont soulignés)	Justifications
UAj – 2 (p.7) Nj – 2 (p.57)	Par unité foncière, un abri de jardin ~~un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage~~ sur une surface maximale de 12m^2.	Le terme « Equipement lié au jardinage » est trop large et d'autres parties du règlement écrit utilisent le terme d'abris de jardin.
UA – 10 (p.12) UB – 10 (p.24)	La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage (devenu 3,5 mètres ; cf : partie 1 de la présente notice). La hauteur des autres annexes isolées est limitée à 5 mètres au faîtage.	Dans le glossaire, la notion d'annexe englobe celle d'abris de jardin. Cette règle pouvait être interprétée comme permettant les abris de jardin jusqu'à 5 mètres au faîtage.
UB – 11 (p.27)	Les châssis de toiture sont interdits sur la façade parallèle à la voie principale qui dessert la construction. (…) ~~Côté rue, la pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite.~~	Ces deux phrases font doublons et rendent le paragraphe moins cohérent.
UB – 11 (p.28 et 29)	(Pour les clôtures sur rue), le muret pourra être doublé ou non d'une haie taillée. (Pour les clôtures sur limite séparative), le grillage (…), doublé ou non d'une haie taillée. Les lucarnes seront plus hautes que larges, de type à capucine, ~~jacobine ou à fronton.~~	Adapter les dispositions entre UA et UB pour améliorer la cohérence d'ensemble entre les deux zones.
Glossaire (p.65)	ANNEXE : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.	La définition d'une annexe a été modifiée pour correspondre à celle du Lexique national de l'urbanisme. Cette définition de modifie par le sens qui avait été donné à la notion d'annexe lors de la rédaction du PLU, mais vient la compléter pour une meilleure compréhension.

Articles concernés	Ajustements (les retraits sont barrés, les ajouts sont soulignés)	Justifications
Glossaire (p.65)	Une illustration de la notion de « PIGNON RETOURNÉ» sera ajoutée au glossaire : Construction en « L » dont la partie avant correspond à un mur qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble. 	Il s'agit de faciliter la compréhension de la notion de « pignon retourné ».
Glossaire (p.65)	OUVERTURE ~~FENETRE~~ PRINCIPALE : Il convient d'entendre par ouverture ~~fenêtre~~ principale, l'ouverture qui, en raison de ses dimensions, de son orientation ou de sa conception, est indispensable pour assurer l'éclairement d'une pièce principale d'habitation ou de travail. (…) ~~L'ouverture principale ne comprend que la partie menuisée de l'ouverture. Les parties non menuisées ne sont donc pas comptées dans le calcul de la taille des ouvertures (hauteur > 1,5 fois la largeur).~~	Les portes fenêtres devront notamment reprendre les mêmes caractéristiques que les fenêtres. La définition du glossaire intègre la notion d'ouverture menuisée pour s'assurer que les parties non menuisées ne soient intégrées dans le calcul de la taille de l'ouverture (la hauteur doit faire au moins 1,5 fois la largeur).

Articles concernés	Ajustements (les retraits sont barrés, les ajouts sont soulignés)	Justifications
Glossaire (p.65)	FENÊTRE PICARDE : Fenêtre dont la proportion de la hauteur représente au moins 1,5 fois sa largeur, composée de 6 carreaux répartis soit sur 2 battants (3 carreaux par battants), soit sur un seul battant avec 6 carreaux séparés par un meneau central. 	Il s'agit de faciliter la compréhension de la notion de « fenêtre picarde».
Glossaire (p.65)	FENETRE PATRIMOINE : Fenêtre de toit composée d'un meneau séparant le vitrage en deux. 	Il s'agit de faciliter la compréhension de la notion de « fenêtre patrimoine» régulièrement demandé par l'ABF.
Glossaire (p.65)	Une illustration de la notion de « bandeau » de volet roulant et de « lambrequin » sera ajoutée au glossaire. 	Il s'agit de faciliter la compréhension de la notion de « bandeau « et « lambrequin ».

Les autres pièces du dossier P.L.U., approuvé le 4 avril 2019, restent inchangées.

Communauté de Communes du Vexin Thelle
Espace Vexin Thelle 5
6, rue Bertinot Juel
60240 CHAUMONT-EN-VEXIN
Affaire suivie par Julien PREVISANI
urba@vexinthelle.com
03 44 49 41 55

CHAUMONT-EN-VEXIN
le 19 FEV. 2020

Madame le Maire
7 rue de Senlis
60240 BOUBIERS

Nos réf : JP– 04.2020

Objet : Avis de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle concernant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boubiers.

Madame le Maire, Chère collègue,

Je vous remercie d'avoir bien voulu associer la Communauté de Communes du Vexin-Thelle (CCVT) dans la démarche de modification de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Nous faisons suite à l'envoi du projet de modification du PLU de votre commune dont l'enquête publique est en cours, et ce, jusqu'au 24/02/2020.

Par ce courrier, nous vous faisons part de notre avis et de nos observations que nous vous demandons de bien vouloir prendre en compte.

Cet avis concerne la compatibilité du projet de modification du PLU avec les objectifs du Schéma de COhérence Territoriale (SCOT), ainsi que le retour du service instructeur des autorisations du droit des sols sur le règlement écrit.

Nous vous prions de croire, Madame le Maire, en l'expression de nos salutations dévouées.

Bien à Toi

Bertrand GERNEZ
Président de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle

COMMUNAUTÉ de COMMUNES DU VEXIN-THELLE

Avis de la Communauté de Communes du Vexin Thelle (CCVT), dans le cadre de la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de BOUBIERS

Cet avis est donné suite à la mise en enquête publique de ce dossier en date du 24/01/2019.

Avis : favorable

Le projet de modification du PLU de BOUBIERS n'a aucun impact sur les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Vexin-Thelle, cette modification n'engendrant pas de possibilité de construction nouvelle et ne les diminuant pas.

Remarques du service instructeur des autorisations du droit des sols de la CCVT sur le règlement écrit du projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de BOUBIERS

REGLEMENT ECRIT

Il est indiqué p16 zone UA 11 :

« Sur les toitures visibles depuis l'espace public , en cas d'impossibilité de réalisation de lucarnes à capucine, ***un seul châssis de toit basculant*** *avec vitrage en deux parties séparé par un meneau pourra être autorisé, à condition d'être plus haut que large (fenêtres patrimoine) avec une taille minimum de 52 x 70 cm de haut.* ***Ils sont limités au nombre d'ouverture principale existant sur la façade de la construction. Ils seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée. »***

Cette règle ne permet la réalisation que d'un seul châssis de toit côté rue, puis autorise la réalisation d'un nombre de châssis de toit égal au nombre d'ouvertures en RDC. La notion de façade arrière ou de façade non visible depuis l'espace public n'a-t-elle pas été omise lors de l'écriture de la deuxième partie de cette règle ?

REGLEMENT OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur du corps de ferme de la rue du chêne et secteur chemin de Reilly prévoient la réalisation d'une emprise nécessaire au stationnement.

L'emprise nécessaire à la réalisation de cette aire de stationnement et représentée sur le schéma lié à ces OAP est-elle figée et définitive ? La situation de cette aire pourrait-elle être déplacée sur cette parcelle en fonction des projets d'aménagement à venir ?

Bertrand GERNEZ

Président de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle





Commune de BOUBIERS

9 rue de Senlis
60240 BOUBIERS
Tél : 03 44 49 18 08
Courriel : mairie.boubiers@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

05U16

Rendu exécutoire
le



RAPPORT DE PRÉSENTATION

Date d'origine :
Mars 2019

1

ARRET du Projet - Dossier annexé à la délibération municipale du 20 février 2018

APPROBATION - Dossier annexé à la délibération municipale du 4 avril 2019

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), M. Louërat (Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BOUBIERS

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Commune de Boubiers

9 rue de Senlis
60240 BOUBIERS
Courriel : mairie.boubiers@wanadoo.fr
Téléphone: 03 44 49 18 08



Urbanistes mandataires : **Arval**

Agence d'urbanisme Arval Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis Place de la République - 60800 Crépy-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), M.Louërat (Géog-Urb)

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

Mars 2019

Préambule

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 et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

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 (devenu article L101-2 du code en vigueur au 1er janvier 2016), 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, devenu L103-1 du code en vigueur au 1er janvier 2016).

L'État, 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.

Sommaire

PRÉAMBULE 2

INTRODUCTION 4

CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE DONT L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 6

1. Boubiers dans son contexte intercommunal 7
2. État initial de l'environnement 14
3. Organisation du tissu urbain 30
4. Accessibilité et réseaux 37
5. Équipements, services, activités économiques 45
6. Analyse démographique et parc de logements 50
7. Synthèse des enjeux 54

CHAPITRE 2 : LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES 57

1. Le document soumis à concertation et le bilan de la concertation 58
2. Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues 59
   2.1 L'approche quantitative 63
   2.2 Les objectifs qualitatifs 69

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET JUSTIFICATION 84

1. La justification sur les dispositions réglementaires d'ordre général 85
2. La justification du découpage en zones 89
3. La mise en œuvre du PLU 102

CHAPITRE 4 : ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 103

1. Évaluation des incidences des orientations sur l'environnement 104

CHAPITRE 5 : INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLAN 113

1. La liste des indicateurs 114

Introduction

Boubiers dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 2 février 2001 et qui a fait l'objet d'une modification approuvée le 5 juin 2003. La commune a émis le souhait de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal 10 octobre 2015. En date du 21 juin 2016, Monsieur le Préfet de l'Oise a porté à la connaissance de Madame le Maire les modalités d'association de l'État à l'élaboration du PLU de Boubiers conformément aux termes des articles L 121-4 et L 123-7 du Code de l'Urbanisme (devenus les articles L.132-7 et L.132-10 du code en vigueur au 1er janvier 2016).

Évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme :

Suivant les dispositions de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme (devenu l'article L.104 du code en vigueur au 1er janvier 2016), le territoire communal n'étant pas directement concerné par la présence d'un site Natura 2000 (le site le plus proche étant celui de la «Cuesta du Bray» situé à plus de 13 km au nord des limites communales), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne fait pas automatiquement l'objet d'une évaluation environnementale.

Toutefois, suivant les dispositions de l'article R.121-14 du code de l'urbanisme (devenus R.104-28 à R.104-33 du code en vigueur au 1er janvier 2016), l'évaluation environnementale du PLU s'inscrit dans la démarche de l'examen au cas par cas. Aussi, dès que les études ont été suffisamment avancées notamment après débat au conseil municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) proposé, la commune a saisi l'autorité environnementale sur ce point.

Par décision en date du 22 novembre 2017, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale stratégique l'élaboration du PLU de Boubiers.

En conséquence, la forme du présent rapport de présentation est donc celle définie par l'article R.123-2 du code de l'urbanisme (devenu les articles R.151-1, R.151-2 et R.151-4 du code en vigueur au 1er janvier 2016).

Les études nécessaires à l'élaboration 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 Beauvais) a été chargée de suivre l'élaboration du PLU au regard des enjeux portés par l'État.

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 trois réunions associant les services de l'État et personnes publiques ayant demandées à être consultées, en date du 24 novembre 2016 et 19 janvier 2017.

Dès la réception en mairie, le Porter à Connaissance du Préfet à été mis à disposition des habitants et un registre permettant de recueillir les observations des administrés a été ouvert en mairie dès le début des études, en juin 2016. Courant septembre 2016, le rapport de diagnostic contenant l'état initial de l'environnement est devenu consultable en mairie. Le 7 mars 2017, un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

Le 14 octobre 2017, le projet communal a été présenté à la population dans le cadre d'une réunion publique. Un article de concertation de type «4 pages» sur l'élaboration du PLU et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été diffusé à l'ensemble des ménages de la commune en septembre 2017, informant de la tenue de la réunion publique et en précisant que le rapport de diagnostic et le P.A.D.D. (pièce 2 du dossier P.LU.) étaient à la disposition des administrés en mairie avec le registre destiné à recevoir des observation, ce jusqu'à l'arrêt du projet de P.L.U.

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.

Introduction

Le présent rapport de présentation concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boubiers. 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'État.

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

Il propose également une série d'indicateurs utiles au suivi d'application du PLU et au bilan à réaliser au bout de neuf ans.

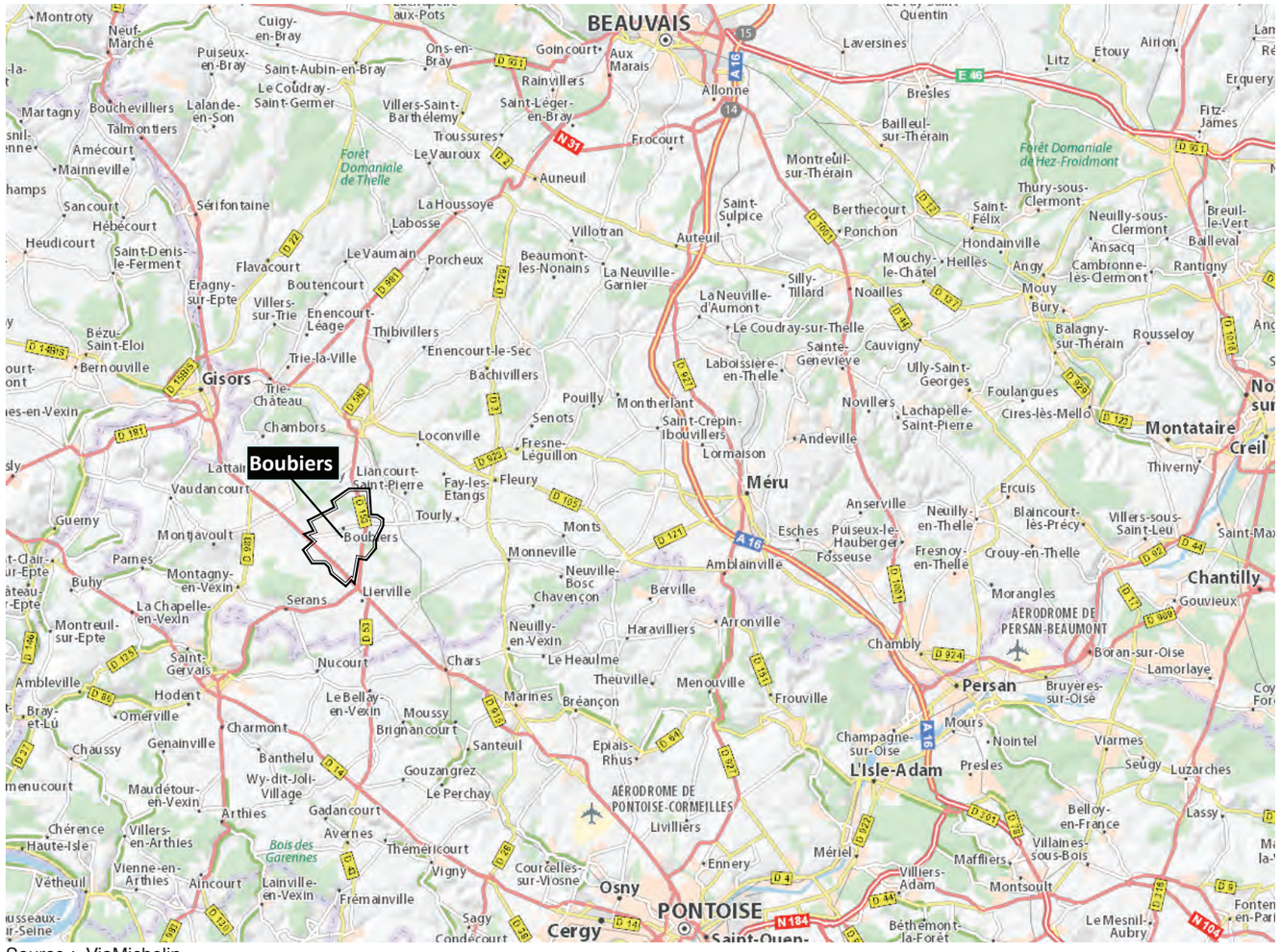
Les données générales sont issues des documents fournis par les personnes associées à la révision du PLU (sources : Porter à Connaissance, INSEE, IGN, DREAL, DDT, etc.) ainsi que des différentes études et ouvrages réalisés sur la commune.

CHAPITRE 1

DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE DONT L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I - Boubiers dans son contexte intercommunal

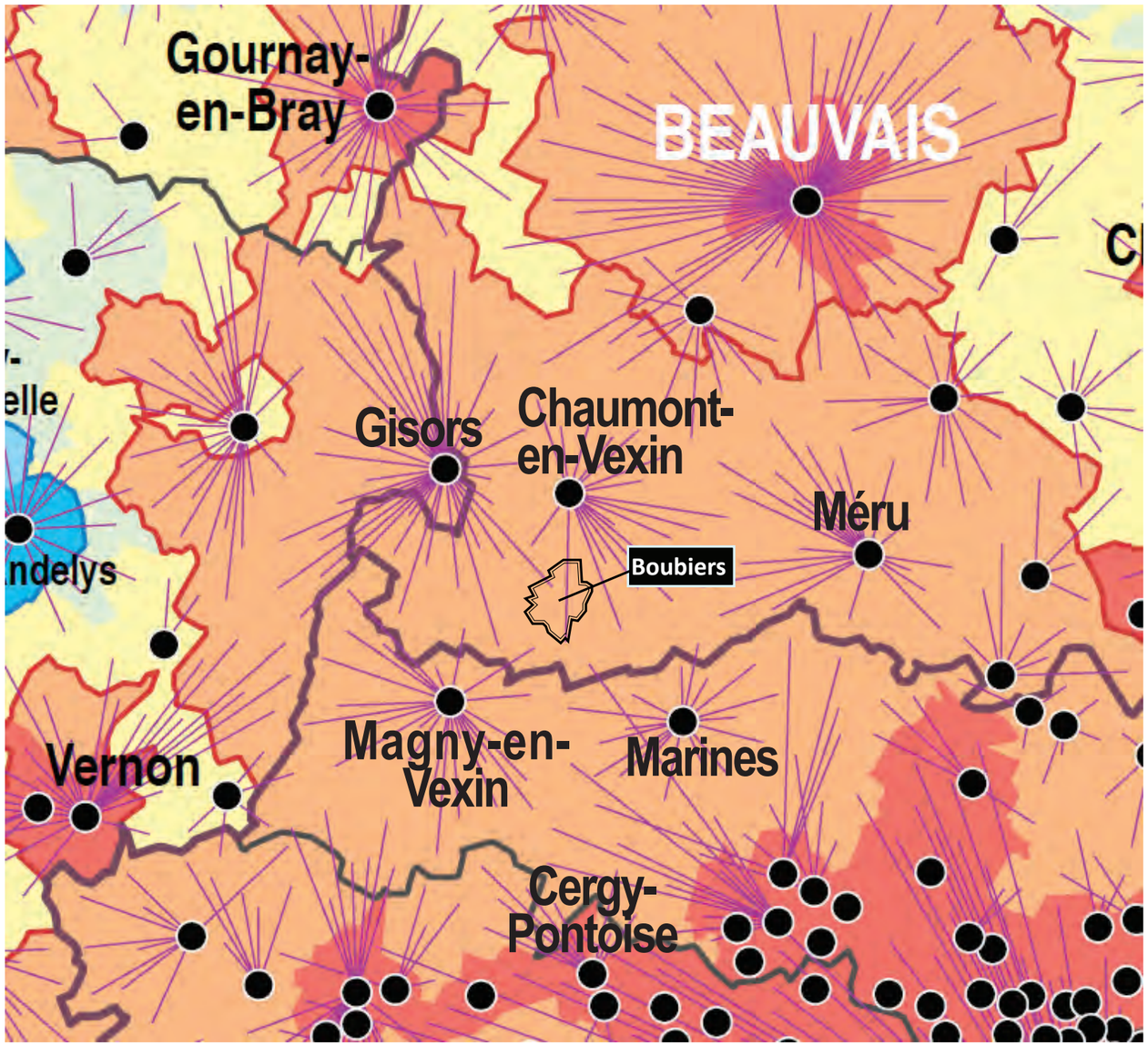
1.1 Localisation de la commune :


Boubiers
BEAUVAIS
Gisors
Montataire
Méru
Chantilly
PONTOISE
Cergy
L'Isle-Adam
Persan
Creil
Beauvais
Montroty
Neuf-Marché
Cuigy-en-Bray
Puiseux-en-Bray
Saint-Aubin-en-Bray
Le Coudray-Saint-Germer
Martagny
Bouchevilliers
Lalande-en-Son
Talmontiers
Amécourt
Mainneville
Sérifontaine
Sancourt
Hébécourt
Heudicourt
Saint-Denis-le-Ferment
Flavacourt
Eragny-sur-Epte
Bézu-Saint-Eloi
Bernouville
Trie-Château
Trie-la-Ville
Boutencourt
Villers-sur-Trie
Enencourt-Léage
Thibivillers
Enencourt-le-Sec
Bachivillers
Chambors
Loconville
Fresne-Léguillon
Lattainville
Liancourt-Saint-Pierre
Fay-les-Etangs
Fleury
Vaudancourt
Guerny
Montjavoult
Tourly
Boubiers
Parnes
Montagny-en-Vexin
Buhy
La Chapelle-en-Vexin
Montreuil-sur-Epte
Saint-Gervais
Ambleville
Hodent
Omerville
Bray-et-Lû
Chaussy
Genainville
Charmont
Banthelu
Wy-dit-Joli-Village
Maudétour-en-Vexin
Arthies
Gadancourt
Chérence
Haute-Isle
Villers-en-Arthies
Vienne-en-Arthies
Vétheuil
Aincourt
Lainville-en-Vexin
Frémainville
Avernes
Bois des Garennes
Théméricourt
Vigny
Sagy
Condécourt
Nucourt
Chars
Le Heaulme
Theuville
Menouville
Frouville
Marines
Bréançon
Le Bellay-en-Vexin
Moussy
Brignancourt
Santeuil
Gouzangrez
Le Perchay
Courcelles-sur-Viosne
Osny
Neuilly-en-Vexin
Haravilliers
Arronville
Chavençon
Berville
Monneville
Neuville-Bosc
Monts
Senots
Pouilly
Montherlant
Saint-Crépin-Ibouvillers
Lormaison
Andeville
Esches
Puiseux-le-Hauberger
Fosseuse
Amblainville
Anserville
Neuilly-en-Thelle
Fresnoy-en-Thelle
Crouy-en-Thelle
Blaincourt-lès-Précy
Ercuis
Villers-sous-Saint-Leu
Morangles
Gouvieux
Chambly
AÉRODROME DE PERSAN-BEAUMONT
Boran-sur-Oise
Lamorlaye
Bruyères-sur-Oise
Mours
Nointel
Champagne-sur-Oise
Presles
Viarmes
Seugy
Luzarches
Belloy-en-France
Villaines-sous-Bois
Maffliers
Montsoult
Villiers-Adam
Méry
Ennery
Livilliers
AÉRODROME DE PONTOISE-CORMEILLES
Béthemont-la-Forêt
Le Mesnil-Aubry
Saint-Ouen-l'Aumône
Foulangues
Cires-lès-Mello
Mouy
Bury
Rantigny
Ansacq
Cambronne-lès-Clermont
Neuilly-sous-Clermont
Thury-sous-Clermont
Saint-Félix
Hondainville
Angy
Heilles
Mouchy-le-Châtel
Noailles
Silly-Tillard
Auteuil
Ponchon
Berthecourt
Saint-Sulpice
Villotran
Beaumont-les-Nonains
La Neuville-Garnier
La Neuville-d'Aumont
Le Coudray-sur-Thelle
Sainte-Geneviève
Cauvigny
Ully-Saint-Georges
Laboissière-en-Thelle
Novillers
Lachapelle-Saint-Pierre
Balagny-sur-Thérain
Rousseloy
Thiverny
Auneuil
Le Vauroux
Troussures
Villers-Saint-Barthélemy
Saint-Léger-en-Bray
Rainvillers
Goincourt
Aux Marais
Allonne
Frocourt
Bailleul-sur-Thérain
Montreuil-sur-Thérain
Forêt Domaniale de Thelle
Forêt Domaniale de Hez-Froidmont
Bresles
Litz
Etouy
Airion
Fitz-James
Erquery
Breuil-le-Vert
Balleval
Rantigny
Laversines
Quentin
Le Vaumain
Porcheux
La Houssoye
Labosse
Sérifontaine
Le Coudray-Saint-Germer
Bouchevilliers
Talmontiers
Amécourt
Mainneville
Puiseux-en-Bray
Saint-Aubin-en-Bray
Ons-en-Bray
Goincourt
Aux Marais
Rainvillers
Saint-Léger-en-Bray
Villers-Saint-Barthélemy
Troussures
Le Vauroux
Auneuil
Frocourt
Allonne
Bresles
Bailleul-sur-Thérain
Montreuil-sur-Thérain
Forêt Domaniale de Thelle
Forêt Domaniale de Hez-Froidmont
Saint-Sulpice
Berthecourt
Ponchon
Auteuil
Villotran
Beaumont-les-Nonains
La Neuville-Garnier
La Neuville-d'Aumont
Le Coudray-sur-Thelle
Sainte-Geneviève
Cauvigny
Ully-Saint-Georges
Laboissière-en-Thelle
Novillers
Lachapelle-Saint-Pierre
Balagny-sur-Thérain
Rousseloy
Thiverny
Foulangues
Cires-lès-Mello
Mouy
Bury
Rantigny
Ansacq
Cambronne-lès-Clermont
Neuilly-sous-Clermont
Thury-sous-Clermont
Saint-Félix
Hondainville
Angy
Heilles
Mouchy-le-Châtel
Noailles
Silly-Tillard
Breuil-le-Vert
Balleval
Fitz-James
Erquery
Litz
Etouy
Airion
Laversines
Quentin
Lamorlaye
Bruyères-sur-Oise
Boran-sur-Oise
AÉRODROME DE PERSAN-BEAUMONT
Champagne-sur-Oise
Mours
Nointel
Viarmes
Seugy
Luzarches
Presles
Belloy-en-France
Villaines-sous-Bois
Maffliers
Montsoult
Villiers-Adam
Méry
Ennery
Livilliers
AÉRODROME DE PONTOISE-CORMEILLES
Béthemont-la-Forêt
Le Mesnil-Aubry
Saint-Ouen-l'Aumône
Lassy
Gouvieux
Chambly
Boran-sur-Oise
Persan
Champagne-sur-Oise
L'Isle-Adam
Cergy
PONTOISE
Osny
Courcelles-sur-Viosne
Vigny
Théméricourt
Avernes
Bois des Garennes
Arthies
Gadancourt
Maudétour-en-Vexin
Wy-dit-Joli-Village
Banthelu
Genainville
Chaussy
Omerville
Bray-et-Lû
Hodent
Ambleville
Saint-Gervais
Montreuil-sur-Epte
Buhy
Montagny-en-Vexin
Parnes
Guerny
Montjavoult
Tourly
Fleury
Vaudancourt
Lattainville
Liancourt-Saint-Pierre
Fay-les-Etangs
Fresne-Léguillon
Loconville
Chambors
Trie-Château
Gisors
Bernouville
Bézu-Saint-Eloi
Trie-la-Ville
Boutencourt
Villers-sur-Trie
Enencourt-Léage
Thibivillers
Enencourt-le-Sec
Bachivillers
Pouilly
Montherlant
Senots
Monts
Monneville
Neuville-Bosc
Chavençon
Berville
Amblainville
Esches
Puiseux-le-Hauberger
Fosseuse
Anserville
Neuilly-en-Thelle
Fresnoy-en-Thelle
Crouy-en-Thelle
Blaincourt-lès-Précy
Ercuis
Villers-sous-Saint-Leu
Morangles
Gouvieux
Chantilly
Saint-Max
Creil
Montataire
Thiverny
Andeville
Lormaison
Saint-Crépin-Ibouvillers
Méru
Novillers
Lachapelle-Saint-Pierre
Foulangues
Cires-lès-Mello
Mouy
Bury
Rantigny
Ansacq
Cambronne-lès-Clermont
Neuilly-sous-Clermont
Thury-sous-Clermont
Saint-Félix
Hondainville
Angy
Heilles
Mouchy-le-Châtel
Noailles
Silly-Tillard
Auteuil
Ponchon
Berthecourt
Saint-Sulpice
Villotran
Beaumont-les-Nonains
La Neuville-Garnier
La Neuville-d'Aumont
Le Coudray-sur-Thelle
Sainte-Geneviève
Cauvigny
Ully-Saint-Georges
Laboissière-en-Thelle
Balagny-sur-Thérain
Rousseloy
Thiverny

I - Boubiers dans son contexte intercommunal

1.2 Boubiers : une commune située dans la couronne périurbaine de la métropole francilienne

Extrait de la carte des territoires vécus :



Organisation territoriale de l'emploi :

Aires urbaines *(définition simplifiée)*

Pôles urbains *(354 pôles représentant 3 100 communes)*
Unités urbaines (agglomérations) comptant 5 000 emplois ou plus.

Couronnes périurbaines *(10 808 communes)*
Communes (ou unités urbaines) dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire urbaine.

Communes multipolarisées *(4 122 communes)*

Communes (ou unités urbaines) dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles.

Organisation territoriale des services :

*On définit **quatre gammes d'équipements** qui se retrouvent très largement dans les mêmes communes :*
*- une **gamme de base** (tabac, garage, maçon, alimentation, plombier, menuisier, école) ;*
*- une **gamme de proximité***
(poste, coiffeur, carburant, plâtrier, électricien, médecin, infirmier, pharmacie, boulangerie, boucherie) ;
*- une **gamme supérieure** (hôpital, laboratoire d'analyse médicales, cinéma) ;*
*- et une **gamme intermédiaire***.*
Chaque équipement de la gamme intermédiaire qui recouvre des commerces et des services (publics et privés) d'usage relativement fréquent mais ne relevant pas néanmoins de la proximité immédiate exerce le même type d'attraction sur les communes non équipées alentour. Leur implantation et leur attraction définissent ainsi des pôles de services intermédiaires et une aire d'influence autour de chacun d'eux.*
Les pôles de services intermédiaires correspondent aux communes les plus fréquentées pour des motifs non professionnels.

- **Pôle de services intermédiaires ou commune bien équipée**

Pôle de services intermédiaires *(commune exerçant par les équipements de sa gamme intermédiaire une attraction sur les habitants d'au moins une autre commune) ou* **commune bien équipée** *(possédant 9 équipements ou plus parmi les 16 caractérisant cette gamme*). **Soit 4 054 communes***

Aire d'influence des pôles de services intermédiaires

Chaque commune est reliée par un trait au pôle de services intermédiaires fréquenté habituellement.

Source : Inventaire communal de 1998 - INSEE-SCEES

SITUATION :

Suivant la carte des territoires vécus de l'INSEE ci-contre, Boubiers est une commune faisant partie de la couronne d'un grand pôle, celui de la région parisienne.

En effet, la région parisienne attire près des 3/4 des actifs habitants Boubiers, notamment le pôle de Cergy-Pontoise et sa zone d'influence qui concentre représente plus de 30% des actifs. Toutefois, près de 10% des actifs se rendent sur les pôles urbains de proximité de Chaumont-en-Vexin et Gisors.

Chaumont-en-Vexin, le chef lieu de canton situé à seulement 5 minutes de Boubiers, peut être considérée comme la ville de proximité vers laquelle se rendent habituellement les habitants de la commune pour accéder aux commerces (pharmacie, boulangerie, boucherie, etc). Gisors est également facilement accessible via la RD915 (12 min) et est fréquentée pour l'accès à l'hypermarché (situé à Trie-Château, commune limitrophe de Gisors), tout comme Magny-en-Vexin.

La commune est donc sous l'influence de plusieurs pôles pour l'emploi, et pour les services ou équipements. Chaumont-en-Vexin et Gisors restent des pôles locaux de commerces et d'équipements non négligeables dans la prise en compte des déplacements tout comme la région parisienne, et en particulier le pôle de Cergy-Pontoise, pour les déplacements domicile-travail.

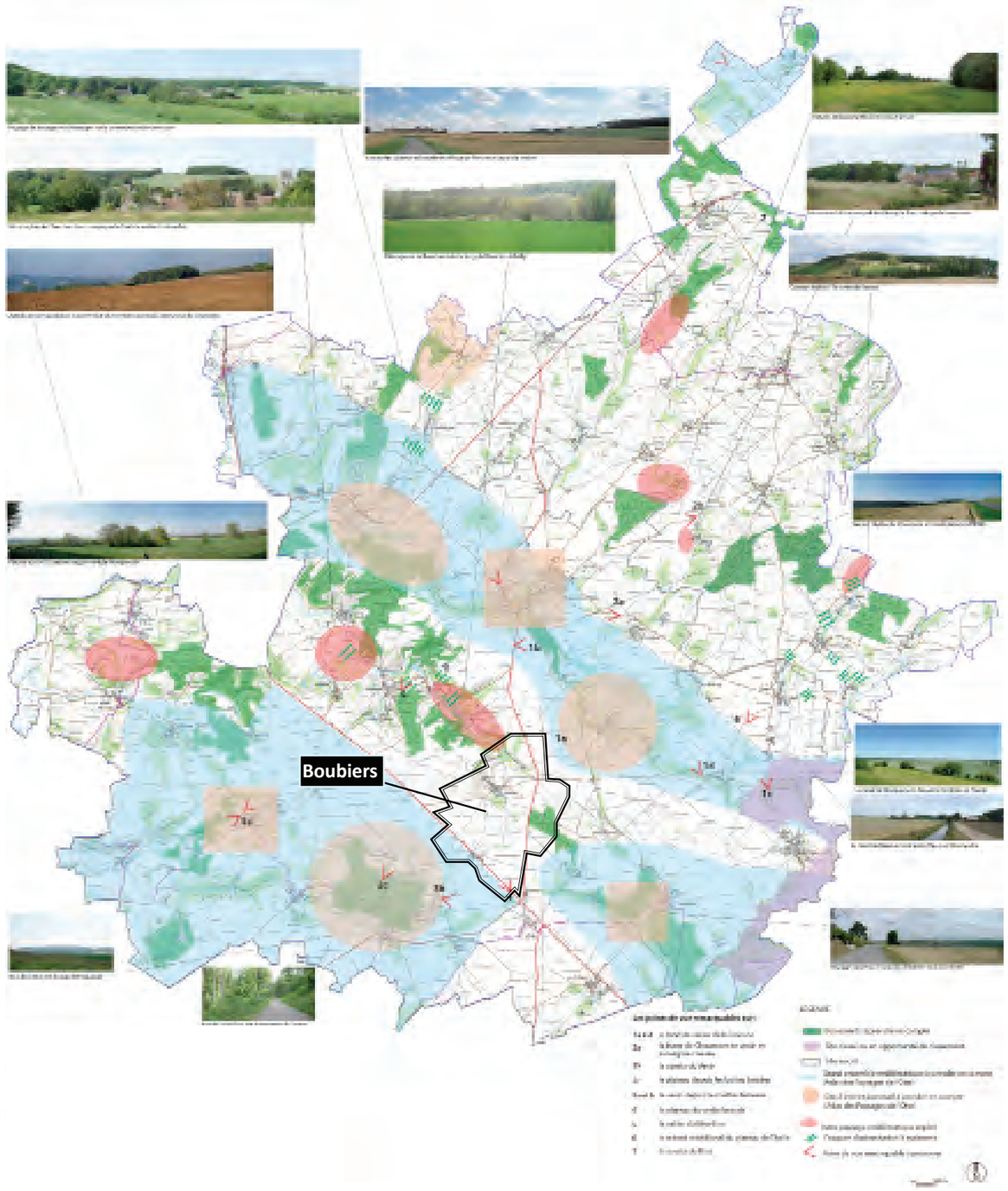
Ce contexte géographique offre un potentiel attractif pour les ménages à la recherche d'une implantation résidentielle du fait de sa proximité avec des pôles urbains majeurs de l'Île-de-France et de son cadre de vie rural bien préservé. Il est néanmoins constaté que la saturation des axes routiers aux heures de pointe pour accéder aux pôles d'emplois franciliens tend à réduire cette attractivité.

1.3 Bilan du SCOT du Vexin Thelle approuvé en décembre 2014, à horizon 2030

Les objectifs	*Les orientations et les prescriptions pour les mettre en œuvre*	*Conséquences sur le contenu du PLU à élaborer*
HABITAT : *Une évolution maîtrisée de la population suivant les tendances en cours et une offre en logements diversifiée pour mieux répondre aux besoins.*	- Entre 1900 et 3000 habitants supplémentaires entre 2011 et 2030 (taux de variation annuel moyen entre 0,42% et 0,67%). - Entre 2000 et 2500 logements à produire sur 20 ans (taille des ménages estimée à 2,31 en 2030) dont 1300 à 1800 logements par construction et dont 55% à 65% sur les 34 communes rurales «les villages». Répartition à affiner selon bilan du SCOT tous les 6 ans et en fonction du nombre d'habitants du village en 2011, ainsi que de sa localisation par rapport à des pôles du territoire ou jouxtant le territoire. - Entre 100 à 140 ha de consommation foncière sur la période avec une densité fixée pour les villages à 10 à 12 logements/ ha. - Définir des pôles privilégiés en matière d'accueil de population, d'habitat, d'équipements, y proposer une accessibilité en transports en commun et des niveaux de services suffisants. - Maintien d'au moins 17% des résidences principales en locatif soit entre 350 et 440 logements locatifs, et au moins 25% de logements locatifs aidés sur le parc de logements locatifs. Encourager la réalisation de petits et moyens logements locatifs (l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ou le renvoi à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sont préconisés).	• 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. • Boubiers est identifiée au SCOT en tant que commune rurale (village) dans la structuration du territoire. Elle n'a donc pas vocation à accueillir de manière significative de nouveaux habitants. L'enveloppe de l'ensemble des villages est de 1160 à 1625 logements, soit au maximum une quarantaine de logements possibles sur la commune à l'horizon 2030, avec une densité d'au moins 10 (en cas d'absence d'assainissement collectif) à 12 logements/ha ce qui correspond à une consommation foncière de moins de 4 ha. • Veiller au maintien d'une offre en logements équilibrée entre accession et location (au moins 17%), en taille des logements (petites et moyennes typologies), en part de logements aidés (25% du parc locatif) sachant que l'offre existante est de 12,7% pour la part de logement en location et de 0% pour les logements de 1 à 2 pièces, 10% pour les 3 pièces, en 2012 à Boubiers. • Vérifier l'état et la capacité des réseaux par rapport aux perspectives de développement urbain envisagé.
DÉPLACEMENTS : *Des déplacements et des réseaux optimisés en lien avec l'organisation territoriale.*	- Confirmer le projet de liaison est/ouest (Chambly-Méru-Chaumont - Gisors) intégrant la déviation de Trie-Château (en cours). - Recalibrage de la RD3 reliant Fleury à Jouy-sous-Thelle. - Repérage de croisements dangereux sur le réseau départemental. - Maintien des lignes fortes de transports collectifs (bus et train) et création d'un parking relais sur le secteur de Branchu (Lierville). - Favoriser le déploiement d'un réseau de voies piétonnes et cycles en lien avec les équipements et les chemins existants (PDIPR, tour de ville etc.). - Encourager la desserte numérique par le très haut débit en lien avec la mise en œuvre du SDTAN (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement numérique) porté par le Conseil Départemental de l'Oise.	• La commune est traversée par les deux axes routiers majeurs à l'échelle du Vexin Thelle : la RD915 (axe Gisors - Lierville) et la RD153 (axe Le Vaumain - Magny-en-Vexin), facilitant l'accès aux services et commerces de Chaumont-en-Vexin, de Gisors et de Magny-en-Vexin. Boubiers est donc particulièrement bien connecté au territoire de la Communauté de Communes, expliquant ainsi l'attractivité du pôle d'emploi de Chaumont-en-Vexin. Cependant, la commune dépend essentiellement de l'agglomération de Cergy-Pontoise et de ses environs, rapidement accessible par la RD915/A15. • La commune n'est pas directement concernée par les projets routiers repérés au SCOT. • Le SCOT a repéré deux croisements dangereux sur le territoire communal qui méritent un aménagement pour plus de sécurité routière : le carrefour entre la RD121 (rue de Senlis) et la RD915 à l'ouest du bourg, ainsi que le carrefour entre la RD121 et la RD153 à l'est du bourg sont en effet identifiés comme des secteurs concentrant les flux des habitants des communes situées au sud du territoire avec les flux de transit nord/sud, avec notamment la présence significative de poids-lourds. • Boubiers est située sur la ligne de bus Gisors/Cergy qui circule sur le territoire communal sans s'y arrêter, mais qui est accessible depuis la commune voisine de Lierville située à 5 km au sud. Boubiers n'est pas très éloignée de la gare de Liancourt-Saint-Pierre. Le SCOT ne prévoit pas de développement de nouvelles lignes de transport en commun sur la commune. • Étudier les différentes possibilités de développement des cheminements et voies ouvertes aux vélos depuis le village vers les communes voisines.
DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET ÉQUIPEMENTS : *Un développement économique contribuant au maintien de l'équilibre emplois-habitants.*	- Renforcer l'offre d'emplois dans le secteur tertiaire en misant sur les services à la personne et aux entreprises, sur le tourisme et sur le commerces. - Maintien du taux d'emploi à au moins 0,46 soit un taux d'activité de 50% de la population totale et la création de 680 emplois sur la période 2010-2030. - Proposer des sites d'activités différenciés : PME-PMI, artisanat, commerces et services sur les zones communautaires de Fleury, Chaumont-en-Vexin et privilégier le remplissage des zones d'activités existantes (Trie-Château) en apportant un volet qualitatif (traitement paysager, ...). Rendre possible le déploiement d'activités reposant sur la desserte au niveau d'Eragny-sur-Epte. - La SAU de référence est fixée à 66% du territoire intercommunal. Conforter la diversification agricole afin de maintenir les emplois agricoles (énergies renouvelables, tourisme, dispositif d'assainissement, etc.). Dans le cadre des documents d'urbanisme réaliser un diagnostic agricole et maintenir non urbanisés les abords des corps de ferme en activité, suivant les attentes de l'exploitant. - Privilégier pour l'urbanisation les terrains de moindre valeur agricole et maintenir des bonnes conditions de circulation, d'accès aux champs et aux corps de ferme des engins agricoles. - En termes d'équipements et de services de proximité, est définie une organisation du territoire identifiant les bourgs structurants (Chaumont-en-Vexin, Trie Château, Fleury/Moneville, Jouy-Sous-Thelle) tenant compte de l'attractivité naturelle exercée par Gisors et Magny-en-Vexin.	• Boubiers n'accueille pas de sites d'activités mais quelques artisans répartis dans la trame bâtie. La commune n'a pas vocation à développer de zones d'activités. • La commune ne dispose pas de commerces et d'équipements majeurs. Les administrés se rendent principalement sur le bourg de Chaumont-en-Vexin et sur le pôle de Gisors pour bénéficier d'une offre en commerces, services et équipements conséquente. • Le territoire communal est largement couvert par les superficies agricoles et la présence de sièges d'exploitation. Les emprises agricoles exploitées viennent au contact de secteurs à forts enjeux écologiques et du secteur urbanisé.
TOURISME : *Un potentiel touristique valorisé.*	- Poursuivre la mise en place de circuits de randonnée à l'échelle intercommunale. - Réfléchir à la mise en synergie des différents sites et intérêts touristiques et à la mise en place d'une signalétique locale commune. - Veiller à une gestion adaptée des paysages naturels et bâtis.	• Le potentiel touristique du village de Boubiers repose notamment sur la qualité du patrimoine et du site naturel, ainsi que sur ses équipements d'hébergement (chambres d'hôtes, gîtes). Ces éléments sont à valoriser dans une logique de circuit et de complémentarité avec les communes voisines.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT : *Préserver l'environnement et les paysages pour garantir un cadre de vie de qualité.*	- Faire référence à la nouvelle charte architecturale du Vexin Thelle. - Inciter les communes à se doter de dispositions visant au maintien des typologies anciennes de façades donnant sur l'espace public. - Respecter la morphologie urbaine dans le choix des zones à urbaniser et proposer des principes de traitement des franges des secteurs urbanisés. Prévoir une requalification paysagère des sites d'activités - Analyser dans le cadre des documents communaux les différents types de boisement afin de leur attribuer les dispositions réglementaires les plus adaptées. - Créer des marges de recul *non aedificandi* d'au moins 20 mètres comptés de la lisière des massifs boisés existants et d'au moins 5 mètres non planté le long des cours d'eau. - Identifier et cartographier les coupures vertes à maintenir, les secteurs de paysages emblématiques, les entrées de territoire. - Protéger le site Natura 2000 et limiter les possibilités d'aménagements nouveaux dans les périmètres de ZNIEFF de type 1, cœurs majeurs de biodiversité. - Veiller au maintien d'une trame verte principale au titre des continuités écologiques à préserver et à restaurer. - Ne pas perturber le fonctionnement des masses d'eau et atteindre l'objectif de bon état écologique, en s'appuyant sur la mise en œuvre des actions du PPRE qui restent à confirmer localement. - Répondre de manière satisfaisante aux besoins en eau destinée à la consommation humaine en sécurisant les points de captage et en optimisant les conditions de desserte. Mettre aux normes les dispositifs d'assainissement. - Traduire dans les PLU, pour les secteurs concernés, des dispositions réglementaires permettant la prise en compte des risques dans l'usage des sols autorisé. - Ne pas altérer la qualité de l'air et limiter les nuisances supplémentaires. Privilégier la poursuite d'une élimination locale des déchets ménagers. - Adapter les dispositions réglementaires relatives à la construction au regard des nécessités de performance énergétique du bâtiment, tout en tenant compte des caractéristiques architecturales et paysagères du Vexin-Thelle.	• Le tissu bâti du village présente un intérêt patrimonial qui mérite d'être préservé et valorisé ce qui implique de réfléchir à des dispositions réglementaires adaptées et à d'éventuelles mesures visant à conserver des éléments bâtis caractéristiques (murs, porches, éléments de façades, etc.). • Le tissu bâti s'inscrit dans un paysage agricole ouvert ponctué de boisements, ce qui pose la question de l'intégration paysagère des franges urbaines. Boubiers s'inscrit dans le grand ensemble paysager emblématique du plateau céréalier du Vexin français et de la vallée du Réveillon. • Les boisements sont significatifs interrogeant sur les modalités de leur conservation sachant que la Haute vallée du Réveillon est repéré au SCOT comme à prendre en compte au regard de son intérêt paysager et écologique. • Le territoire communal est concerné, au nord-est, par la ZNIEFF de la vallée du Réveillon, de type I, doublée d'un ENS (cœur de biodiversité). • Le SCOT identifie un point de vue remarquable depuis la RD915, au sud du territoire, vers le hameau du Fayel et le plateau agricole du Vexin. • Le ruisseau du Réveillon a des objectifs d'amélioration de la qualité de l'eau : des traces de pollutions sont recensées dans la vallée. Le ruisseau du Réveillon engendre également des zones à dominante humide. • Une continuité écologique entre les milieux naturels de la vallée de la Viosne, à Lierville, et la vallée du Réveillon, à Boubiers est identifiée. La traversée de la RD153 entre le bois des Taillis à Lierville et la ferme de la Carrière à Boubiers forme une emprise stratégique dans le maintien de la connexion fonctionnelle de cette continuité écologique. • Le territoire communal est concerné par des risques de remontée de nappes et de coulées de boues, à confirmer par les élus pour lesquels des dispositions particulières pourraient être à mettre en œuvre dans la gestion des sols. • Il n'y a pas de sources de nuisances notables sur le territoire communal. • Étudier une réglementation d'urbanisme soucieuse de la préservation du patrimoine bâti notamment, sans interdire le recours aux énergies renouvelables.

I - Boubiers dans son contexte intercommunal

Localisation des espaces et sites naturels ou urbains à prendre en compte au SCOT :



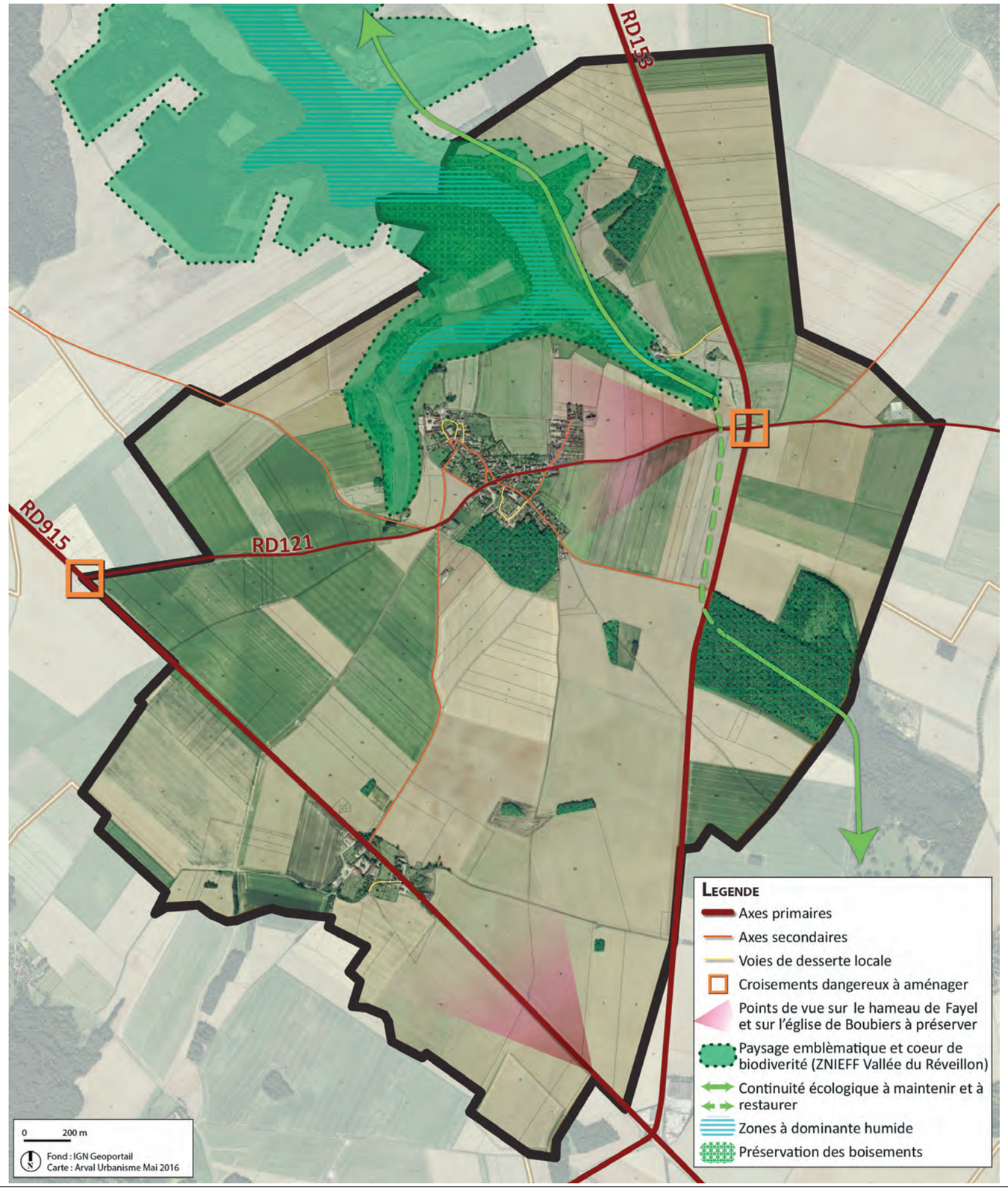
Localisation des espaces et sites naturels ou urbains à protéger au SCOT :



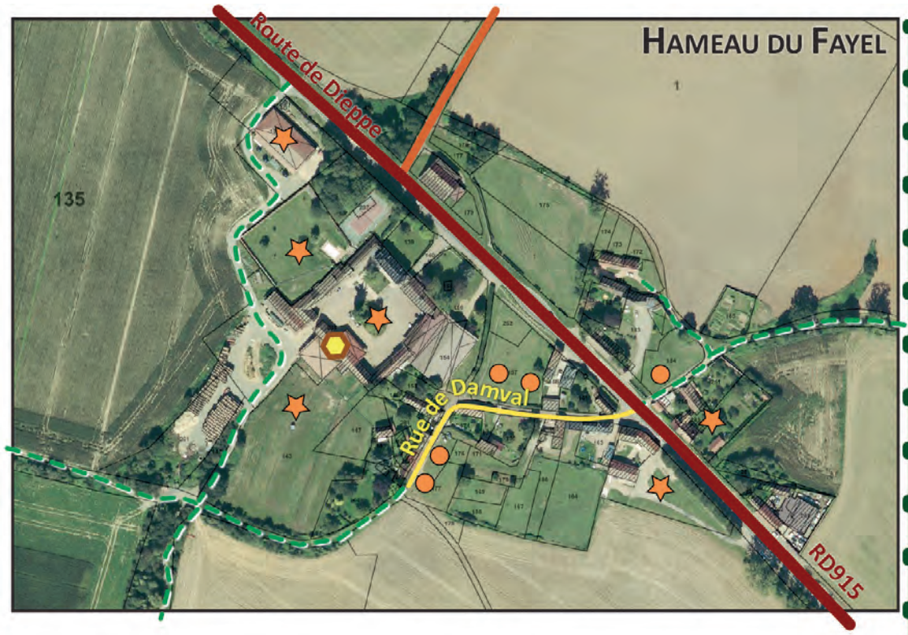
1.4 Bilan du POS approuvé en 2001 et modifié en 2003

Les objectifs	*Leur traduction*	*Degré de réalisation en 2015*	*Points à évoquer*
1- Maîtriser la croissance démographique et se fixer un objectif de population	Les hypothèses d'aménagement misent sur une **croissance de 80 habitants,** soit un total de 400 habitants **à l'horizon de 5 à 10 ans**, soit un taux de croissance annuel moyen supérieur à 2%. (Le schéma directeur prévoyait 485 habitants à horizon 2015, soit un taux de croissance annuel moyen de 1,8%.) Cet objectif de population se traduit par la construction d'**une trentaine de nouveaux logements**, à raison de 3 personnes par logement.	La population est passée de 320 habitants estimés en 1998 à 366 habitants recensés en 2007, puis 442 en 2012. **Les objectifs du POS ont donc été atteints.**	**Définir un nouveau scénario d'évolution de la population** à l'horizon 2030 au regard des potentialités communales, des besoins en logements, de l'offre en équipements, services et emplois, compatible avec le SCOT.
2 - Développer le secteur aggloméré de façon cohérente en respectant l'identité et la structure urbaine actuelle	Le projet a donc une **capacité d'accueil en logements estimé au total à 46.** Il tient compte des **disponibilités foncières du village** : 3 terrains (rue du Fossé, rue de l'Eglise et rue du Poirier Vincent) pour un potentiel de 11 logements. Une **zone 2NAh «La Cotte des Ormes» de 4,7 ha., située à l'ouest du bourg** entre la RD121 et le chemin de Reilly, a été identifiée pour le développement d'**une trentaine de nouveaux logements.** (**densité prévue de 9 à 10 lgts/ha**.). Le **hameau du Fayel** pourrait permettre 5 nouvelles constructions.	Le nombre de logements est passé de 144 en 1999 à 151 en 2007 (+7 lgts en 7 ans) et 174 en 2012 **(+30 lgts en 13 ans).** On compte **5 à 6 nouvelles constructions dans la zone UA** (rue du Fossé et du Chêne notamment). La zone 2NAh n'a pas été aménagée, mais a été aménagé un **nouveau lotissement au sud du bourg** par renouvellement d'anciens bâtiments agricoles : on compte **17 nouvelles constructions** et du potentiel foncier restant. Le hameau n'a pas évolué.	Analyser le **potentiel restant dans la trame urbaine**. Prendre en considération de **potentiel de transformation du bâti agricole** compris dans la zone UA du POS. **S'interroger sur la zone 2NA** figurant au POS en prenant en considération les questions de la densité.
3 - Assurer les condition d'accès et de circulation dans le bourg et la pérennité des équipements publics	P**haser le développement urbain en fonction des projets d'extension du réseau d'assainissement** : le secteur de la Cotte des Ormes est classé 2NA afin d'attendre que l'étude d'assainissement soit achevée. Les conditions d'accès au secteur de la Cotte des Ormes sont assurées par un **élargissement du chemin rural n°5 ou rue du cul-de-sac** (ER n°7). Le POS anticipe un développement du secteur dit «de la Couture», en **protégeant les futurs accès et potentielles liaisons piétonnes (ER n°3, 4, 5 et 6).** La **salle des fêtes** est classée en zone NC dont le règlement autorise l'extension et de nouveaux équipements publics. Le projet anticipe l'**agrandissement du groupe scolaire et la réalisation d'installations sportives (ER n°1).**	Les accès et liaisons douces liés à l'aménagement des secteur de la Cotte des Ormes et, à plus long terme, de la Couture, n'ont pas été réalisés. La salle des fêtes et l'école n'ont pas évoluée. Les installations sportives ont été réalisées.	Est-il prévu de faire évoluer le zonage d'assainissement ? Les **accès aux secteurs de la Cotte des Ormes et de la Couture sont-ils à maintenir** au regard des secteurs de développement prévus au PLU ou dans un projet à plus long terme ? Y a t'il de **nouveaux besoins à anticiper en équipements** et services à la population ? La salle des fêtes et l'école nécessitent-elles d'anticiper d'éventuelles extensions ?
4 - Protéger les espaces agricoles et maintenir les services, activités et commerces	La **zone UA autorise les commerces** (<100m2) et leurs extensions (<200m2), les **activités artisanales et les activités agricoles.** La **zone NC protège les sols nécessaires à l'activité agricole** et autorise les constructions liées à l'agriculture ou à l'élevage. La **ferme de la Carrière a été classé en zone ND** (vallée du Réveillon) qui autorise les nouvelles constructions sous condition (100m de l'existant et sur la même propriété).	En 2001 lors de l'élaboration du POS, il restait sur Boubiers 2 commerces de proximité : 1 salon de coiffure et un bar-tabac, qui ont aujourd'hui fermé. Les activités artisanales se sont maintenues. Les surfaces déclarées agricoles ont augmenté sur le territoire communal entre 2004 et aujourd'hui.	Évaluer les **besoins des activités économiques locales**. **Limiter la consommation des espaces agricoles** et prendre en compte les besoins des exploitants agricoles.
5 - Mettre en valeur l'élément fort du paysage : la Vallée du Réveillon et protéger le cadre bâti traditionnel, témoin de l'histoire et de la culture locale **Limiter les risques et nuisances**	Le règlement préserve les caractéristiques du bourg à travers une **implantation à l'alignement des voies** en zone UA (dérogation sous condition de réaliser un mur de clôture) et **limitent le développement en deuxième rideau** (bande d'implantation fixée à 50m en zone UA, 35m en zone UD). La **zone naturelle ND couvre les milieux boisés les plus importants de la vallée du Réveillon** : bois de la Garenne et bois des Taillis. Ces deux ensembles boisés sont également identifiés **en espaces boisés classés**. Le **traitement des franges** du secteur de la Cotte des Ormes est assuré par de nouvelles plantations à réaliser et il est prévu **un espace vert tampon (ER n°2)** entre la salle des fêtes et les premières habitations. Le **cône de vue** sur l'église a été classé en zone naturelle (constructions limitées, hauteur limitée à 10m). Le **hameau du Fayel est classé en zone NB** de façon à contenir son développement au regard de la circulation importante sur la RD915, source de danger. Le règlement interdit notamment les nouveaux lotissements, mais autorise les nouvelles constructions à vocation d'habitation.	**L'architecture des lieux est globalement préservée** et valorisée par le maintien des caractéristiques d'implantation et de l'aspect des constructions. Le développement de la commune constaté n'a **pas engendré d'atteinte majeure aux espaces agricoles et naturels.** Les boisements et milieux naturels de la vallée ont été protégés. Le **point de vue sur l'Eglise** en venant de l'Est a été maintenu et l'espace vert entre la salle des fêtes et le tissu bâti a été réalisé. Le hameau du Fayel ne s'est pas développé, n'entraînant pas de nouvelles nuisances liées à la proximité de la départementale.	Définir les dispositions veillant à la **prise en compte des enjeux paysagers, environnementaux et du patrimoine** du territoire. Prendre en compte les continuités écologiques et points de vue remarquables, en lien avec le SCOT. Préciser les conditions d'insertion des futures constructions répondant aux normes de performances énergétiques.

1.5 Bilan du SCOT et du POS



I - Boubiers dans son contexte intercommunal





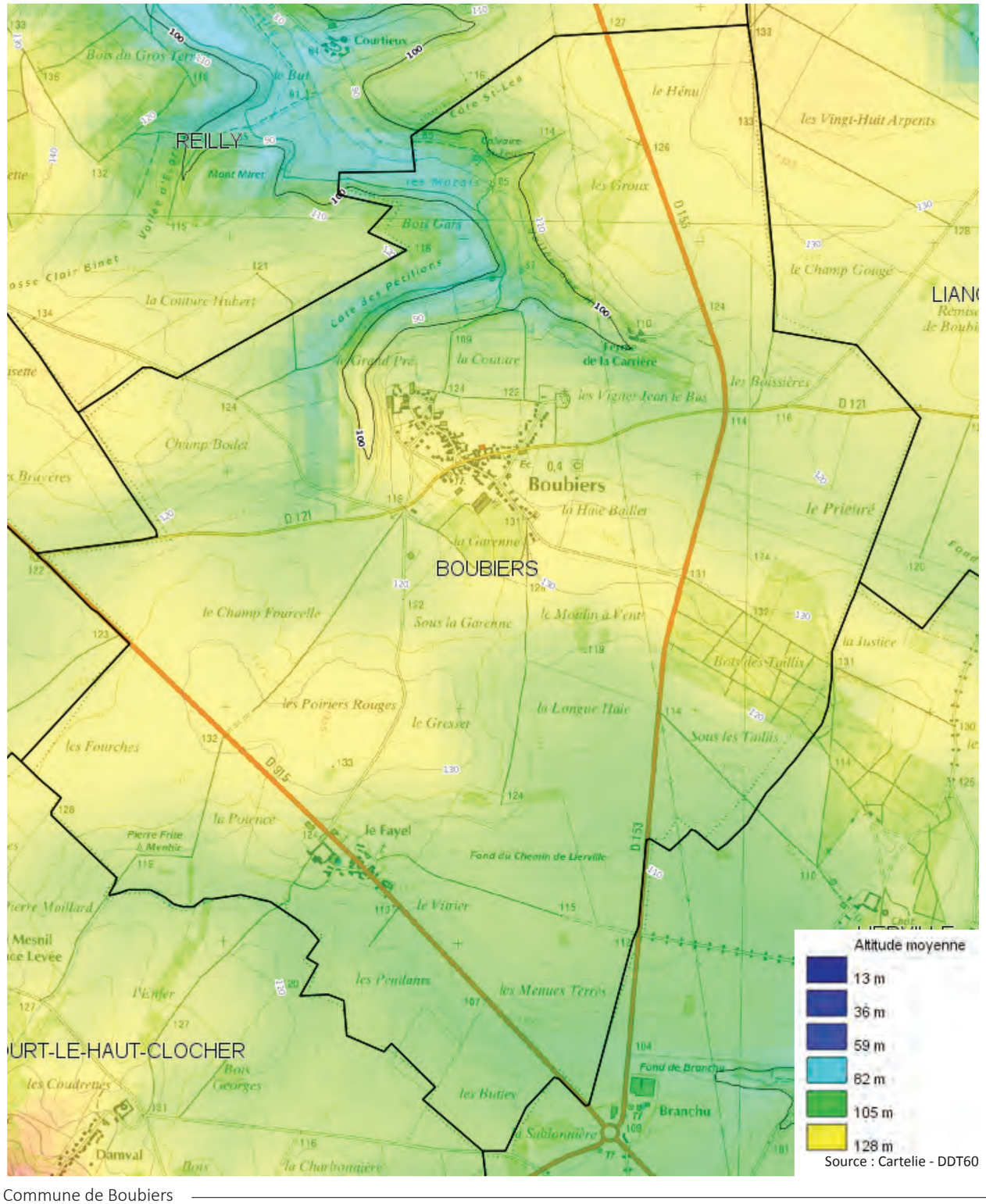
Legende

- Axes primaires
- Axes secondaires
- Voies de desserte locale
- Accès privés, sentes et chemins ruraux
- Secteur à enjeu d'aménagement identitifié au POS (zone 2NAh)
- Secteur à enjeu d'aménagement identifié au PLU non abouti (2AU)
- Dents creuses repérées
- Grandes propriétés pouvant faire l'objet d'une transformation
- Equipements publics
- Principales centralités
- Corps de ferme
- Eglise classée monument historique
- Point de vue à préserver
- Paysage emblèmatique et coeur de biodiverité (ZNIEFF Vallée du Réveillon)
- Boisements à préserver

0 50 m

Fond : IGN Geoportail
Carte : Arval Urbanisme Mai 2016

2.1 Le relief



Source : Cartelie - DDT60

LE RELIEF

Le relief communal se décompose selon deux entités : le vallon du Réveillon et le plateau agricole au relief ondulé.

Le **vallon du Réveillon** correspond au point le plus bas du territoire communal. C'est une vallée à fond plat et humide qui s'élève à 90 m d'altitude.

Les **pentes des coteaux** du vallon sont relativement abrupts, avec un dénivelé d'environ 20% à 25%.

Le **plateau céréalier et calcaire** présente un relief produit par de légères ondulations, creusées à l'approche des vallons. Son altimétrie varie entre 133 mètres, en limite avec la butte de Liancourt-Saint-Pierre, et 107 mètres au sud du territoire, à l'approche du vallon de La Viosne sur la commune voisine de Lierville.

Les secteurs agglomérés du village de Boubiers et du hameau du Fayel sont situés sur le plateau. Le village est situé sur une petite butte à 130 mètres d'altitude et permet des points de vue sur ses franges bâties et sur l'église depuis l'espace agricole en contrebas. Le Fayel se situe à 120 m, au pied de la butte de la Molière qui culmine à 213m, située à Hadancourt-le-Haut-Clocher.

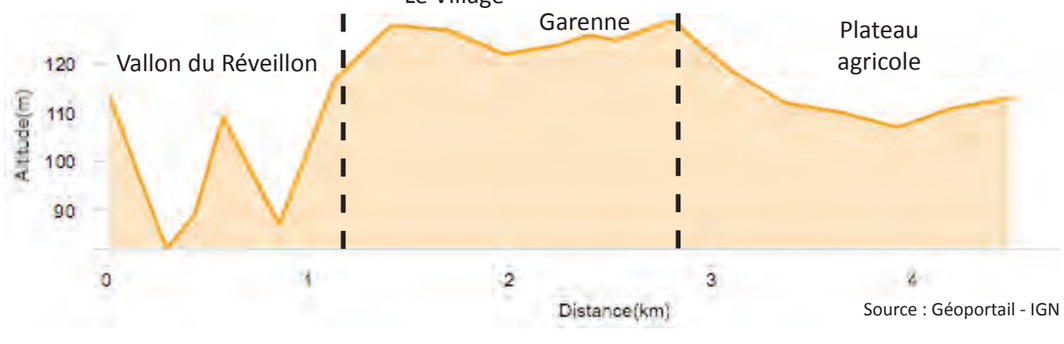
Cette topographie faite de vallon, de plateau et de buttes génère un paysage varié, aux perspectives lointaines et nombreux points de vue. La topographie et les dépressions du relief sont également à l'origine de talwegs qui collectent et concentrent les eaux pluviales sur le territoire.

L'HYDROGRAPHIE

Boubiers est le territoire sur lequel le **cours d'eau du Réveillon** prend sa source, au lieu-dit Le Grand Pré. Le Réveillon s'écoule vers le nord sur une longueur d'environ 11 km et se jette dans l'Epte, affluent de la Seine, au niveau de Gisors.

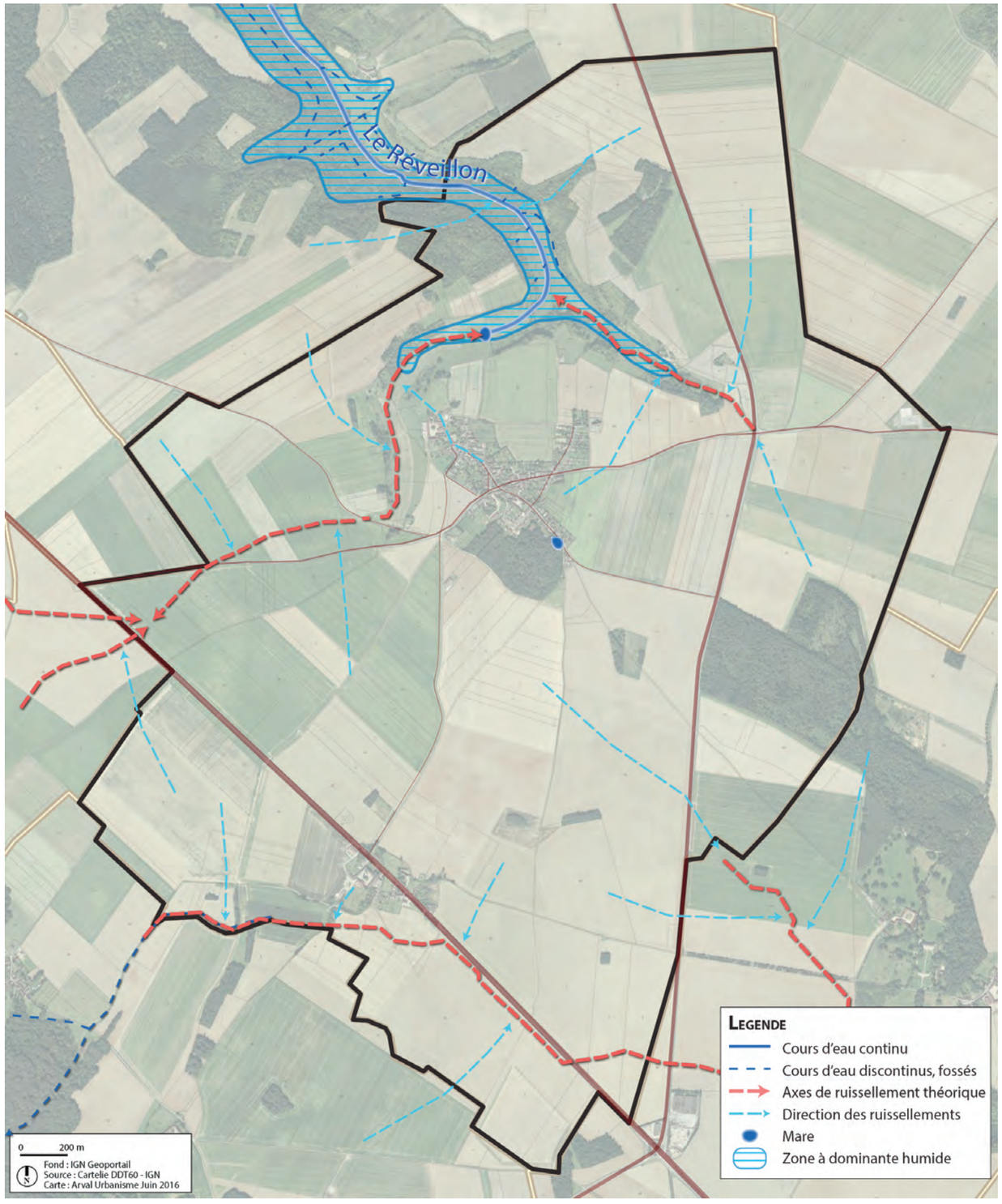
Le territoire communal fait ainsi partie du bassin de la vallée de l'Epte, dans le bassin hydrographique Seine Normandie, soumis aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SDAGE**) 2010-2015 (le SDAGE 2016-2021 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands ayant été annulé en janvier 2019). Le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et quantité des eaux au sein du bassin, avec lesquels le PLU doit être compatible. La notion de compatibilité implique une absence de contradiction entre le contenu des documents d'urbanisme et celui du SDAGE. Le SDAGE a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin

Profil altimétrique Nord/Sud :



Source : Géoportail - IGN

2.2 L'hydrographie et le bilan du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands



dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau.

Il n'y a pas de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SAGE**) localement. Une réflexion est actuellement menée sur la possibilité d'un SAGE sur le Bassin de l'Epte.

Boubiers ne compte aucun point de **captage d'eau destinée à la consommation humaine** sur son territoire. La ressource en eau du Réveillon n'est exploitée ni sur le territoire communal, ni en aval. D'après la DREAL, le cours d'eau du Réveillon est en bon état physico-chimique, ce qui correspond à l'objectif fixé dans l'ancien SDAGE à horizon 2015.

Le vallon du Réveillon est identifié par l'agence de l'Eau du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands comme «**zone à dominante humide**» signalant aux différents acteurs la présence potentielle d'une zone humide. Ces dernières se caractérisent par leur grande diversité et leur richesse et jouent un rôle fondamental pour la gestion quantitative de l'eau, le maintien de la qualité des eaux et la préservation de la diversité biologique. Le lieu-dit «Les Marais» situé dans la vallée entre Boubiers et Reilly témoigne du caractère humide du fond de vallon. Le recensement des zones à dominante humide n'a pas de portée réglementaire directe, il permet simplement de signaler aux différents acteurs la présence potentielle d'une zone humide qu'il convient, dès lors qu'un projet d'aménagement ou qu'un document de planification est à l'étude, que les données soit actualisées et complétées à l'échelle parcellaire. Ce travail d'identification pourra être mené dans le cadre de l'élaboration du SAGE du Bassin de l'Epte.

La **présence d'une mare** sur le territoire communal jouent un rôle dans la gestion des ruissellement et ont un intérêt écologique pour la biodiversité. On recense une mare en entrée de village rue du Beau Chenaux et une mare au nord entre le village et le vallon, après le chemin des jardins.

Le territoire communal est parcouru par des **axes de ruissellements des eaux pluviales**, en lien avec le relief vallonné du plateau qui créé des talwegs dans lesquels s'écoulent les eaux de pluie en provenance du plateau agricole ou des secteurs agglomérés. Deux axes se situent de part et d'autre du village et s'écoulent vers la vallée du Réveillon, sans impact sur le tissu bâti du village qui est localisé sur un point haut. Les eaux de ruissellement sur voirie s'écoulent directement vers le vallon ou vers les axes de ruissellement à l'est ou à l'ouest du village. Un point bas se situe au-nord ouest du territoire, à l'écart des secteurs agglomérés, et collecte les eaux pluviales issues d'une partie des territoires des communes de Serans et de Delincourt. Enfin un axe de ruissellement collecte les eaux pluviales issues de la Montagne de Hadancourt-le-Haut-Clocher, s'écoule au sud du hameau du Fayel juqu'à rejoindre le vallon de la Viosne sur la commune de Lierville. Les eaux de ruissellement du plateau au sud-est de Boubiers s'écoulent également vers ce vallon.

À noter qu'à l'échelle intercommunale a été réalisée un Plan de Prévention de Gestion et d'Entretien (PPGF) des cours d'eau qui définit plusieurs axes d'intervention et de priorités d'actions à l'échelle des cours d'eau et de leurs abords. La mise en œuvre de ces actions est en cours de réflexion, en particulier en ce qui concerne les structures qui les portent et les mobilités de financements.

Les défis du SDAGE	Les orientations et les prescriptions pour les mettre en œuvre	Éléments à intégrer dans l'étude PLU
Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques	Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain : - **Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme** : Le SDAGE rappelle que, les collectivités doivent réaliser, après étude préalable, un «zonage d'assainissement pluvial» (3° et 4° de l'article L.2224-10 du CGCT). - **Réduire les volumes collectés par temps de pluie** : Toute extension urbaine doit éviter la collecte de nouveaux apports d'eaux de ruissellement dans le système d'assainissement, a minima pour les pluies de retour de quelques mois.	**Le SDAGE recommande qu'un « zonage d'assainissement pluvial » soit intégré dans les documents graphiques** (règlement, annexes du PLU) ; que les argumentaires des choix du zonage d'assainissement pluvial apparaissent dans le rapport de présentation des PLU ; que les orientations du PADD prévoient des actions permettant de limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés dans les réseaux de la collectivité ; que les prescriptions permettant de limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés dans les réseaux de la collectivité soient intégrées au règlement d'urbanisme ou, à défaut, soient transcrites dans un règlement d'assainissement pluvial annexé au document d'urbanisme. Le PLU veillera à **favoriser la non imperméabilisation des sols** ou leur perméabilisation et à **favoriser les surfaces d'espaces verts** permettant d'accroître l'évapotranspiration de l'eau. Le PLU pourra fixer des règles de surfaces d'espaces verts de pleine terre sur tout nouvel aménagement urbain ou, encore, en faisant du bâti un support pour la végétalisation. Il est également conseillé l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe et la réutilisation de l'eau pluviale.
Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques	Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de **réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques :** - **Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements**, notamment les haies, les talus, les fossés et les espaces boisés, les mares ainsi que les zones de circulation hydraulique aménagées - **Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques** : Les opérations de création ou de rénovation de drainages (exutoire compris) soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'eau doivent être compatibles avec l'objectif de limitation des transferts de polluants par le drainage des terres agricoles.	La **conservation des éléments du paysage** pourra se traduire par la définition d'objectifs de densité de présence de ces éléments régulateurs par secteurs pertinents (par exemple % de surface en haies, talus...) ; une protection suffisante des éléments fixes du paysage les plus utiles, la création de nouveaux éléments fixes du paysage. Limiter les drainages peut notamment se traduire par une distance minimale de réalisation de ces opérations de 50 mètres vis-à-vis d'un cours d'eau, d'un point d'engouffrement karstique (doline, bétoire...) ou de tout autre point d'eau sensible (source, résurgence, forage…) pour garantir que le rejet du drainage ne dégrade pas le bon état des eaux. L'aménagement des dispositifs tampons (prairie inondable, mare végétalisée, enherbement des fossés…) est encouragé à l'exutoire des réseaux, permettant la décantation et la filtration des écoulements avant rejet au milieu naturel.
Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micro-polluants	Adapter les mesures administratives pour mettre en œuvre des moyens permettant d'**atteindre les objectifs de suppression ou de réduction des rejets micropolluants pour atteindre le bon état des masses d'ea**u. Le terme « micropolluants » regroupe les substances minérales et organiques, synthétiques ou naturelles, résultant notamment d'usages industriels, domestiques ou agricoles, présentes dans l'eau et les milieux aquatiques, susceptibles d'induire des effets négatifs (toxiques…) pour ces milieux et la santé humaine à de faibles ou très faibles concentrations. Les rejets, pertes et émissions de 19 micropolluants ou famille de micropolluants sont à supprimer pour 2021.	Il est fortement recommandé que les objectifs de suppression des micropolluants d'ici 2021 soient pris en compte dans les projets architecturaux en intégrant la problématique des micropolluants dans le choix des matériaux. Pour les nouveaux aménagements urbains, il est fortement conseillé d'**inciter aménageurs et promoteurs à choisir les matériaux les moins polluants possible** et à éviter l'utilisation de matériaux qui sont les sources de polluants rencontrés majoritairement dans le bassin (par exemple le zinc…).
Défi 4 : Protéger et restaurer la mer et le littoral	**Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques littoraux et marins ainsi que la biodiversité**: Limiter l'impact des travaux, aménagements et activités sur le littoral et le milieu marin. Promouvoir une stratégie intégrée du trait de côte : Développer une planification de la gestion du trait de côte prenant en compte les enjeux de biodiversité, de patrimoine et de changement climatique.	La commune n'étant pas située sur la côte du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, elle n'est pas concernée par ces orientations du SDAGE.
Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable	**Protéger les captages d'eau de surface** destinés à la consommation humaine contre les pollutions : Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'alimentation en eau potable.	L'autorité administrative veille à la **prise en compte des eaux de ruissellement dans le PLU**. Elle s'assure de la coordination hydraulique nécessaire au-delà des limites administratives habituelles (communales, départementales, voire régionales) et de la mise en œuvre des plans de gestion prévus par le code de la santé publique, notamment lorsque des populations importantes sont desservies par ces prises d'eau. Elle veille à limiter le ruissellement à l'amont des prises d'eau.
Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides	**Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité :** - Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et du littoral - Préserver, restaurer et entretenir la fonctionnalité des milieux aquatiques particulièrement dans les zones de frayères: Cette disposition concerne de nombreuses espèces, notamment les grands salmonidés, les aloses et les espèces marines exploitant les milieux estuariens et côtiers à des fins de nurserie et de nourricerie. - Identifier et protéger les forêts alluviales **Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité:** **- Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme** - Préserver la fonctionnalité des zones humides **Éviter, réduire, compenser** l'incidence de l'extraction de matériaux sur l'eau et les milieux aquatiques : Développer les voies alternatives à l'extraction de granulats alluvionnaires.	Le maintien des espaces de mobilité des cours d'eau passe en particulier par : - la recherche d'une exploitation des terres riveraines compatible avec la préservation de ces espaces dans le PLU par un zonage et des règles adéquats - la mise en œuvre de servitudes d'utilité publique qui peuvent être instituées à la demande de l'Etat, des collectivités territoriales ou de leurs groupements pour créer ou restaurer des zones de mobilité du lit mineur d'un cours d'eau en amont des zones urbanisées ; - l'acquisition foncière et la gestion de ces espaces par les collectivités, leurs groupements ou les établissements publics. Le PLU doit préserver, par des règles et zonages adaptés, les bandes inconstructibles le long des cours et les boisements d'accompagnement des cours d'eau. Le PLU doit être compatible avec les objectifs de protection des forêts alluviales, y compris les secteurs même résiduels de ces forêts. Cet objectif implique notamment d'identifier non seulement les secteurs de forêts alluviales mais également les secteurs permettant d'assurer le bon fonctionnement de ces milieux. Cette protection peut notamment se traduire par un zonage et des règles adéquats dans le PLU. Il est recommandé que les forêts alluviales dégradées soient restaurées, par exemple dans le cadre de la mise en place des bandes tampons ou lors de la mise en œuvre des mesures compensatoires. **Le PLU doit être compatible avec l'objectif de protection des zones humides** définies aux articles L.211-1 et R.211-108 du code de l'environnement et dans l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié par un arrêté du 1er octobre 2009. Cette compatibilité pourra notamment se traduire par : **la mise en place d'un zonage et des règles associées adéquates permettant la protection des zones humides (compensation de 150% en cas de consommation)** ; l'intégration de ces zones humides le plus en amont possible lors des choix d'aménagements et de développement du territoire ; l'intégration, dans le règlement, d'une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables afin de contribuer au maintien des zones humides ; l'intégration de la cartographie de prélocalisation des zones humides du SDAGE et, si elle existe déjà, une cartographie de plus grande précision, notamment celle réalisée par les SAGE ; à défaut de cartographie existante, la caractérisation puis la délimitation des zones humides au minimum sur les secteurs susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation. Afin de favoriser la mise en place d'une économie circulaire des matériaux, les documents d'urbanisme, en particulier les SCOT, prévoient les voies alternatives à l'utilisation de granulats et intègrent dans leur analyse l'espace nécessaire à l'ensemble de la gestion de tous les matériaux en particulier les matériaux de substitution et les installations de recyclage, dans le respect de la ressource en eau.

Les défis du SDAGE	Les orientations et les prescriptions pour les mettre en œuvre	Éléments à intégrer dans l'étude PLU
Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau	**Améliorer la gestion de crise lors des étiages sévères** : Garantir la maîtrise de l'usage du sol pour l'AEP future **Prévoir une gestion durable de la ressource en eau** : Anticiper les effets attendus du changement climatique sur la diminution de la ressource en eau potable	Sur les masses d'eau à réserver pour l'alimentation en eau potable future, le P**LU doit permettre de garantir l'usage foncier du sol en zone urbaine et en zone rurale pour cette alimentation**. A cette fin, les maîtres d'ouvrage peuvent également mettre en place des programmes préventifs de l'usage des sols. Il est fortement recommandé aux collectivités territoriales de prendre en compte les limites des capacités d'évolution hydrologique du bassin de la Seine dans les projets d'aménagement du territoire : le PLU devra renforcer et diversifier les mesures destinées à préserver la ressource en eau compte tenu du changement climatique.
Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation	**Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crue**s : Prendre en compte et préserver les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme **Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées** : - Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets - Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée	Les PLU sont compatibles avec l'objectif de préservation des zones d'expansion des crues ce qui suppose notamment de rassembler dans l'état initial de leur environnement toutes les connaissances existantes relatives aux zones d'expansion des crues du territoire : cartes des PPRi, atlas des zones inondables, cartographie des surfaces inondables de la directive inondation à l'échelle des territoires à risque important d'inondation (TRI)… Boubiers n'est pas concernée par cette orientation. Les projets d'aménagement répondent dès leur conception à un **objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles**. En l'absence d'objectifs précis fixés localement par une réglementation locale (SAGE, règlement sanitaire départemental, SDRIF, SCOT, PLU, zonages pluviaux…) ou à défaut d'étude hydraulique démontrant l'innocuité de la gestion des eaux pluviales sur le risque d'inondation, le débit spécifique exprimé en litre par seconde et par hectare issu de la zone aménagée doit être inférieur ou égal au débit spécifique du bassin versant intercepté par l'opération avant l'aménagement. **La gestion des eaux pluviales dans les espaces imperméabilisés doit concourir à limiter l'ampleur des crues fréquentes.** Sur la base du zonage d'assainissement pluvial, les collectivités ont notamment vocation à édicter les principes et les règles nécessaires au ralentissement du transfert des eaux de pluie vers les cours d'eau. Ce zonage poursuit notamment l'objectif de prévention des inondations par le ruissellement urbain et les débordements de cours d'eau. Les communes veillent à la cohérence des prescriptions du zonage pluvial et des règles d'occupation des sols fixées par les PLU. Dans cette perspective, il est souhaitable que le PLU et le zonage pluvial soient élaborés conjointement, ceci afin de garantir la bonne prise en compte des prescriptions relatives à la gestion des eaux dans le cadre de l'instruction des permis de construire.
Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis	Évaluer l'impact des politiques de l'eau et développer la prospective : **Élaborer et préciser les scenarii globaux d'évolution pour modéliser les situations futures sur le bassin**	Il est nécessaire d'**élaborer des scenarii à visée prospective pour anticiper les situations futures**, en particulier de crise sur la gestion de l'eau. Il s'agit d'explorer les effets du changement climatique (température, précipitations, évapotranspiration…), des évolutions démographiques du bassin, des évolutions des systèmes de production de l'agriculture et des autres usages.
Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis	Renforcer et faciliter la mise en œuvre des SAGE : **Favoriser la participation des CLE lors de l'élaboration, la révision et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme** (SCOT, PLU et carte communale) avec le SAGE.	Les collectivités en charge de l'élaboration du PLU invitent des représentants des structures qui élaborent et mettent en œuvre les SAGE afin de **favoriser le plus en amont possible la prise en compte de l'eau dans le PLU.**

Les autres documents supra-communaux à prendre en compte

En plus du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands**, détaillé ci-dessus, et du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Vexin-Thelle**, détaillé pages 9 et 10 du présent rapport et avec lequel le PLU de Boubiers doit être compatible, est décrit ici l'état d'avancement des autres documents d'urbanisme, plans et programmes supra-communaux à prendre en compte. Ces documents concernent différents domaines tels que la gestion de l'eau, les milieux naturels, l'énergie, les risques, l'agriculture et sont élaborés à des échelles variables.

Ainsi, il convient de rappeler que le territoire de Rieux n'est concerné ni par une **Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)**, ni par des dispositions particulières aux zones de montagne ou au littoral avec lesquelles les orientations du PLU devraient être compatibles. La commune n'est pas non plus inscrite dans le périmètre d'un **Parc Naturel Régional (PNR)**.

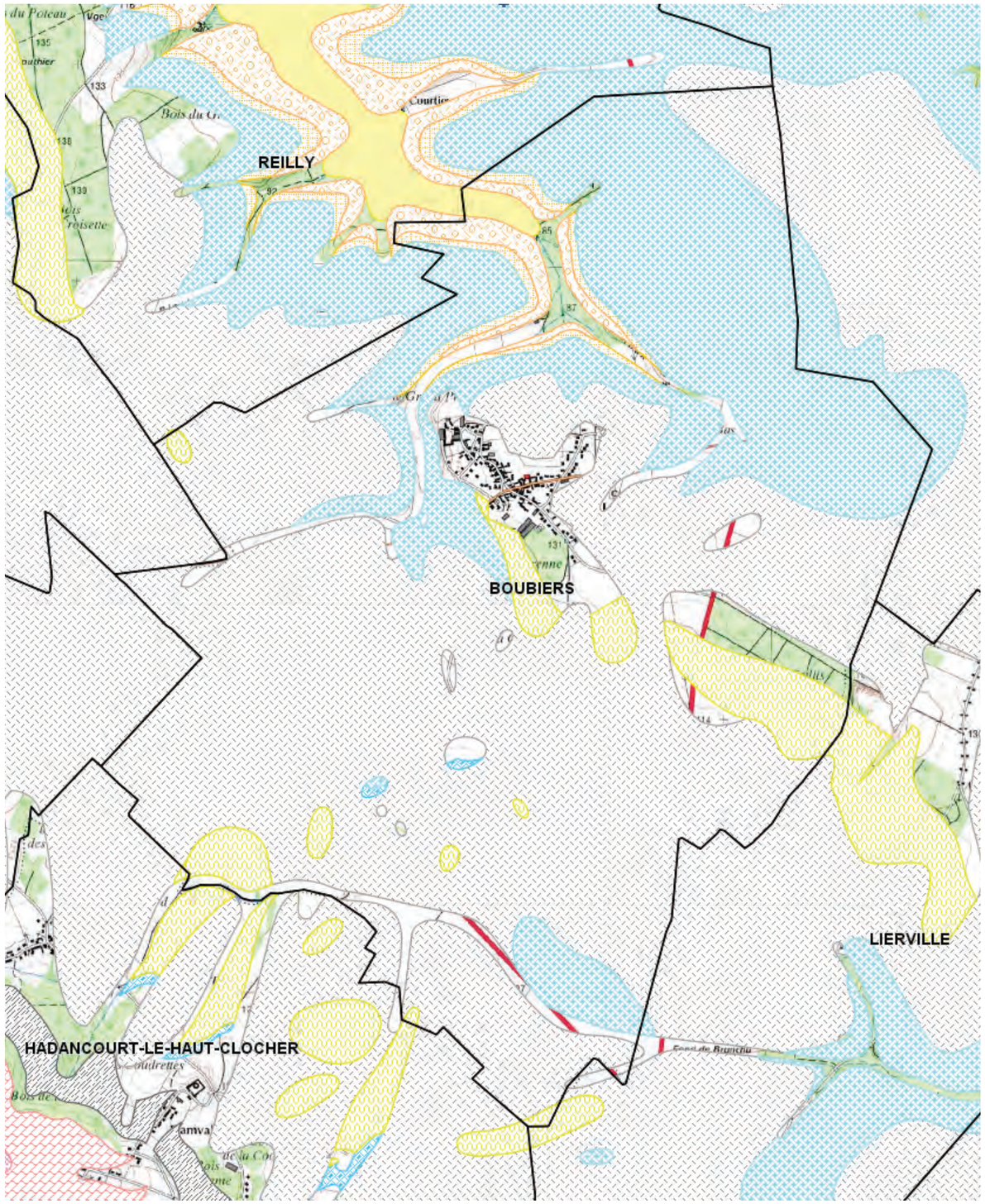
Le PLU de Boubiers aurait dû être compatible avec le **Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)** approuvé en juin 2012, mais ce dernier a été annulé par décision du Tribunal Administratif. Ce document, qui définit des objectifs et des orientations à l'horizon 2020 et 2050 en matière de lutte contre la pollution atmosphérique, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'adaptation aux changements climatiques, ne s'applique désormais plus sur le territoire.

A noter qu'il n'existe pas de **Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)** pour la région des Hauts-de-France à ce jour.

La Communauté de Communes du Vexin-Thelle et d'Halatte a prescrit également prescrit l'élaboration du **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)** en décembre 2018. A noter que sur la commune, la qualité de l'air de la station la plus proche de Boubiers analysée par Airparif (Cergy-Pontoise) met en avant une moyenne d'environ 14 µg/m³ de particules en suspension inférieures à 10 micromètre (PM10), soit moins que les 20 µg/m³ recommandés par l'OMS, et 64 µg/m³ d'ozone (O3), soit moins que les 100 µg/m³ recommandés par l'OMS.

Le **Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI)** 2016-2021 du bassin Seine Normandie a été arrêté le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur du bassin. Son application est entrée en vigueur le 23 décembre 2015 au lendemain de sa date de publication au Journal Officiel. Ce document fixe pour six ans les 4 grands objectifs à atteindre sur le bassin Seine-Normandie pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie. Les 63 dispositions associées sont autant d'actions pour l'État et les autres acteurs du territoire, qui se traduisent notamment par la révision du PPRI avec lequel le PLU de Boubiers doit être compatible.

2.3 Géologie et géomorphologie





Source : Cartelie - DDT60

LA GÉOLOGIE

Le territoire de Boubiers est situé à la jonction entre le plateau agricole du Vexin français et le vallon du Réveillon.

La géomorphologie peut être considérée comme la résultante des actions combinées de la dynamique atmosphérique, des dynamiques érosives terrestres et du climat sur les substrats géologiques. Situé au nord-ouest du bassin parisien, le département de l'Oise représente la Picardie méridionale au relief diversifié en raison des alternances sableuses, argileuses ou calcaires, ce qui la distingue de la Picardie septentrionale essentiellement crayeuse.

Les rebords du vallon sont recouverts de sable de Cuises. Ces couches moins fertiles ont favorisé le développement de boisements et la lande sur le coteau est.

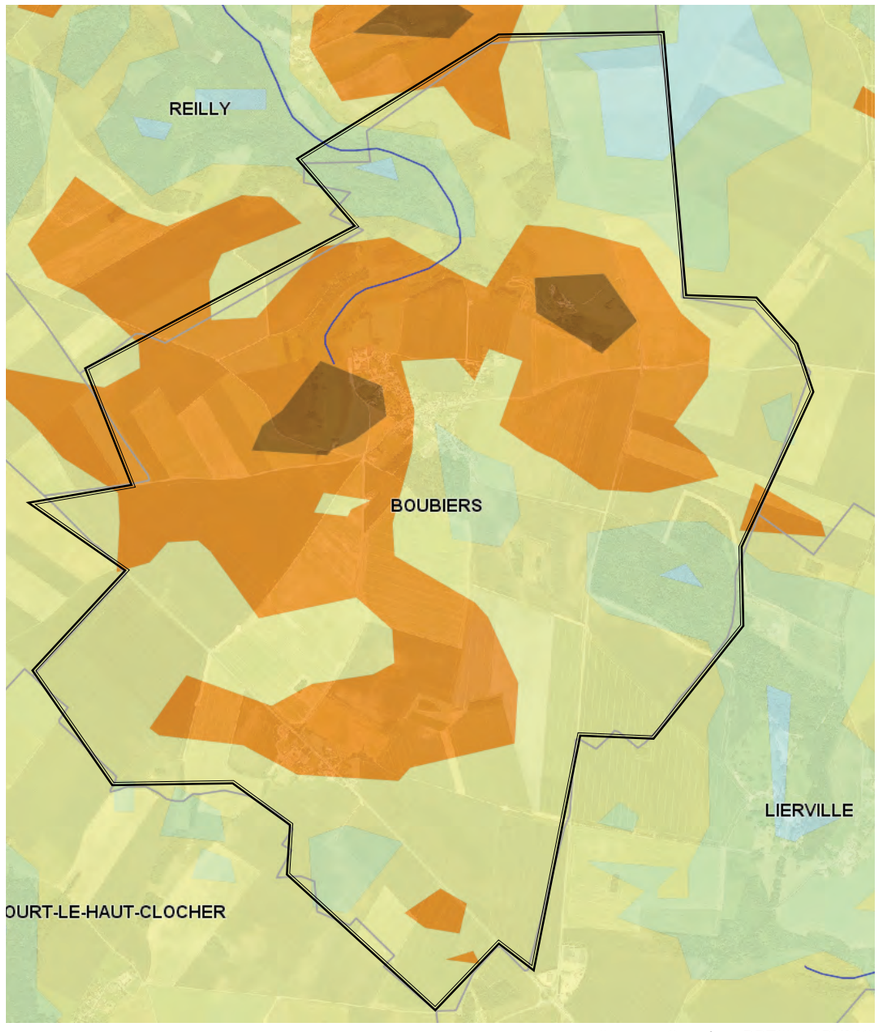
Le fond de vallon est constitué d'alluvions récentes. Une grande partie des peupleraies (au lieu-dit la Vallée aux Houx), prairies (Le Grand Pré) et boisements humides a notamment été développée sur ces sols.

Le plateau agricole, au sud ouest, est quant à lui recouvert de limons de plateaux, ponctué d'alluvions anciennes qui affleurent aux points hauts, sur les buttes du plateau, notamment au sud du bourg. Cette structure est favorable à une agriculture à hauts rendements agronomiques. Au nord-est autour de la vallée du réveillon, ainsi qu'au sud du territoire à l'approche de la vallée de la Viosne, le plateau agricole est recouvert de marnes et caillasses et calcaires indifférenciés, ce qui rend ces terres moins aptes à l'exploitation agricole.

Le territoire communal présente un intérêt à l'exploitation du sol et sous-sols compte tenu du ce substrat géologique. Les éventuels projets de carrières devront respecter les conditions générales d'implantation définies dans le Schéma Départemental des carrières de l'Oise. En raison d'enjeux environnementaux forts dans la vallée du Réveillon, l'exploitation de carrière y est interdite ou à éviter. Sur les coteaux de la vallée, l'exploitation est soumise à une étude d'impact. Sur le reste du territoire, l'exploitation de carrière est admise. A noter que les autorisations de carrières devront être soumis à l'avis de l'ABF dans le site inscrit du Vexin français.

2.4 Les risques naturels majeurs

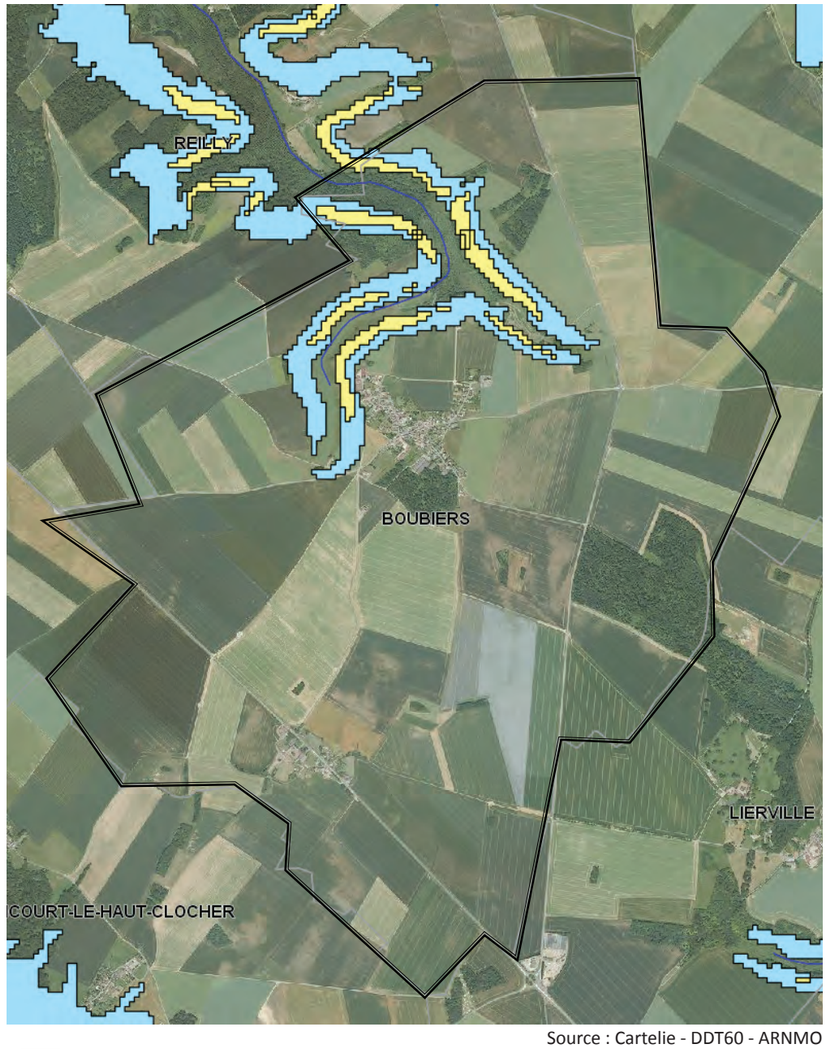
Risques de coulées de boue :



Source : Cartelie - DDT60 - ARNMO

Coulées de boue - Aléa trés for
Coulées de boue - Aléa for
Coulées de boue - Aléa moyer
Coulées de boue - Aléa faible
Coulées de boue - Aléa faible à nu

Risques de mouvements de terrain sur les coteaux du Réveillon :



Source : Cartelie - DDT60 - ARNMO

Mvt de terrain : Aléa glissement faible et chute de bloc nul à négligeal
Mvt de terrain : Aléa glissement moyen et chute de bloc fail
Mvt de terrain : Aléa glissement et chute de bloc moye

LES RISQUES NATURELS

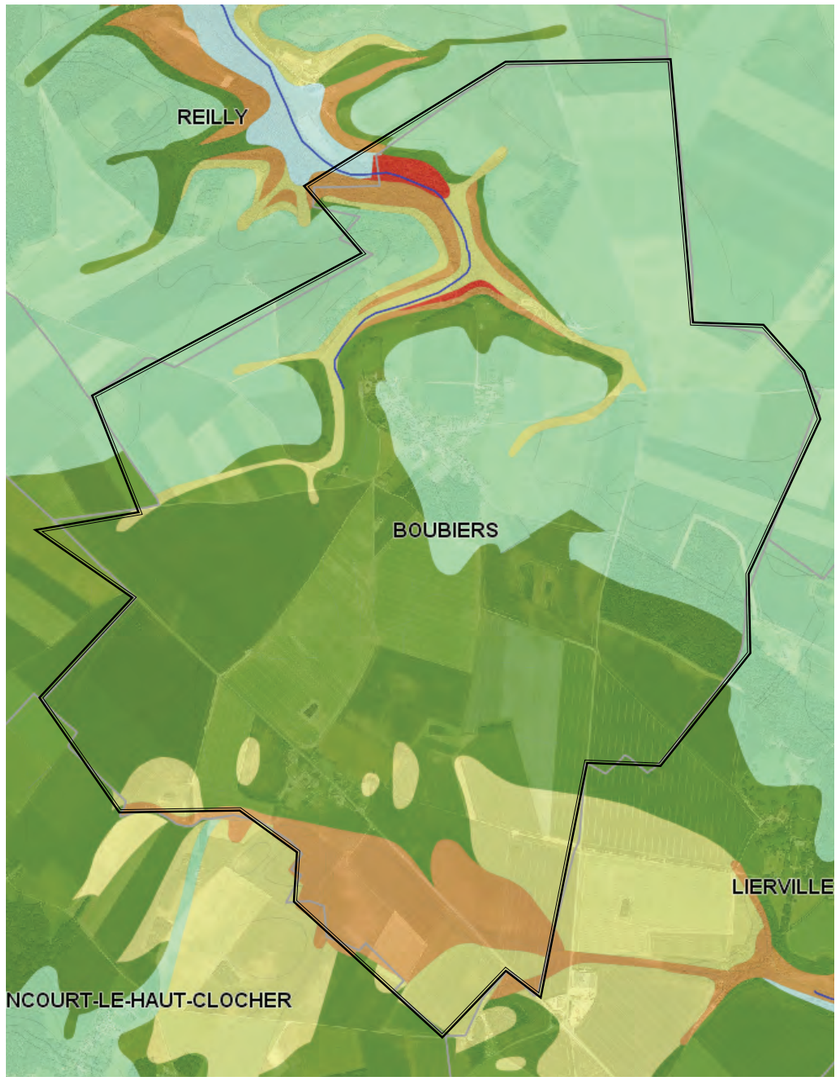
D'après l'Atlas des Risques Naturels Majeurs de l'Oise (ARNMO), le territoire communal n'est pas couvert par un Plan de Prévention des Risques Naturel (PPRn), mais est tout de même est soumis à différents types d'aléas.

En lien avec les talwegs et les principaux axes de ruissellement identifiés sur le territoire communal, l'ARNMO recense un risque de coulées de boue au nord-ouest du village, du chemin de Reilly et rue du Cul-de-sac jusqu'au chemin d'exploitation rural en entrée de village ouest. L'intégralité de la ferme des Carrières est également identifiée en aléa très fort de coulée de boue car situé directement à proximité d'un talweg. La partie située à l'ouest du village jusqu'à la place, une petite partie au nord de la rue de l'Eglise et le hameau du Fayel sont concernés par un risque de coulées de boue en aléa fort. La partie est du village, du bois de la Gloriette jusqu'à l'Eglise, ainsi que la majeure partie du plateau agricole sont identifiées en aléa moyen de coulées de boue. Seuls les points hauts du territoire sont classés en aléa faible à nul. Deux arrêtés de catastrophe naturelle concerne des inondations (par ruissellement) et coulées de boue qui ont impactés le village et/ou le Fayel en août 1997 et décembre 1999 (tempête).

Des aménagements permettent aujourd'hui de limiter le phénomène de ruissellement sur la commune, notamment la préservation et l'entretien de la mare rue du Beau Chenaux qui jouent un rôle dans la régulation et la rétention des eaux pluviales et le maintien des boisements et des haies sur les coteaux qui permettent le maintien des sols en cas de ruissellements. Une étude a été menée par Hydratec en 1999 dans le but de maîtriser les eaux de ruissellement et l'érosion des sols sur le bassin versant de la Troësne. **Cette étude, réalisée après l'ARNMO, précise que le village est sur un secteur sableux et n'est pas sujet aux coulées de boue.** De plus, les élus précisent qu'ils n'ont jamais eu connaissance d'épisodes de coulées de boues sur le village. De fortes pluies ont entraîné des inondations dans les champs de culture le long du chemin vers Delincourt, mais ne concernait pas le village.

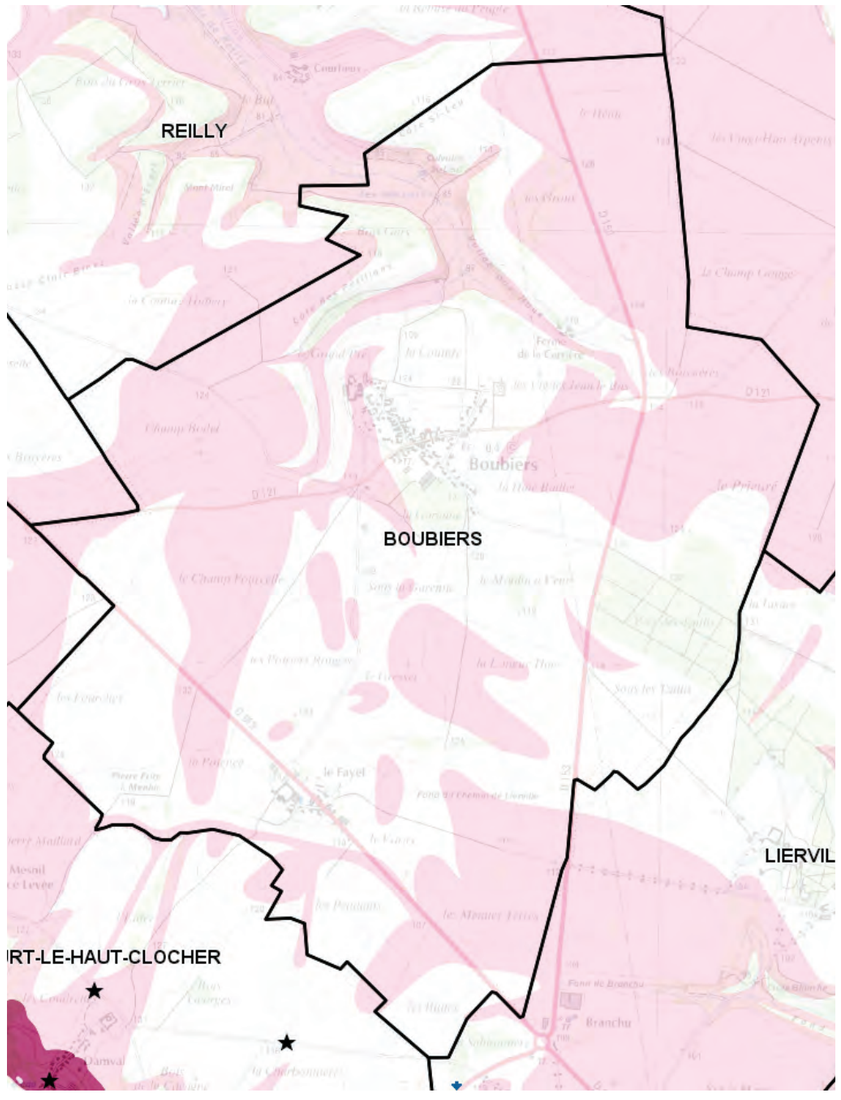
Les coteaux du Réveillon impliquent un risque de mouvement de terrain. L'aléa de chute de bloc reste faible sur l'ensemble de la vallée, mais les glissements de terrain sont classés d'aléa moyen lorsqu'on descend

Risques de remonté de nappe :



Source : Cartelie - DDT60 - ARNMO

Risques de retrait-gonflement des argiles :



Source : Cartelie - DDT60 - ARNMO

vers le bas des pentes des coteaux. La commune a connu un épisode de mouvement de terrain suite aux tempêtes de décembre 1999, associés à des inondations et coulées de boues. L'aléa concerne une partie au contact du bourg de Boubiers, à l'arrière de la ferme rue du Chêne classé en aléa glissement de terrain faible et chute de bloc nul à négligeable. Le hameau du Fayel n'est pas concerné par ce risque.

Aucune cavité souterraine (carrières, caves, effondrement naturel...) n'a été répertorié sur la commune. L'atlas des risques identifie malgré tout les vallées du Réveillon et de la Viosne, le nord du village et le sud du Fayel comme pouvant être soumis à un aléa d'effondrement en masse localisé lié au sous-sol du lutécien fortement sous cavé en bord de plateau.

La commune est concernée par la présence d'une nappe d'eau sub-affleurante au niveau du lieu-dit du marais dans le vallon du Réveillon en limite avec Reilly. Le reste de la vallée est concernée par un risque de remontée de nappe fort à très fort, en lien avec le caractère humide du fond de vallée. À noter que le sud du territoire communal est également soumis à un risque fort de remontée de nappe, en lien avec le talweg formé dans la continuité de la vallée de la Viosne. Les secteurs agglomérés de Boubiers et du Fayel sont situés sur le plateau et sont donc en aléa faible à nul par rapport au risque d'inondation par remontée des cours d'eau.

Le degré d'aléa retrait-gonflement des argiles est considéré comme nul sur la plupart des secteurs agglomérés et faible à moyen sur le secteur à l'ouest du bourg et la ferme de la Carrière. Ce phénomène de retrait gonflement des argiles peut fragiliser l'ossature des constructions qui auraient des structures non adaptées. Aucun risque fort n'est recensé sur la commune.

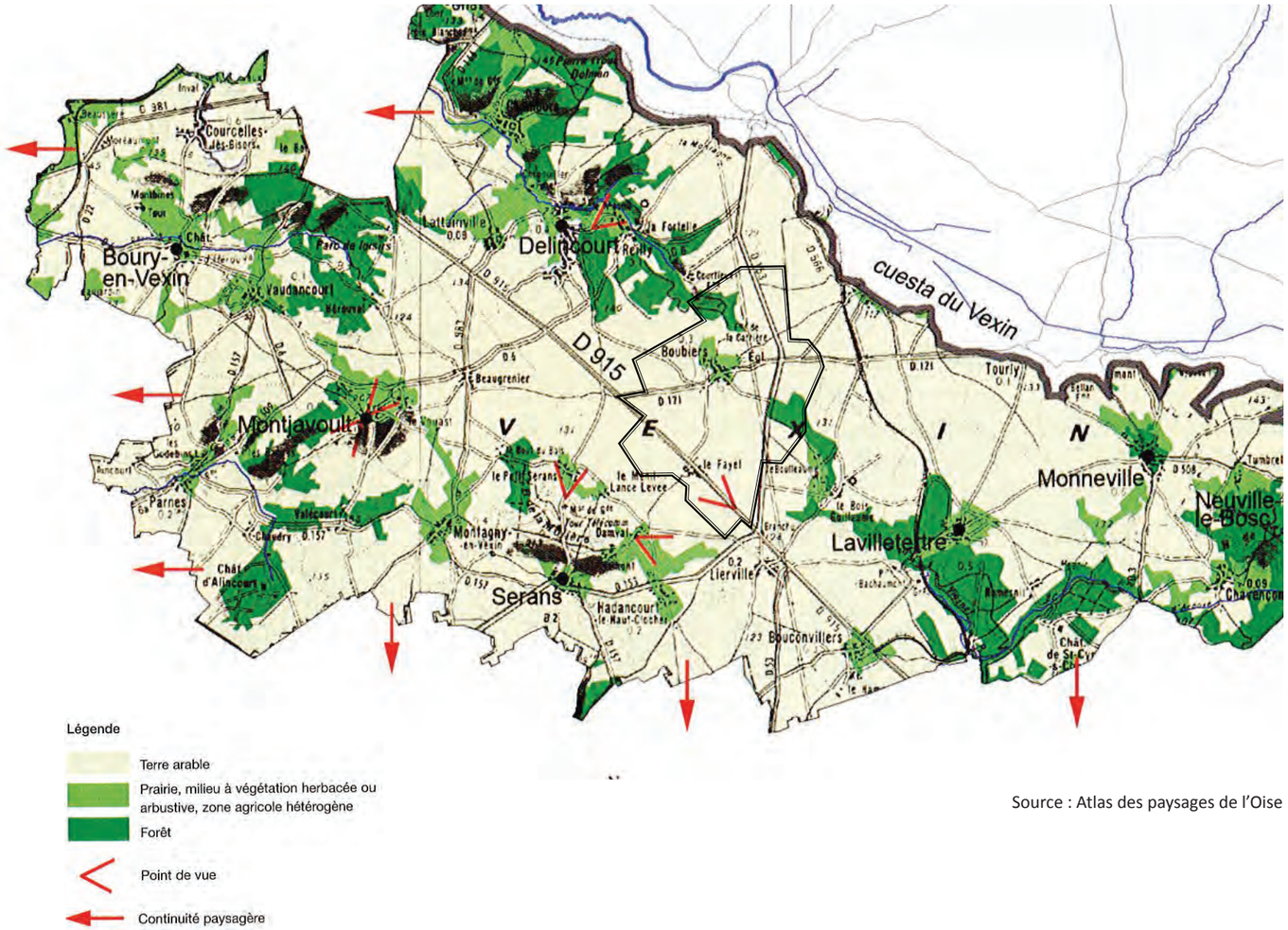
LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET POLLUTIONS

Boubiers n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques.

Le garage du Fayel sur la RD915 est identifié sur les bases de données BASIAS qui constitue un inventaire historique des sites industriels et activités de service. Aucune activité n'est identifiée par la base de donnée BASOL qui recense les sols pollués.

2.5 Le grand paysage

Caractéristiques paysagères du Vexin-Français :



Source : Atlas des paysages de l'Oise

LE GRAND PAYSAGE

Le territoire communal, situé en pointe sud-ouest du département de l'Oise, s'étend sur 1035 ha, dont une bonne partie est occupée par l'espace agricole. La commune est constituée d'un bourg et d'un hameau, le Fayel, implantés sur plateau agricole et d'un écart, la ferme des Carrières, implantée sur le coteau de la vallée du Réveillon.

Boubiers se situe dans l'**entité géographique du Plateau du Vexin Français**, caractérisée par ses paysages qui marient l'ouverture des champs de grandes cultures avec les ambiances boisées de vallons humides et de buttes témoins. Le Vexin-français s'étend au sud-ouest de l'Oise jusque dans le Val d'Oise. Il est délimité au sud par la limite départementale, à l'ouest par la vallée de l'Epte, au nord et à l'est par la *Cuesta* du Vexin (ou Côte d'Ile de France). Ce plateau agricole du Bassin Parisien est réputé pour être le grenier de l'Ile-de-France. Il constitue une transition entre les secteurs sous influence périurbaine, notamment de Cergy-Pontoise au sud, et les zones rurales du pays de Thelle et du Plateau Picard au nord. Ce plateau est entaillé par des cours d'eau affluents de l'Epte et de l'Oise, notamment le ruisseau du Réveillon.

Cette situation charnière fait ressortir, sur la commune de Boubiers **des entités paysagères aux ambiances variées, caractéristiques de l'entité du Vexin français** : la vallée du Réveillon au nord du bourg, le bois de la Garenne au sud du bourg et le bois des Taillis en limite avec Lierville, le plateau agricole et les points de vue sur les buttes du Vexin (Hadancourt-le-Haut-Clocher et la butte de la Molière identifiée comme paysage emblématique de l'entité). La carte ci-contre issue de l'atlas des paysages de l'Oise met en avant des espaces boisés dans la vallée du Réveillon et des milieux à la végétation herbacée et arbustive dans la trame du village et en particulier au nord, entre le bourg et la vallée. L'atlas met également en avant le point de vue depuis la RD915 en entrée de hameau au sud du Fayel.

Les principales évolutions qui ont marqué cette entité paysagère consiste en une régression des herbages et des vergers au profit des cultures et des peupleraies.

À noter que la commune fait partie du **site inscrit du Vexin français**, rattaché au qui fait l'objet d'un surveillance attentive de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) qui émet un avis simple 4 mois avant le commencement des travaux qui relèvent d'un régime d'autorisation au titre du code de l'urbanisme et un avis conforme sur les permis de démolir.



Paysage de plateau agricole au relief légèrement ondulé, ponctué de bois et bosquets épars, typique de l'entité paysagère du Vexin français











ENTITÉ PAYSAGÈRE DU PLATEAU AGRICOLE OUVERT

Le plateau agricole, occupant la majeure partie du territoire de Boubiers, est caractérisé par de douces et amples ondulations de terres cultivées et par son ouverture paysagère qui offre des vues à 360° sur les buttes témoins, les formations végétales associées aux vallées et les franges bâties du village de Boubiers et du hameau du Fayel situés sur ce plateau. Ce paysage ouvert présente donc un intérêt par les vues et perspectives qu'il offre sur le bourg, le Fayel, le vallon du Réveillon et les entités végétales.

Le plateau est en effet ponctué de boisements (bois de la Garenne et bois du Taillis) et de bosquets épars. En revanche, les haies sont rares dans ce paysage d'openfield. Les masses boisées et les bosquets isolés participent à la scénographie du plateau et au patrimoine paysager de Boubiers.

Par conséquent, les enjeux paysagers portent sur :

- la gestion des espaces de transition entre les secteurs agglomérés et le plateau agricole, le traitement des entrées de village, le maintien des jardins d'agrément ou jardins potagers
- la protection des bois et bosquets, éléments de repères paysagers sur ce plateau agricole







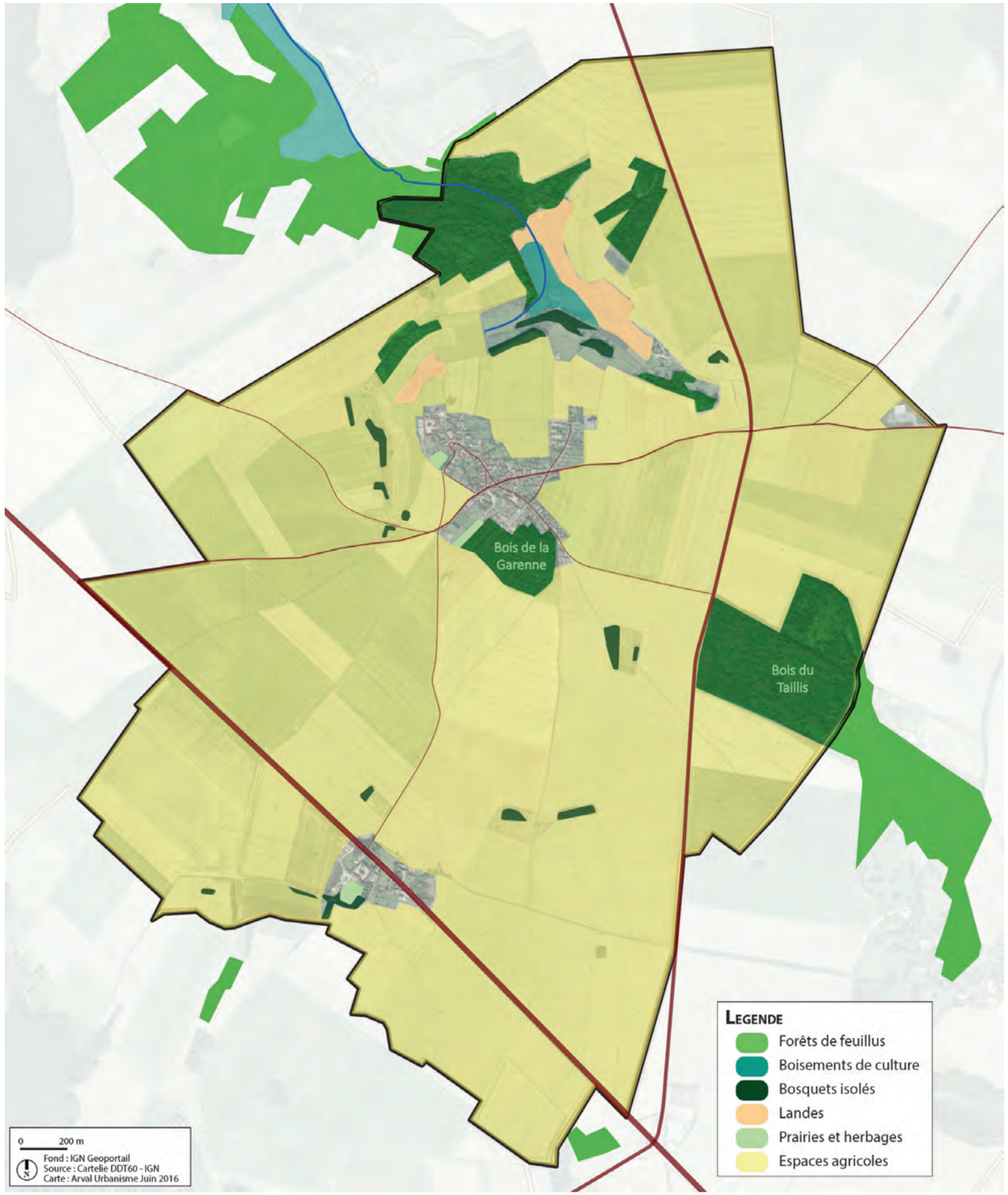
ENTITÉ PAYSAGÈRE DU VALLON DU RÉVEILLON

Sur le territoire communal le vallon du Réveillon alterne entre pleins arborés d'aulnes et de saules, bois de culture (peupleraies) et espaces ouverts à travers les marais, étendues herbeuses humides et landes à végétation rases sur les coteaux. La vallée du Réveillon est particulièrement encaissée, entaillant le plateau agricole, et le ruisseau est donc difficilement perceptible depuis le village, situé à seulement 500m mais masqué par les bosquets et un relief escarpé.

Les enjeux paysagers de cette entité sont liés :

- à la gestion des boisements pour leur intérêt paysager, mais également pour leur intérêt dans la gestion du ruissellement et leur intérêt écologique
- à la préservation des milieux ouverts qui offrent perspectives et points de vue sur la vallée
- au maintien des mares et étangs
- au maintien des ripisylves (formations végétales le long des cours d'eau), considérés en bon état par le Plan Pluriannuel de Restauration et d'Entretien (PPRE) des affluents de l'Epte
- à la valorisation et l'ouverture du village sur cette entité paysagère remarquable, notamment par le maintien des liaisons douces depuis le village vers le vallon

2.6 Diagnostic des boisements



DIAGNOSTIC DES BOISEMENTS

Les boisements occupent une petite partie du territoire de Boubiers situés dans la vallée du Réveillon, et sur le plateau au niveau du bois de la Garenne et du bois du Taillis, ainsi que quelques bosquets épars qui ponctuent le plateau.

Il s'agit de boisements privés à la charge des propriétaires, pas nécessairement soumis au régime forestier. Pour les boisements de la Garenne et des Taillis qui représentent plus de 4 ha, un plan simple de gestion forestière autorise les coupes sans autorisation préalable peuvent avoir été mis en place par les propriétaires. Un code de bonnes pratiques sylvicoles autorisant les coupes sans autorisation préalable concerne les bois de culture dans la vallée. A noter que l'exploitation forestière est en activité. En revanche, les bosquets de feuillus situés au sein de l'espace agricole sont des boisements non soumis à des plans de gestion.

L'élaboration du P.L.U. permet d'aborder la question de la protection et de l'évolution des surfaces boisées. L'article L.113-1 du code de l'urbanisme autorise la délimitation d'espaces boisés classés à conserver ou à créer. Dans ce cas, toute demande de défrichement est irrecevable, sans empêcher ni les coupes et abattage, ni l'entretien normal de ces arbres. Les coupes et abattages font l'objet d'une déclaration préalable, le plus souvent soumise à obligation de replanter ou régénération naturelle.

À noter que la ripisylve le long du cours d'eau permet le maintien des berges et joue un rôle important pour la biodiversité. La commune pourrait si elle le souhaite adhérer au syndicat de rivière qui assure l'entretien et la gestion des berges. Le PLU devra veiller à rendre possible et faciliter la gestion de ces boisements. Au sein de la zone à dominante humide de la vallée du Réveillon, on recense également des bois de culture (peupleraie) pour lesquels le PLU devra s'interroger sur l'évolution de l'activité.



Bois de la Garenne (entrée de village rue du Beau Chenaux)



Bois du Taillis (depuis la rue du Beau Chenaux)

Patrimoine végétal dans les secteurs agglomérés :



LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE VÉGÉTAL

Au sein des secteurs agglomérés du bourg et dans le hameau du Fayel, les éléments du patrimoine végétal (fond de jardin d'agrément, potagers, vergers, haies végétalisées, prairies et boisements) jouent un rôle transitoire avec l'espace agricole et permettent l'intégration paysagère des franges bâties.

On recense ainsi des fonds de jardins et des clôtures végétales particulièrement présents au nord du village vers la vallée, en entrée de village est, entre la rue de l'Eglise et la RD121 et en entrée de village ouest, entre la rue du Chêne et la départementale. Au Fayel, les jardins, bosquets et espaces enherbés entre le corps de ferme et la RD915 permettent également l'intégration paysagère du hameau dans l'espace agricole.

Les alignements d'arbres rue du Cul-de-Sac et le long de la RD915, face au garage du Fayel, sont particulièrement intéressants dans le paysage. On compte également des arbres remarquables, en particulier dans les corps de ferme anciens, mais aussi dans les fonds de jardins des grandes propriétés bâties.

Pour l'ensemble de ces éléments du patrimoine végétal, le code de l'urbanisme a introduit, en plus des espaces boisés classés, une catégorie de préservation des espaces plantés : éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, qui permet à la commune d'être tenue informée de toute intervention sur ces éléments de paysage par le biais d'une déclaration préalable à un aménagement, sans pour autant obliger nécessairement à replanter en cas d'abattage. Ces dispositions sont donc adaptées pour des haies, des plantations d'alignement, de parcs, ou des arbres remarquables isolés dans le paysage.

À noter que le dernier lotissement réalisé sur la commune, rue du Bois de la Garenne, s'intègre bien au paysage car il s'est constitué entre le tissu bâti ancien du village et le bois. En revanche, les extensions rue du Beau Chenaux offrent une frange urbaine nettement visible depuis l'entrée de village au sud-est, et depuis la RD121 à l'est.



Alignement d'arbres le long de la prairie rue du Cul-de-Sac



Alignement d'arbres le long de la RD 915

2.7 Points de vue et entrées de village





Entrée de village depuis la RD121 à l'Est : point de vue remarquable sur l'Église classée monument historique, secteur rue de l'Eglise bien intégré grâce aux fonds de jardins arborés et secteur rue du Beau Chenaux aux franges urbaines peu traitées mais s'intégrant dans le paysage grâce au bois de la Garenne en arrière plan.



Entrée de village depuis la RD121 à l'Ouest : point de vue remarquable sur le village et la vallée du Réveillon et ses coteaux boisés



Entrée de village depuis la rue du Beau Chenaux : vue sur les constructions récentes, frange urbaine peu végétalisée



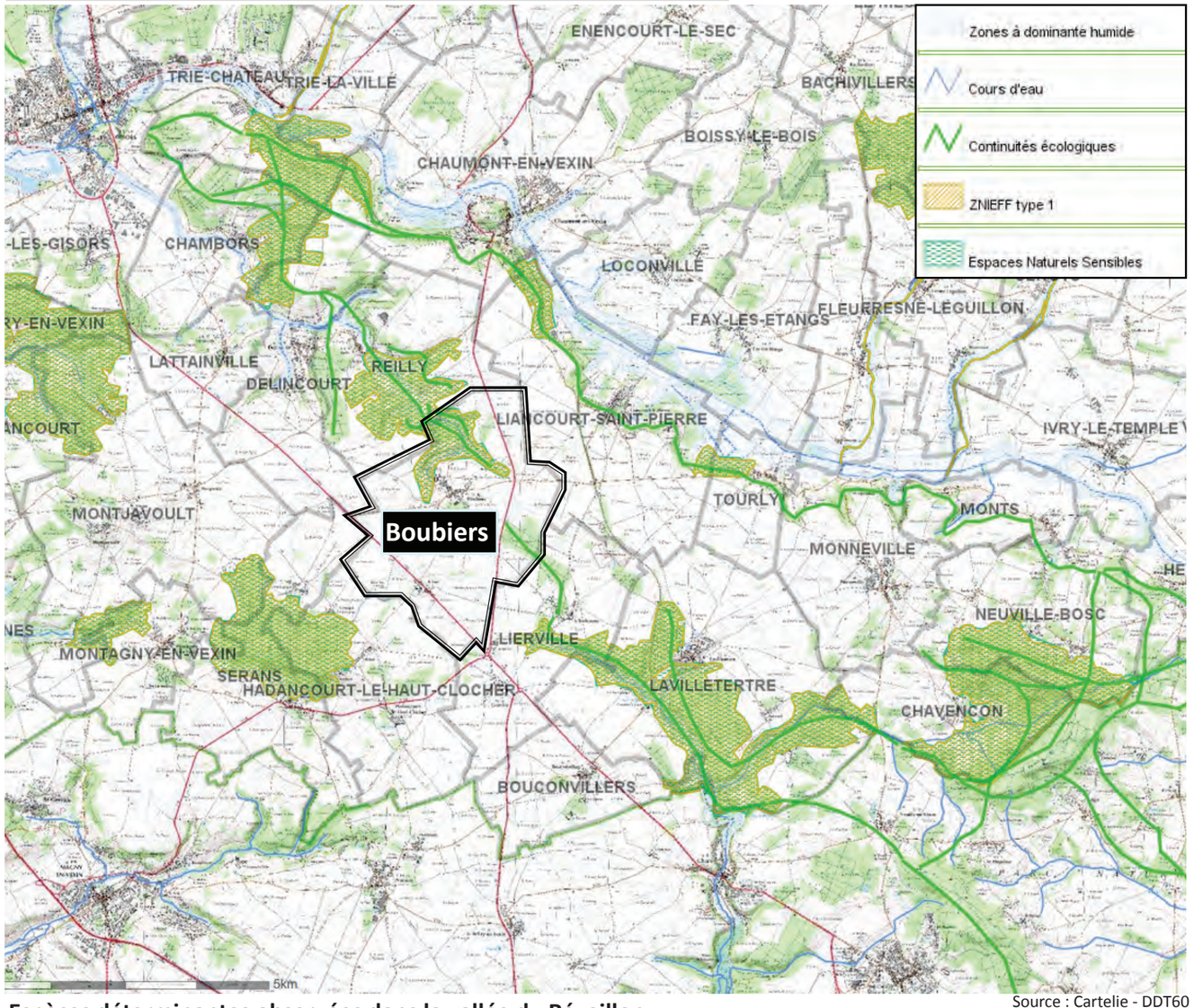
Entrée nord dans le hameau du Fayel depuis la rue RD915 : vue sur le hangar agricole, entrée végétalisée



Entrée sud dans le hameau du Fayel depuis la rue RD915 : vue sur le garage du Fayel, en partie intégré au paysage grâce au mur de pierre

Les entrées dans le village et le hameau du Fayel sont globalement qualitative grâce aux franges végétalisées. Le développement futur de l'urbanisation devra prendre en compte le traitement paysager des franges bâties et les points de vue remarquables sur l'Eglise, la vallée du Réveillon, les boisements et la butte de la Molière.

2.8 Les espaces naturels sensibles et continuités écologiques



Source : Cartelie - DDT60

Espèces déterminantes observées dans la vallée du Réveillon :



Grenouille agile, Fluoré, Azuré bleu céleste, lézard des souches et Pic mar , espèces déterminantes de la vallée du Réveillon.

La commune de Boubiers se situe au cœur d'une territoire entaillé par de nombreux vallons boisés et humides dont la sensibilité environnementale est forte. Ces vallons, dont fait partie le Réveillon, sont des secteurs à forte sensibilité environnementale 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 écologiques à l'échelle supra communale. Les orientations du PLU visent à préserver ces espaces de toute évolution inadaptée au regard de cette sensibilité environnementale.

À noter que le territoire n'est pas directement concerné par un site Natura 2000, le site le plus proche dans le département étant celui de la «Cuesta du Bray» classé au titre de la directive Oiseaux, distant de 15 km au nord-est des limites communales. On recense également le site Natura 2000 «sites chiroptères du Vexin français» à environ 6 km au sud-ouest du territoire communal (sur la commune de Saint-Gervais) et le site Natura 2000 «Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents» à 8 km à l'ouest et au sud-ouest (notamment sur les communes de Saint-Clair-sur-Epte, Omerville et Hodent).

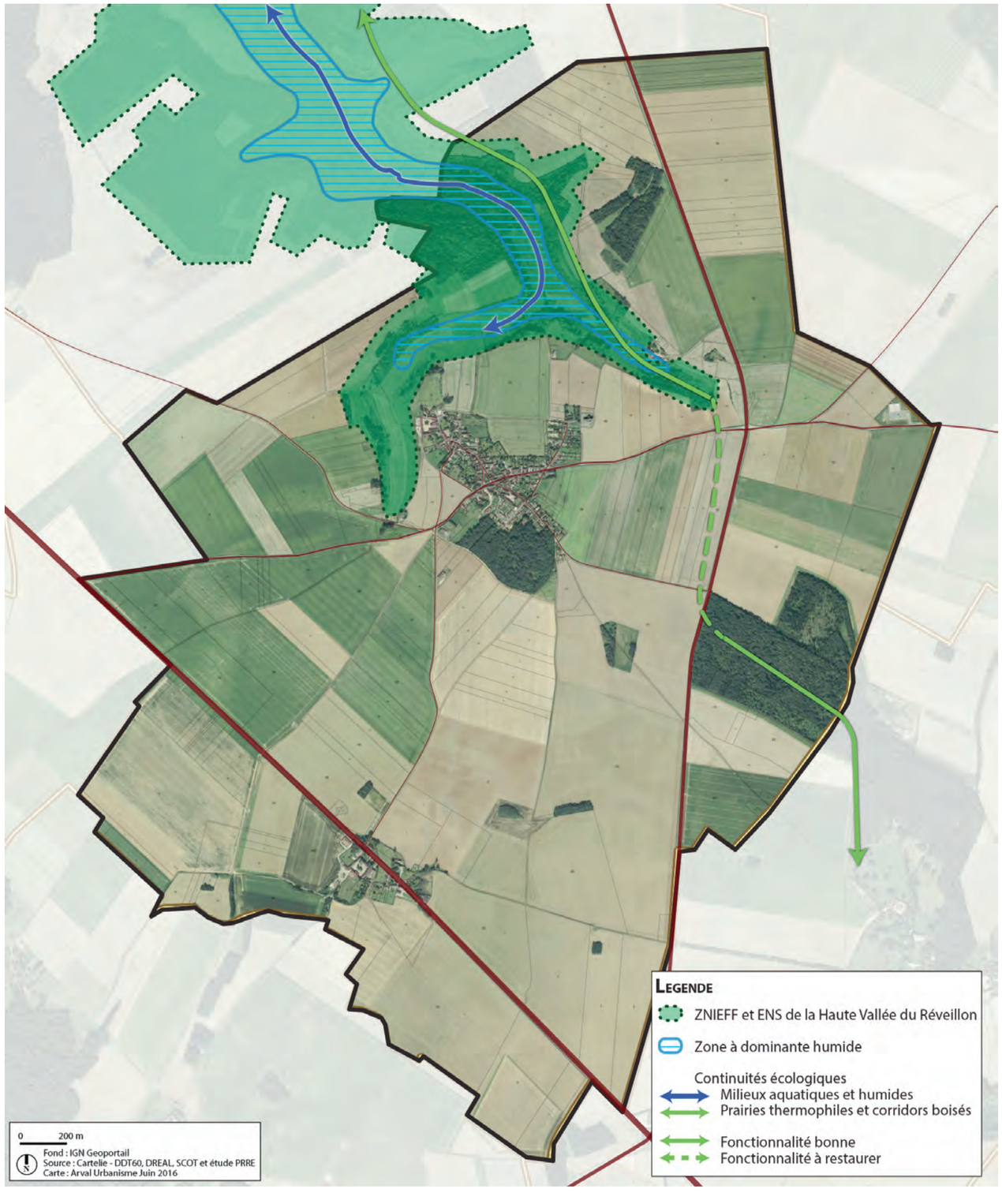
ZNIEFF DE LA HAUTE VALLÉE DU RÉVEILLON

Le territoire de Boubiers est concerné sur l'ensemble de la vallée du Réveillon par une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique de type 1 «Haute Vallée du Réveillon». Elle s'étend sur une superficie de 306 hectares, répartie sur les communes de Boubiers et de Reilly.

L'objectif de la 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 recommande la prise en compte des ZNIEFF de type I pour la définition des milieux qui doivent être protégés. La jurisprudence 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. L'article L411-1 du code de l'Environnement rend possible l'obligation de réaliser une étude d'incidence faune/flore dès lors qu'un projet serait envisagé dans un périmètre de ZNIEFF ou autres périmètres présentant un intérêt écologique.

Les milieux naturels et types d'habitats associés aux coteaux de la vallée du Réveillon sont variés grâce à des coteaux d'expositions diverses et un fond de vallon avec une mosaïque de prairies, de boisements et de pâtures traversés par plusieurs ruisseaux. **Sur les coteaux, les végétations de pelouses calcaires (15%), associées aux formations**

Sensibilités et continuités écologiques sur le territoire communal :



arbustives de lisières forestières (5%) et forêts calcaires (20%) constituent, sur les parties sèches, un ensemble de milieux de grand intérêt pour le Nord de la France et au niveau Européen. Les coteaux les plus ensoleillés connaissent des influences méridionales favorisant la présence de nombreuses espèces végétales et animales thermophiles. La position géographique du Vexin permet également la présence d'éléments à tendance subatlantique ce qui confère au site un certain intérêt biogéographique. L'enjeu de préservation et de reconquête de ces milieux consiste au maintien du caractère ouvert des pelouses calcicoles dont la tendance naturelle de reboisement spontané entraîne une perte de la diversité des milieux. Le maintien des lisières forestières constituent une zone tampon avec l'espace agricole du plateau et constitue un milieu naturel à part entière à protéger.

Le fond de vallée du ru du Réveillon est constitué de prairies humides (tourbes 2%, mégaphorbiaires et pâtures mésophiles) et des boisements de milieux humides (30%, forêt alluviales des bords de cours d'eau, forêt marécageuses sur tourbe). Ces milieux humides sont remarquablement diversifiés malgré un état de conservation moyen à mauvais selon le conservatoire d'espaces naturels de Picardie. Le réseau de fossés drainant les sources abritent les exemples d'herbiers à Potamot coloré les plus représentatifs de Picardie où ces végétations sont essentiellement connues en contexte de marais et en système lentique. Les boisements humides présentent un degré de naturalité localement significatif et rare dans la région. La valorisation des fonds humides par le pâturage permet de conserver des paysages et des milieux prairiaux de très grande valeur. Autant que possible, une limitation des intrants serait idéale pour maintenir la richesse floristique des prairies oligotrophes, spécialement au contact des sources de pente.

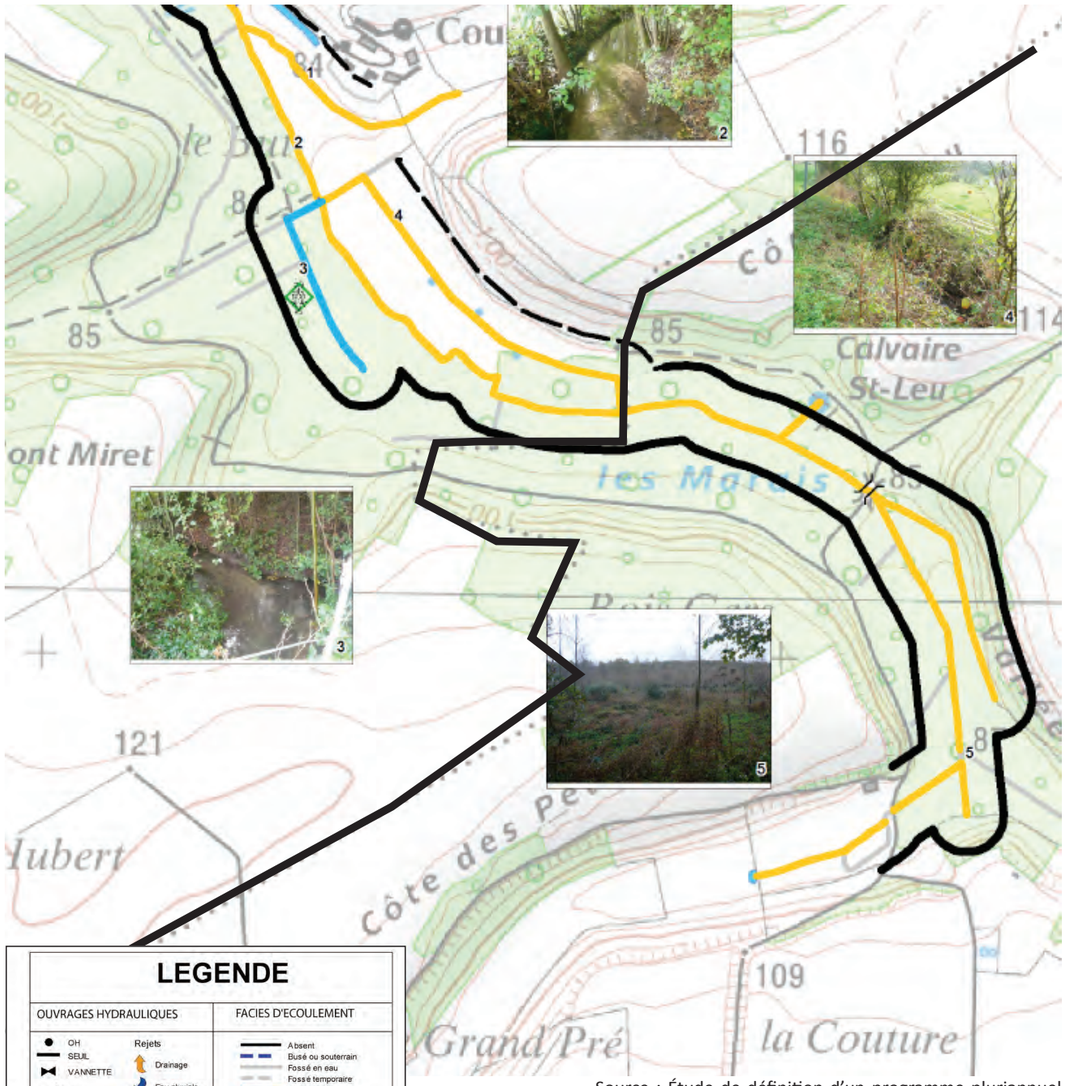
À noter que le marais de Reilly, en limite nord avec Boubiers, fait l'objet d'une action de reconquête et de valorisation, en lien avec le conservatoire des sites Naturels de Picardie.

Parmi les espèces déterminantes de cette ZNIEFF on recense la grenouille agile (*Rana dalmatina*) liée aux milieux forestiers de la vallée et représentative de cet habitat naturel. Les papillons sont nombreux dans les pelouses calcaires thermophiles des coteaux du Réveillon, avec notamment le Fluoré (*Colia alfracariensis*), l'Azuré bleu céleste (*Lysandra bellargue*), l'Azuré bleu-nacré (*Lysandra coridon*), l'Acidalie ornée (*Scopula ornata*). Ces pelouses calcaires abritent également le lézard des souches (*Lacerta agilis*), espèce protégée. La libellule Cordulégastre annelé (*Cordulegaster boltonii*) a été observée à proximité du cours d'eau, dans les zones à truites et on compte une espèce de lépidoptère déterminante des zones humides, la Noctuelle du Roseau à Balais (*Arenostola phragmitidis*).

Parmi les oiseaux, on compte le Pic mar (*Dendracopos medius)*. Toutefois l'intérêt de l'avifaune n'a pas permis la reconnaissance du bois en tant que Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO).

La ZNIEFF de la Haute Vallée du Réveillon est également répertoriée au schéma départemental des **Espaces Naturels Senlibles (ENS)** approuvé par le Conseil Départemental en décembre 2008. Les ENS relèvent d'une action portée par le Conseil Départemental de l'Oise visant à préserver des milieux naturels présentant une grande sensibilité écologique (faune et flore), paysagère et sur lesquels pèsent

Etat des lieux lit, berges et ripisylve rivière Réveillon :



Source : Étude de définition d'un programme pluriannuel de restauration et d'entretien des cours d'eau du bassin versant de l'Epte sur le secteur de la Communauté de Communes du Vexin Thelle

des menaces fortes, plus ou moins avérées. Ces espaces doivent être pris en compte dans les documents d'urbanisme. Sur ces espaces le Conseil Départemental a la possibilité d'intervenir sur le foncier de ce secteur. Le Conseil Départemental veille également au maintien d'un réseau de vieux arbres, sénescents ou morts dans les bois, afin de préserver la présence de populations d'insectes, de mammifères et d'oiseaux cavernicoles rares et menacés.

Le SCOT du Vexin Thelle identifie cette ZNIEFF en tant que site majeur de biodiversité à l'échelle du territoire et demande de privilégier une inscription en zone naturelle au PLU, ou en zone agricole si des enjeux significatifs liés à cette activité sont identifiés.

LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Plusieurs continuités écologiques reposant sur 3 types de milieux naturels sont identifiées sur le territoire communal : continuité aquatique et des milieux humides, continuités des milieux forestiers et continuité des prairies calcicoles.

La vallée du Réveillon constitue une **continuité des milieux aquatiques liée au ru et aux zones potentiellement humides** du fond de vallée, identifiées comme zones à dominante humide. Les zones humides contribuent au maintien et à l'amélioration de la qualité de l'eau (pouvoir épurateur), à la régulation des régimes hydrologiques (rôle d'éponge, réduction de l'intensité des crues), au maintien de la biodiversité, à la régulation des microclimats. Les zones humides participent également à l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine, à la lutte contre les inondations, à la production de ressources biologiques (cresson, roseaux, poissons,..). Elles représentent un élément de patrimoine paysager et culturel et sont un support pédagogique. Le projet communal évitera autant que possible de perturber la fonctionnalité des zones à dominante humide identifiées par le SDAGE. Dans le cadre d'un SAGE qui pourrait être élaboré localement, l'identification de zones humides avérées pourrait être réalisée.

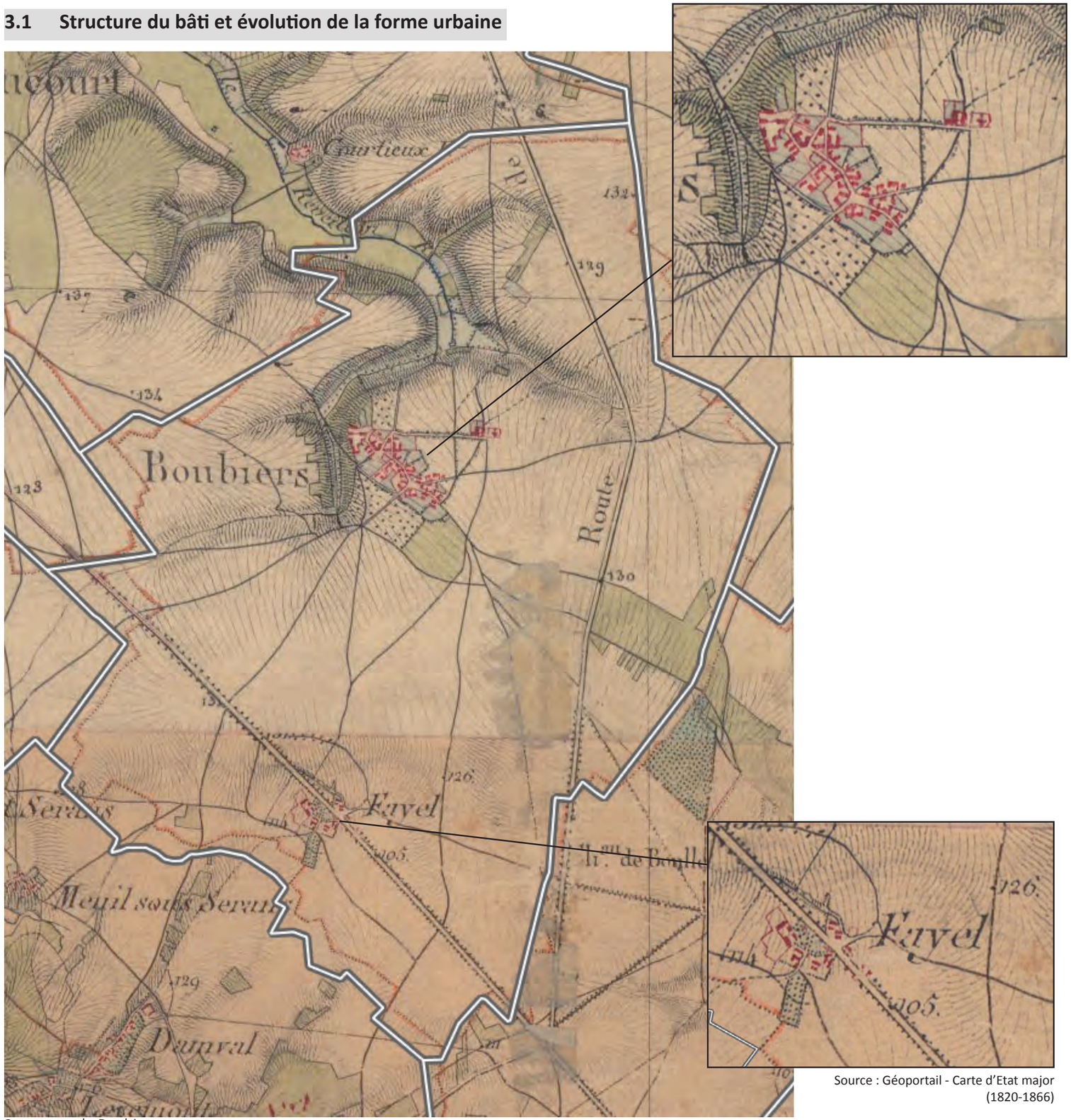
La Communauté de Communes du Vexin Thelle (CCVT), s'est portée maître d'ouvrage en 2011 d'une étude de définition d'un Plan Pluriannuel de Restauration et d'Entretien (PPRE) des affluents de l'Epte sur son territoire. Cette étude répond aux enjeux de reconquête du bon état écologique des masses d'eau définies dans la Directive Cadre Européenne et le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Cette étude précise que l'hydromorphologie du Réveillon sur le tronçon depuis la source jusqu'au château de Reilly, au nord de Boubiers, est de bonne qualité, malgré un envasement local modéré du lit.

Les boisements humides du fond de vallon composent **un corridor intra ou inter forestier** dont la fonctionnalité est considérée comme bonne. On compte un second corridor forestier au niveau du bois des Taillis qui se poursuit dans la vallée de la Viosne. À noter que l'urbanisation ne constitue pas un élément de rupture dans la continuité. En revanche, la départementale RD153 crée une rupture dans la continuité écologique boisée entre la vallée du Réveillon et les milieux boisés de la vallée de la Viosne. Le SCOT préconise de restaurer cette continuité.

Les coteaux du vallon du Réveillon, constitué de **prairies calcicoles en lisière des boisements**, composent également une continuité écologique, notamment sur le coteau Est. À noter que cette liaison écologique ne vient pas à proximité des espaces agglomérés, mais à proximité du bâti isolé de la ferme des Carrières.

III - Organisation du tissu urbain

3.1 Structure du bâti et évolution de la forme urbaine



Source : Géoportail - Carte d'Etat major (1820-1866)

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR URBANISÉ

Au début du XIX^{ème} siècle, d'après les cartes d'État major, le village de Boubiers était constitué autour de la Place (à l'intersection de l'actuelle RD121 et de la rue du Chêne) et le long de la rue du Chêne. Apparaît une seconde place historique à l'intersection des rues du cul de sac, du chemin du château d'eau et de la rue du Chêne. Le village ancien est particulièrement dense et s'organise historiquement autour de corps de ferme, dont certains encore en activité. Le cœur historique du village de Boubiers a su conserver l'ambiance minérale de ses rues. L'alignement des maisons par rapport à la rue constitue un véritable «front bâti» en pierre de pays. Les constructions sont majoritairement de type maison de ville en R+1+Comble. Les murs de clôture en pierre assurent la jonction entre les constructions, obstruant ainsi toutes vues sur l'arrière des cours ou jardins. Les rues anciennes sont de faibles emprises et le traitement du sol est souvent en enrobé et parfois en pavé, renforçant ainsi l'ambiance minérale du bourg.

Ce décor pittoresque est plongé dans un cadre verdoyant, grâce à l'importance de la trame boisée au sein du village. Chaque habitation dispose d'un espace vert privatif de type jardin ou potager en fond de parcelle, créant ainsi des cœurs d'îlots et franges urbaines non bâtis. Ce cadre vert permet une bonne insertion du bâti dans le paysage.

L'église Saint-Gilles-Saint-Leu (Eglise Saint-Loup) est bâtie à l'écart du village, au milieu du cimetière, pouvant s'expliquer par le déplacement du village (situé historiquement autour de l'Eglise) à la suite d'une épidémie de peste. L'Eglise est de différentes époques, sa partie la plus ancienne (chœur et clocher) remonte au XI^{ème} siècle. Située en périphérie du village, ce monument historique situé sur un point haut est visible depuis la plupart des voies de circulation situées à l'est du village.

Le hameau du Fayel se compose également de constructions anciennes. Les Boulainvilliers, seigneurs de Boubiers, y font notamment construire un manoir et une chapelle au XVI^{ème} siècle. Aujourd'hui converti en ferme, l'ancien manoir est compris dans les bâtiments de la ferme du Fayel.

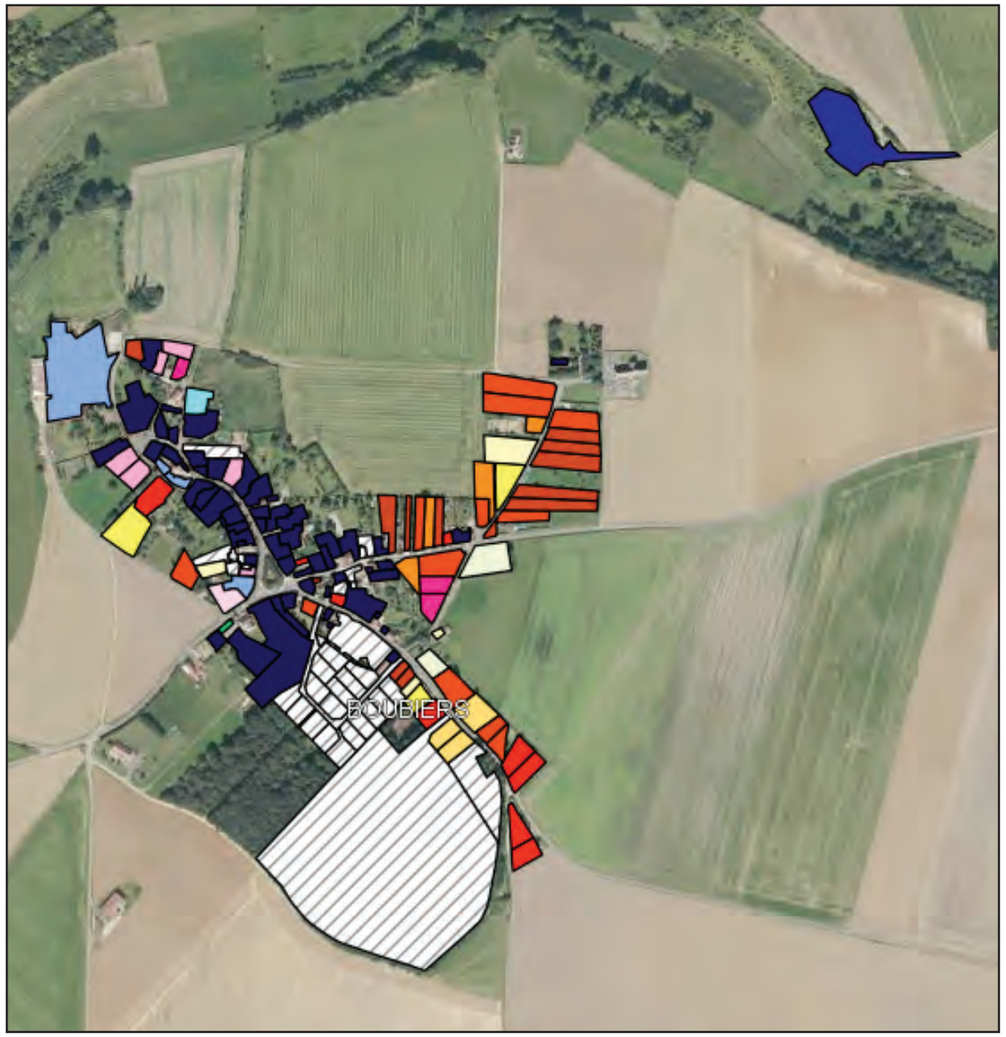
La ferme des Carrières est plus récente puisqu'elle n'apparaît pas sur la carte d'Etat major (1820 à 1866), elle aurait été bâti entre 1905 et 1910.

Dans le cadre du projet communal à définir, la délimitation du secteur constructible doit permettre à la commune de se positionner sur l'impact paysager des éventuelles extensions du village et du hameau, notamment en tenant compte du relief et des perspectives paysagères. En effet l'implantation du secteur urbanisé, s'est faite en préservant une certaine cohérence dans les hauteurs des constructions. L'un des enjeux porte donc sur le traitement paysager des nouvelles constructions, en maintenant un juste équilibre entre ce qui est minéral de ce qui est végétal.

III - Organisation du tissu urbain

3.2 Analyse du parcellaire

Les périodes de construction du village :







Source : Cartelie - DDT60

ÉVOLUTION MORPHOLOGIQUE

La structure du village se caractérise par une partie ancienne à l'ouest, antérieure à 1900 et qui a peu évoluée depuis, et des extensions récentes à l'est, permettant ainsi de conserver un caractère rural de très grande qualité dans le centre-bourg ancien.

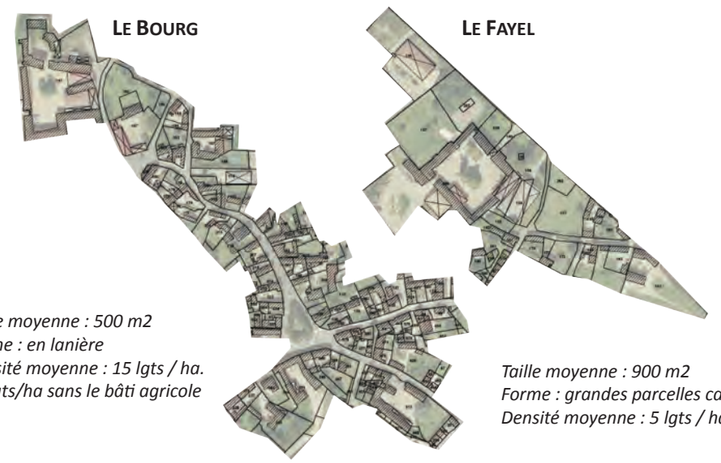
La partie ancienne du village comprend des corps de ferme encore en activité, et s'organise autour de la rue de Senlis, de la Place jusqu'à la mairie, et autour de la rue du Chêne.

La partie récente du village s'est développée par extension le long de la rue de Senlis à l'est, rue de l'Eglise et rue du Beau Chenaux à partir des années 70 et surtout dans les décennies 80 et 90. Ces extensions ont permis de relier l'Eglise, construite à l'écart, au centre-ancien.

Dans les années 2000, les constructions se sont essentiellement développées dans les dents creuses du tissu bâti ancien par division de grandes propriétés. Le dernier lotissement rue du Bois de la Garenne s'est bâti par mutation du foncier et d'anciens bâtiments agricoles. À noter que malgré la proximité des extensions récentes du patrimoine de l'Eglise, leur intégration paysagère par la présence du végétal permet de maintenir un paysage urbain qualitatif.

Le hameau du Fayel se compose essentiellement du bâti du corps de ferme. Il n'est constitué que de patrimoine antérieur à 1900 et s'est peu développé depuis, à l'exception du garage implanté en entrée sud du hameau.

Analyse du tissu bâti ancien :



Taille moyenne : 500 m2
Forme : en lanière
Densité moyenne : 15 lgts / ha.
20 lgts/ha sans le bâti agricole

Taille moyenne : 900 m2
Forme : grandes parcelles carrés
Densité moyenne : 5 lgts / ha.

Les évolutions urbaines reflète également une évolution de l'architecture, de la trame urbaine et du parcellaire sur le territoire.

LE PARCELLAIRE

À l'échelle de la commune, le parcellaire s'inscrit majoritairement de manière perpendiculaire aux voies de circulation. Les parcelles sont généralement rectangulaires et régulières.

Dans le tissu ancien du bourg, en dehors du bâti agricole, les parcelles sont globalement plus longues que larges : les constructions, alignées à la voirie et mitoyennes pour la plupart, laissent ainsi une place satisfaisante pour y développer un jardin à l'arrière de la parcelle. Les densités sont estimées à environ 15 logements par hectare.

Dans le tissu ancien du bourg et au Fayel, les terrains agricoles correspondent à de grandes parcelles de forme carré permettant l'organisation des bâtiments autour des cours. Les densités y sont nettement moins élevées et posent la question de la mutation possible de ces grandes disponibilités foncières situées au cœur de la trame urbaine.

Le tissu bâti récent correspond aux lotissements pavillonnaires dont les parcelles sont relativement petites, en lanière ou de forme carré et très régulières. Sur ces parcelles, les constructions sont implantées au milieu du terrain ou à 5m de l'emprise publique et la place réservée au jardins est donc plus étroite, divisée en une partie à l'avant et une partie à l'arrière du bâtiment. Les densités moyennes sont estimées entre 7 et 14 logements par hectare en fonction des opérations.

Analyse du tissu bâti récent :

RUE DE L'EGLISE



Taille moyenne : 1200 m2
Forme : en lanière
Densité moyenne : 7 lgts / ha.

RUE DU BOIS DE LA GARENNE

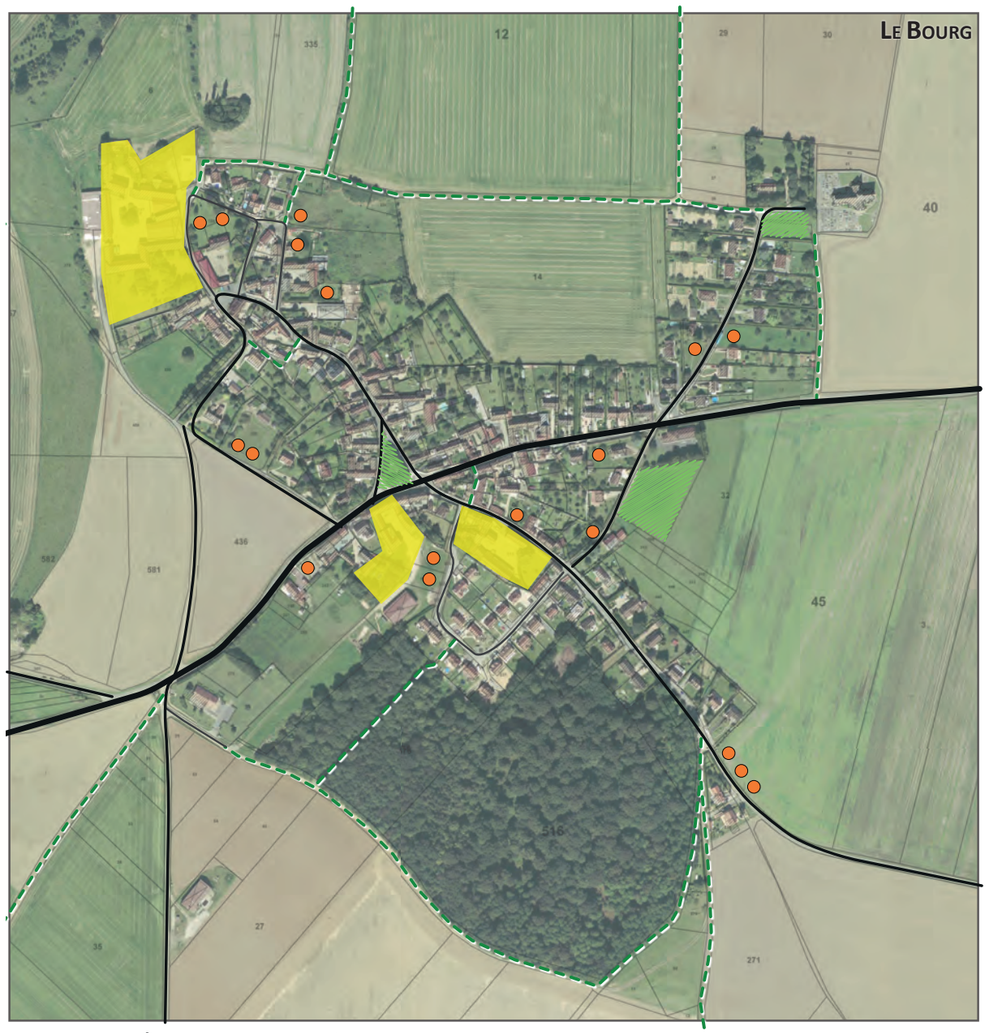


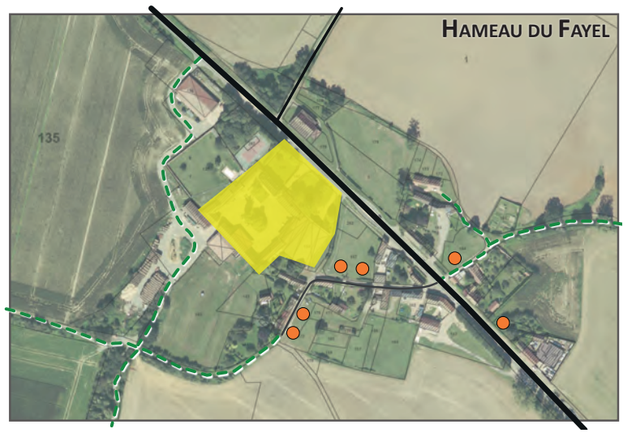
Taille moyenne : 600 m2
Forme : carré
Densité moyenne : 13 lgts / ha.

Trame urbaine

III - Organisation du tissu urbain

3.3 Analyse des possibilités de densification et mutation du tissu bâti existant :





Legende

- Dents creuses, mutation de grandes propriétées et terrain équipés pouvant muter au sein ou au contact du tissu urb
- Corps de ferme et bâtiments agricoles pouvant évoluer
- Espaces publics et/ou dédié aux équipements
- Axes principaux
- Axes secondaires

Potentiel foncier donné à titre indicatif , conformément aux articles L151-4 et R151-1 du code de l'urbanisme.

0 50 m
Fond : IGN Geoportail
Carte : Arval Urbanisme Mars 2019

L'analyse des capacités de densification et de mutation de l'espace bâti de Boubiers nous amène à prendre en considération :
- le potentiel foncier issu des «dents creuses», c'est à dire les parcelles non bâties au sein de l'espace urbanisé et suffisamment desservies par les réseaux et les équipements (ce potentiel intègre notamment des jardins),
- le potentiel foncier issu d'une éventuelle division des grandes propriétés bâties,
- le potentiel de logements issu de la transformation des corps de ferme et bâti ancien de la commune,
- le potentiel de logements issu de la transformation des logements vacants et des résidences secondaires en résidences principales.

Dans la trame bâtie du village et du Fayel, on recense une vingtaine de terrains pouvant être considérés comme des dents creuses, ou terrains suffisamment équipés pour avoir un caractère constructible permettant l'accueil éventuel de 24 logements au total sur le long terme. À l'horizon 2030, il est probable qu'une partie de ces terrains fassent l'objet de rétention foncière de la part des propriétaires, au regard des dynamiques de construction observées dans le village sur ces 20 dernières années et du fait que ces terrains correspondent pour la majorité à des fonds de jardins arborés ou potager déjà constructibles au POS. On peut estimer que les deux tiers, c'est à dire **environ 14 logements, pourraient être construits dans les dents creuses de la trame urbaine d'ici 2030.**

Les grandes propriétés bâties et grands corps de fermes existants dans le village et au Fayel qui offrent une capacité d'accueillir de nouveaux logements dans les parcs ou jardins ou par transformation du patrimoine bâti agricole représentent un potentiel relativement élevé. On recense notamment 3 corps de ferme au village et 1 au Fayel dont les bâtiments n'ont plus de vocation agricole ou ne sont plus adaptés à l'activité et qui permettent d'estimer à une trentaine le potentiel de logements par mutation du bâti existant. Les possibilités de divisions de ces propriétés restent cependant très incertaines puisque la décision revient aux propriétaires. En tenant compte d'une rétention foncière de 30%, on peut estimer à **une vingtaine le nombre de logements issus de la mutation du bâti et des grandes propriétés à horizon 2030.**

Sur la période 2012-2016, le nombre de résidences secondaires et des logements vacants a légèrement augmenté de 3 unités pour atteindre 15 logements en 2016, entraînant une diminution du nombre de résidences principales. À horizon 2030, on peut estimer qu'une partie du parc de logements vacants et des résidences secondaires soit réinjectée dans le parc de résidences principales, soit **environ 2 à 3 résidences principales issues de la variation de la vacance et des résidences secondaires.**

Au regard de ces analyses, on peut donc estimer un potentiel d'environ 36 logements au sein de la trame urbaine du village et du Fayel, après pondération liée à la rétention foncière et aux tendances du marché observées.

3.4 Typologie architecturale

Les maisons rurales








Les maisons rurales traditionnelles dans le centre-bourg ancien et au Fayel : une implantation à l'alignement des voies principales ou des courrées, mitoyennes, avec un étage + combles, avec façades en pierre calcaire à vue ou enduites. La forme des bâtiments est plus longue que large et les ouvertures traditionnelles sont plus hautes que larges, avec une certaines harmonie entre les pleins et les vides des façades.

Les maisons de ville





Les maisons de village : une implantation en retrait ou à l'alignement, avec un étage + combles, avec façades en pierre ou en briques avec ornements et modénatures travaillées. La forme des bâtiments est plus large que celle des maisons rurales.

LE PATRIMOINE BÂTI ANCIEN

On peut rattacher le village de Boubiers à l'entité paysagère du Vexin-français, dont il partage les caractéristiques, pour ce qui est de l'architecture. Cette entité se caractérise par une grande homogénéité de matériaux. La majeure partie d'entre eux présente une atmosphère dense et minérale, liée à la présence de murs assurant la continuité du bâti et l'intimité des parcelles.

On distingue des trois types de patrimoine bâti traditionnel, situés dans les noyaux les plus anciens de la commune, dans le centre-bourg et au Fayel :

- les maisons rurales
- les maisons de village
- les corps de ferme

Une implantation à l'alignement

Ce bâti se caractérise par une implantation à l'alignement des rues et souvent sur au moins une des limites séparatives. Dans les parties les plus denses, les bâtiments forment un front bâti continu sur la rue. L'accès à la cour n'est pas toujours possible depuis la rue pour un véhicule. Dans les cas les plus favorables, il se fait par des portes charretières ou piétonnières, ou par l'intermédiaire d'un portail haut entre murs alignés sur la rue.

La cour peut être fermée ou semi-fermée par des annexes ou dépendances. Quand elle existe, l'arrière-cour correspond à des jardins privatifs de petite dimension; une grande partie de la parcelle étant construite.

Au Fayel, les constructions sont implantées en retrait de la départementale, laissant des surfaces enherbées entre la ferme et l'emprise publique. Cette implantation est liée à l'histoire du bâtiment qui constituait un ancien manoir.

Dans le bourg ancien, de rares constructions sont légèrement en retrait de la rue (3 à 5 mètres) : Il s'agit généralement de constructions plus récentes.

Une hauteur variable (R+1+combles au maximum)

Les maisons rurales sont soit de plain-pied avec combles (aménagés ou non) d'une hauteur comprise entre 6 et 9 mètres de hauteur, soit avec un étage complet et des combles, rarement aménagés, et dont la hauteur au faîtage est d'environ 9 à 12 mètres. Les maisons de village, peu nombreuses sur la commune (rue du Chêne et rue de l'Eglise notamment), présentent un étage. Les constructions annexes aux maisons rurales et maisons de village ont dans la plupart des cas des hauteurs plus basses.

Les corps de ferme et bâtiments agricoles







Les corps de ferme à Boubiers et au Fayel ont une volumétrie et une emprise importante, les bâtiments sont organisés en U autour d'une cour intérieure, leur hauteur dépasse celle des constructions à vocation d'habitat, permettant le stockage et le passage des engins agricoles. Ces corps de fermes traditionnels ne sont cependant plus adaptés aux pratiques actuelles de l'activité et des hangars agricoles sont construits en périphérie du tissu bâti.

Les murs traditionnels





Les murs traditionnels marquent le paysage du village, en particulier rue du Chêne et rue du Beau Chenaux. Ils créent une ambiance minérale et leur maintien permet dans certains cas l'intégration de constructions récentes dans les dents creuses du tissu bâti ancien.

La hauteur des corps de ferme varie entre 10 et 12 mètres au faîtage et les combles pouvaient servir au stockage du fourrage. Les granges et hangars agricoles ont des hauteurs pouvant aller au delà.

Des volumes distincts selon le type de bâti

Les maisons rurales sont de type longère et forment des rectangles allongés de 13 à 18 mètres de long et 5 à 7 mètres de large, avec des annexes souvent accolées.

Les maisons de village présentent des rectangles de forme plus carrée, d'une longueur allant de 8 à 12 mètres et d'une largeur 5 à 7 mètres.

Les bâtiments des corps de ferme sont en revanche souvent regroupés en U pour former une cour centrale suffisamment vaste afin de permettre les manœuvres des engins agricoles. Les extensions récentes sont implantées dans la continuité des corps de ferme. L'accès depuis la rue se fait par une porte haute et large.

Des façades homogènes en moellons

Le bâti traditionnel de Boubiers est principalement en pierre calcaire tendre (moellon, pierre calcaire ou grés), avec des argiles. Certaines constructions utilisent la pierre et l'enduit. La pierre de taille est également utilisée en façade mais aussi comme ornement. La brique et le bois sont utilisés dans de rares constructions.

La pierre est soit recouverte en partie ou totalement d'un enduit au plâtre ou à la chaux, soit laissée apparente, dite «à pierre vue». Les couleurs du bâti vont du blanc-gris au blond Ces façades s'observent à la fois pour les maisons rurales, les maisons de village et les corps de ferme, ce qui donne une grande homogénéité au patrimoine bâti ancien.

Les maisons de village peuvent avoir des ornements de façades et mêlent moellons, brique et pierres de taille à travers leurs modénatures : corniches, bandeaux, encadrement de baies, chaînes d'angle, motifs. Ces éléments font partie de l'architecture de la construction et il est préconisé de les conserver lors d'un ravalement de façade.

Les murs en pierres

Les murs traditionnels marquent le paysage dans les secteurs anciens de Boubiers, en prolongement ou en protection du bâti. Ils délimitent la séparation entre l'espace public et l'espace privé et préservent l'intimité des parcelles. Leur maintien est probablement dû à la faible évolution des implantations bâties. Ces derniers constituent un atout patrimonial pour la commune.

Des toitures en tuiles traditionnelles

Les couvertures des constructions anciennes sont pour la plupart en tuiles plates de petit moule. La maison de village rue du Chêne présentent une toiture en ardoise naturelle de couleur gris-bleu qui peut avoir remplacé la tuile au cours du XIXème siècle.

La forme des toitures des maisons rurales et des corps de ferme est à 2 pentes tandis que les toitures des maisons de village peuvent avoir 4 pentes. Les annexes peuvent avoir des toitures à une pente. Les toitures ne débordent quasiment jamais des pignons. Leurs pentes sont généralement comprises entre 40° et 55° à l'horizontale.

Les souches de cheminées sont en pierre, dans des matériaux similaires aux façades.

L'architecture récente








Architecture récente : une certaine homogénéité dans les formes des constructions et matériaux utilisés.

Des ouvertures et menuiseries typiques

Les ouvertures sont conçues dans un souci d'harmonie des rythmes et des dimensions. Les ouvertures traditionnelles sont plus hautes que larges et dans les façades, les pleins dominent sur les vides. Les pignons sont rarement percés d'ouvertures.

Les fenêtres sont traditionnellement à deux vantaux de 6 carreaux et en bois. Les volets sont le plus souvent à deux battants et en bois peints, généralement de couleur marron, vert ou blanc, formés de planches assemblées par des barres sans écharpe.

Les lucarnes, peu nombreuses, sont majoritairement à croupe dite «capucine». Elles peuvent parfois être pendantes dites «meunières» ou à deux pans dite «jacobine».Certaines toitures de bâtiments anciens ont fait l'objet d'ouvertures récentes à travers des fenêtres de toit permettant l'aménagement des combles, ou à travers l'aménagement de lucarnes récentes.

ARCHITECTURE RÉCENTE

Elle regroupe les habitations réalisées de la seconde moitié du XXème siècle jusqu'à aujourd'hui, en particulier à l'est du village, mais également dans les dents creuses du tissu ancien.

Ces constructions sont implantées en retrait de l'alignement des voies (le plus souvent de 4 à 5 mètres) et en règle générale au milieu de la parcelle. Le reste de la parcelle est aménagé en jardin d'agrément (pelouse, fleurissement, plantations d'agrément) ou jardins potagers (à l'arrière des constructions). Un espace réservé au stationnement des véhicules est fréquent sur la façade donnant sur la rue. Ces jardins et espaces libres de construction sont donc bien visibles depuis l'espace public. Des annexes (garages, abris de jardin) viennent s'ajouter à la construction principale.

La hauteur des constructions principales correspond à un rez-de-chaussée plus combles. Les toitures ont deux pentes ou quatre pentes, en tuile mécanique. Les matériaux généralement employés sont le parpaing ou la brique, enduit dans les deux cas.

III - Organisation du tissu urbain

3.5 Le patrimoine bâti

Périmètre du site classé de l'Eglise et son cimetière

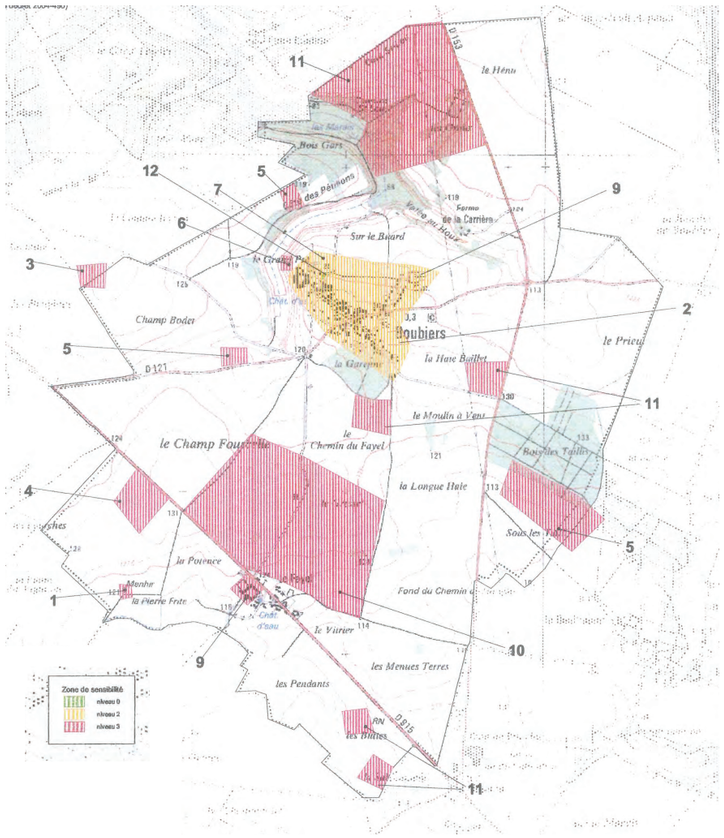


Source : Cartelie - DDT60





Elements généraux de connaissance et de localisation du patrimoine archéologique :



Source : SRA Picardie - carte archéologique 2008

Périmètre du site naturel inscrit du Vexin-Français sur le département de l'Oise



LE BÂTI D'INTERÊT PATRIMONIAL :

Boubiers compte un édifices classé monument historique faisant l'objet d'un périmètre de 500 mètres au sein duquel l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est requis pour tout projet soumis à la réglementation d'urbanisme. Il s'agit de l'église de Boubiers dite Eglise Saint-Gille-Saint-Leu et son cimetière, construite aux XIIe, XVIIe et XVIIIe siècles, classée depuis 1943 et rénové en 2014.

La commune fait également partie du site inscrit du Vexin-Français. Réparti sur 30 communes de l'Oise, le Vexin-Français est un site à dominante rurale, et à faible densité de population. L'habitat traditionnel est groupé au pied des buttes et sur les versants des vallées. De nombreux châteaux et églises témoignent de la richesse du patrimoine historique de la région. Pour toutes ces communes inscrites, l'ABF peut émettre un avis simple sur les projets soumis à la réglementation d'urbanisme. À noter qu'est à l'étude par les services compétents, un périmètre de site classé autour des buttes de la Molière et de Montjavoult.

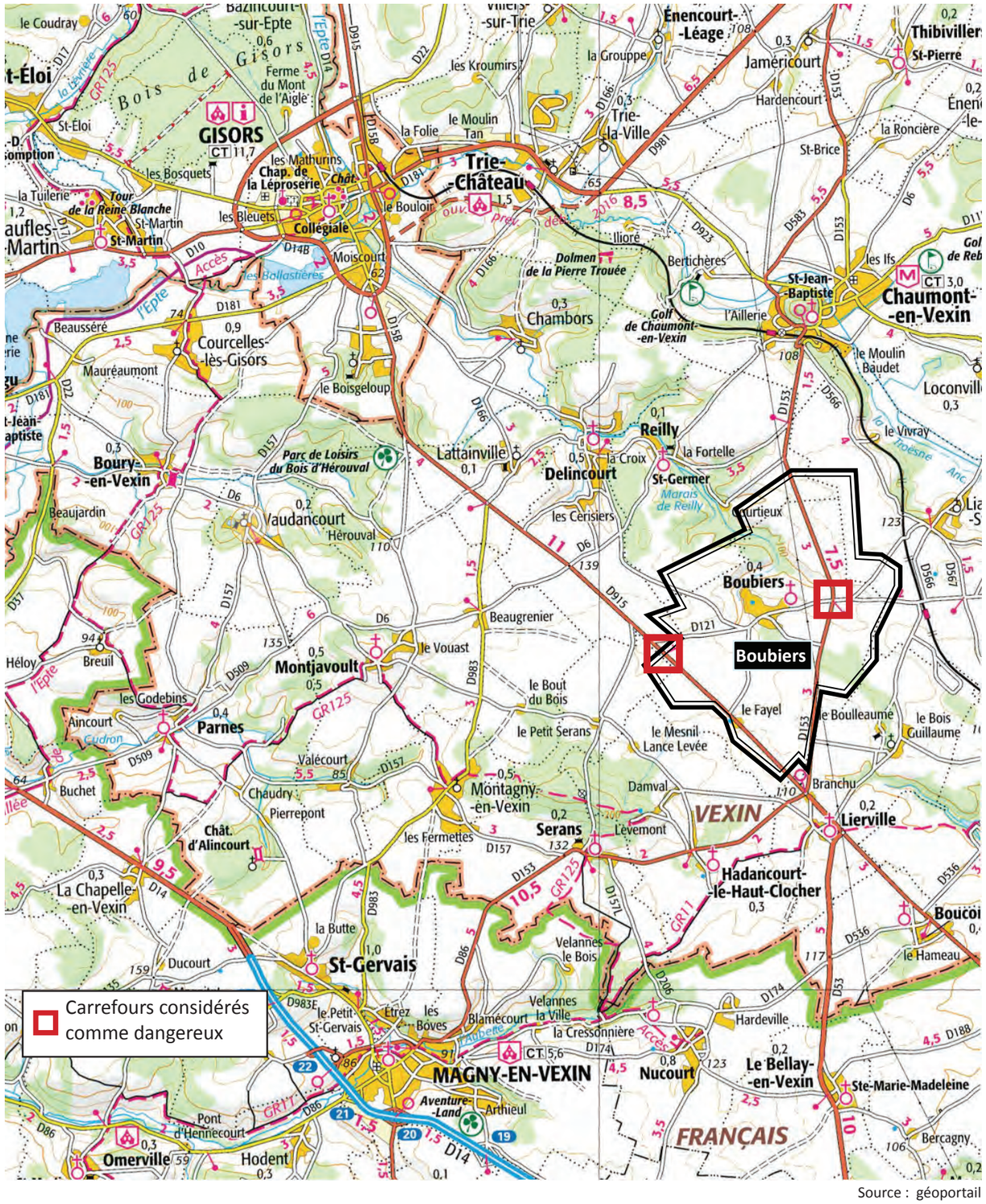
Le commune compte de nombreuses zones de présomption de prescriptions archéologiques, avec notamment le bourg classé de niveau 2, dans lequel les projets d'aménagement de plus de 2000m2 doivent être transmis au préfet de région. L'ancien manoir du Fayel est classé zone de niveau 3 dans lesquels les projets entraînant un impact au sol doivent également être transmis au préfet de région.

On trouve également sur la commune un petit patrimoine remarquable pour lequel il est utile de s'interroger à d'éventuelles mesures de préservation tel les maisons de village, les murs en pierres, puits ou encore les calvaires.

Architecture remarquable

IV - Accessibilité et réseaux

4.1 Analyse du réseau routier



Source : géoportail

LE RÉSEAU À L'ÉCHELLE RÉGIONALE

La commune de Boubiers se situe au nord du carrefour entre un axe d'importance régionale, la RD915 qui relie Gisors et Dieppe à Paris, et d'un axe d'importance départementale, la RD153, qui relie Chaumont-en-Vexin à la RD14 située plus au sud, axe d'importance nationale qui relie Rouen à Paris.

La RD915 traverse la partie ouest du territoire communal et notamment le hameau de Fayel. Elle est classée route de catégorie 2 par le Conseil Départemental de l'Oise et comptait en 2017 9524 véhicules par jour dans sa section au nord du carrefour avec la RD153, dont 5,9% de poids-lourds. La RD915 génère également des nuisances sonores qui impliquent des normes acoustiques sur 100 m de part et d'autre de l'infrastructure : l'ensemble du tissu bâti du hameau du Fayel est donc concerné par cette réglementation acoustique.

La RD153 se situe à ouest du territoire communal sans traverser de secteurs agglomérés. Elle est classée route de catégorie 2 et comptait en 2016 4998 véhicules par jour, dont 6,4% de poids-lourds.

La RD915 et RD153 sont classées routes à grande circulation par décret n°2010-578, l'article L.111-6 du code de l'urbanisme qui stipule qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route. En sont exempts les bâtiments agricoles et les constructions ou installations liées aux infrastructures routières.

L'ancienne RD121 a été déclassée et rétrocédée à la commune par le département en 2013. Cette voie relie la RD915 à la RD153 en passant par le bourg de Boubiers (rue de Senlis et rue du Billoy), et se prolonge à l'est jusqu'à Hénonville. En 2008, le Conseil Départemental de l'Oise recensait un trafic de près de 900 véhicules/jour.

À noter que le carrefour entre la RD153 et l'ancienne RD121/rue de Senlis est particulièrement dangereux, on recense plusieurs accidents au niveau de ce croisement. Le carrefour entre la RD915 et l'ancienne RD121 constitue un point de passage particulièrement difficile pour les véhicules en provenance du village qui ont du mal à s'insérer sur la RD915 au regard du trafic chargé de cette départementale.

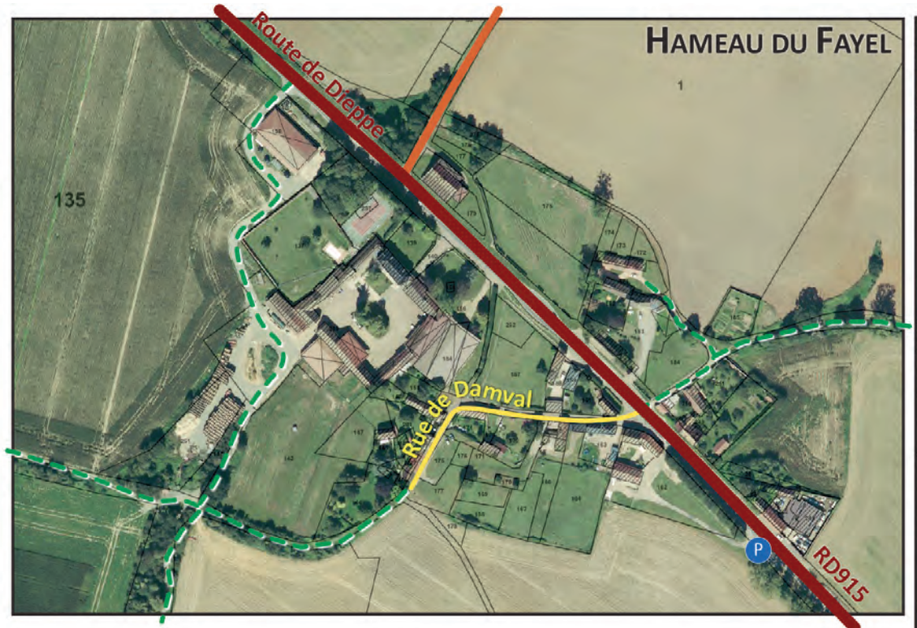
LE RÉSEAU LOCAL

Au niveau local, la RD915 dans sa partie traversant le hameau du Fayel a fait l'objet de mesures d'apaisement de la circulation. Un radar fixe a été mis en place et des aménagements de voiries aux deux entrées du hameau ont été réalisés. Pour autant, cette voie permettant d'accéder au hameau garde une configuration de route départementale.

La rue du Billoy et rue de Senlis constituent l'axe principal du village. Elles traversent notamment la place principale (d'où partent la rue du Chêne et la rue du Beau Chenaux qui forment un axe de desserte secondaire, perpendiculaire à l'axe principale), la mairie et l'école. La rue de Senlis, sinueuse et relativement étroite, avec des constructions implantées à l'alignement de part et d'autre de la voie, garde une configuration de rue ce qui permet de limiter la vitesse des véhicules. Cette configuration est confirmée par des aménagements récents clarifiant les circulations piétonnes et le stationnement ainsi que par le système de feux tricolores régulant le trafic sur la partie mise en voie unique.

L'entrée du village à l'ouest par la rue du Billoy croise le chemin de Boubiers au Fayel et celui menant vers Daulincourt, avec un système de priorité à droite peu respecté et un manque de visibilité pour les automobilistes. L'aménagement d'une signalisation plus adaptée (stop, cédez-le-passage sur l'axe principal) pourrait être envisagée.

IV - Accessibilité et réseaux





Legende

- Axes primaires
- Axes secondaires
- Voies de desserte locale
- Accès privés, sentes et chemins ruraux
- Sens de circulation
- Stationnements
- Carrefours dangereux / manque de visibilité

Les voies secondaires partent de l'axe principal et permettent un maillage hiérarchisé du réseau viaire du village. Un plan de circulation permet d'améliorer les déplacements au sein du bourg. Les rues du Poirier Vincent et du Bois de la Garenne sont à sens unique et la place principale au carrefour entre la rue de Senlis et la rue du Chêne forme un giratoire avec sens de circulation.

La rue du Beau Chenaux, entre l'entrée de village et la RD153, est située en contrebas du plateau agricole, masquant la visibilité des automobilistes. Cette configuration amène les automobilistes à être particulièrement vigilants.

De façon générale, l'organisation du réseau de voies primaires sur le territoire communal est **bien hiérarchisée, mais le réseau de voies secondaires pourrait être optimisé pour améliorer les circulations douces et le stationnement.**

0 50 m

Fond : IGN Geoportail
Carte : Arval Urbanisme Mai 2016

Le réseau viaire

IV - Accessibilité et réseaux

La traversée du bourg par la rue principale - rue de Senlis (RD121) : un axe bien aménagé






Place principale avec places de stationnement, carrefour avec la rue du Beau Chenaux, rue de Senlis à proximité de la mairie et carrefour giratoire d'entrée de village à l'est

Les axes secondaires : des rues étroites dotées d'une place réduite pour les piétons et le stationnement






Rue du Chêne depuis la place principale, rue du Chêne à proximité du corps de ferme, rue de l'Eglise

La traversée du Fayel par la route de Dieppe (RD915) : une configuration de route à grande circulation



4.2 Stationnement et déplacement doux

LE STATIONNEMENT

La commune compte quelques poches de stationnement : on recense une dizaine de places sur le parc à l'arrière de la mairie, une quinzaine de places sur la place principale du village et une dizaine à la salle des fêtes. À noter que l'école maternelle dispose désormais d'un parc de stationnement à proximité, avec un accès directement depuis ce parking à l'école évitant de passer par la rue du Poirier et plus sécurisant pour les enfants. L'espace public face au cimetière est occasionnellement utilisé pour le stationnement.

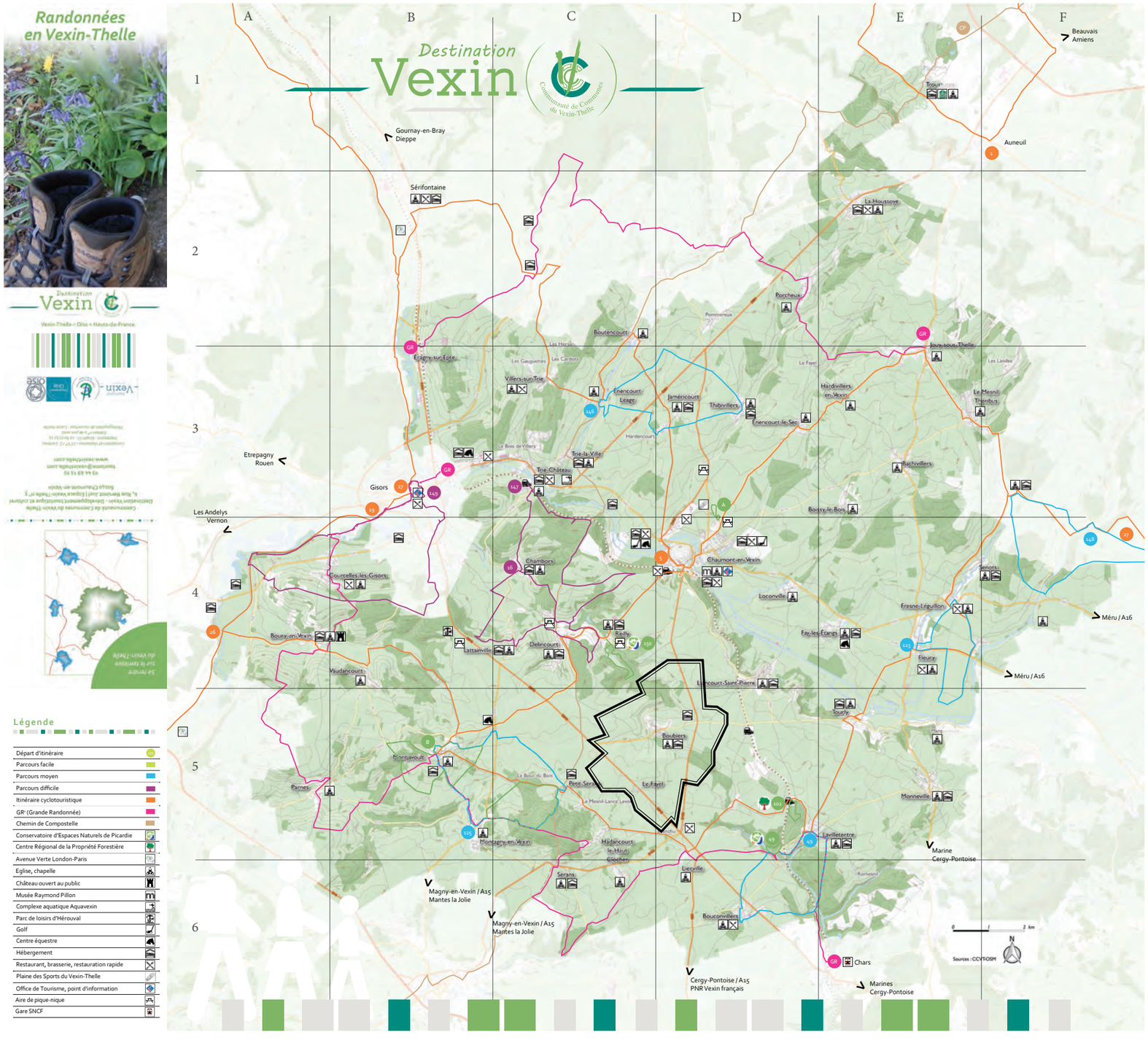
On compte également des places prévues le long de la rue du Beau Chenaux, des poches de stationnement pour les visiteurs et les habitants du lotissement du Bois de la Garenne et un espace de stationnement informel à proximité de la ferme rue du Chêne.

Les espaces de stationnement sont globalement bien répartis dans le village. En revanche, les rues du tissu bâti ancien ne sont pas adaptées pour accueillir du stationnement, bien qu'elles soient souvent utilisées pour cet usage, en particulier les voies secondaires telle la rue du Chêne et la rue du Beau Chenaux. Ces voies sont relativement étroites et les bas-côtés ne permettent pas la continuité des cheminements piétons lorsqu'ils sont occupés par les véhicules. Le marquage au sol des places de stationnement autorisées permettrait d'optimiser le stationnement sur ces voies et d'éviter des stationnements dangereux à proximité de carrefours ou devant l'école.

Le recensement des places de stationnement sur le village est à mettre en parallèle au fait que la quasi-totalité des ménages sont véhiculés, dont 68% ont 2 voitures ou plus, (alors qu'ils n'étaient que 61% en 2007 à posséder 2 véhicules ou plus). En revanche, tous les logements de Boubiers ne disposent pas d'un emplacement réservé au stationnement puisque 17% des ménages n'ont pas de place sur leur terrain propre, notamment rue de Senlis où les véhicules stationnement soit sur le bas-côté, soit derrière la mairie, soit sur la place.

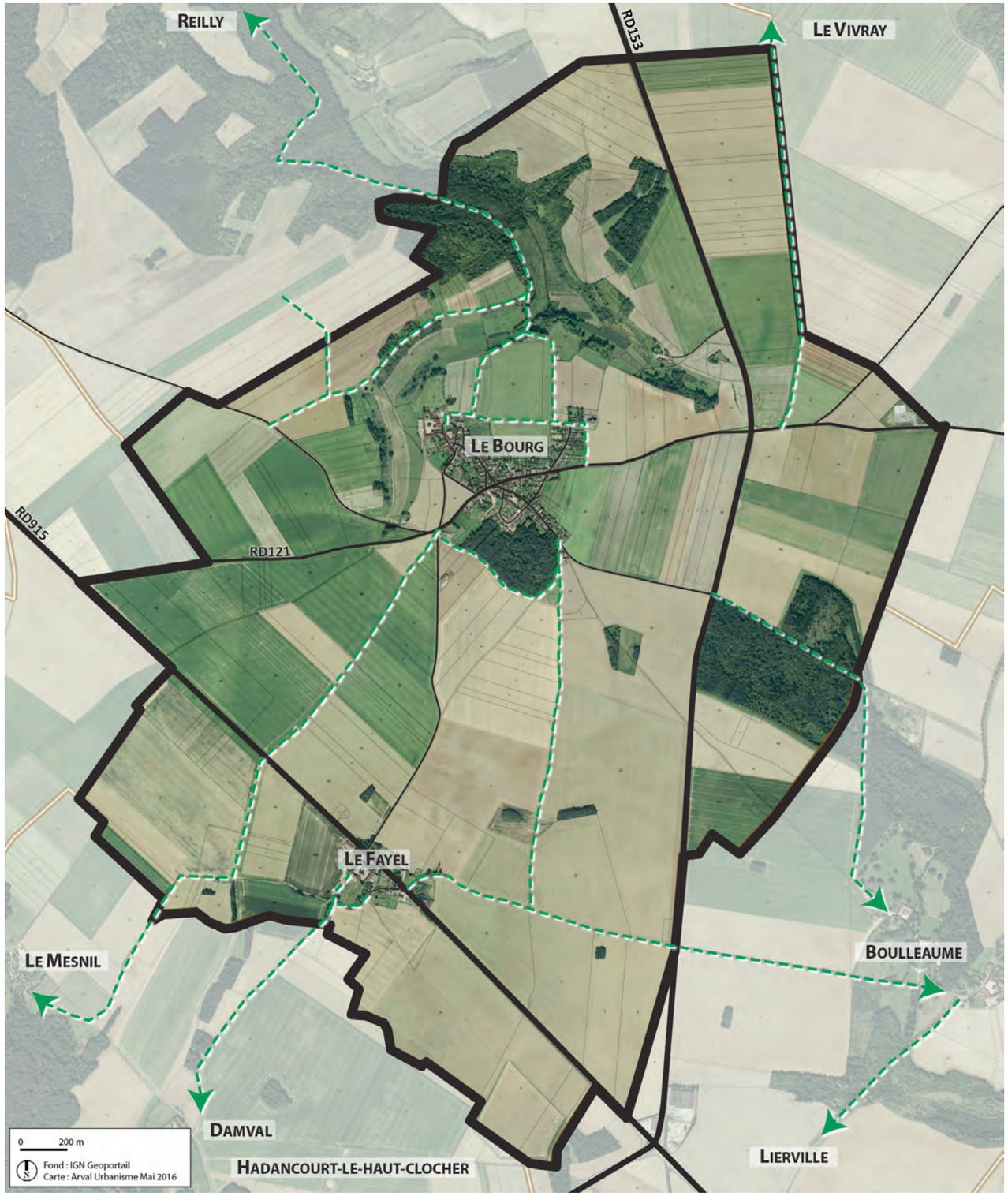
Sur la commune, il n'existe pas de place de stationnement pour les cycles, ni de bornes pour recharger les véhicules électriques.

Carte des randonnées dans le Vexin-Thelle



IV - Accessibilité et réseaux

Carte des chemins ruraux à Boubiers



LES CHEMINEMENTS PIÉTONS

On recense un certain nombre de chemins ruraux et d'exploitation agricole qui permettent de relier le bourg au hameau du Fayel et aux villages alentours et aux sites naturels. Le village se situe en effet à 10 mn à pied de la vallée du Réveillon et des marais de Reilly, à 15 mn du bois des Taillis. Il est également possible de relier le bourg au hameau en 20 mn par les sentiers agricoles situés sur le plateau et d'accéder à la butte boisée la Molière de Serans depuis Le Fayel par des chemins ruraux.

La continuité des chemins ruraux peut cependant être rendue dangereuse au niveau de la traversée des départementales par les piétons. De plus, on constate qu'il n'y a pas d'itinéraire entre le village et le secteur commercial du Branchu sur Lierville qui compte une boulangerie, un restaurant et prochainement un parking-relais.

Ces chemins parfois à peine perceptibles depuis les routes sont une richesse pour la valorisation du territoire communal. Sur les paysages de plateau, ils sont très discrets, car rarement accompagnés de végétation. Cette discrétion pourrait entraîner leur disparition, effacés au profit des cultures, comme c'est déjà le cas pour le chemin rural n°25 dit Chemin de Mantes qui relie le bourg et Le Fayel.

La commune ne compte pas de chemin de grande randonnée ni d'itinéraires de promenade à pied ou à vélo mis en avant par la Communauté de Communes du Vexin Thelle. Boubiers est cependant traversé par l'itinéraire «Circuit en Vexin-Thelle» inscrit au Plan Départemental de Randonnée Équestre (approuvé par le Conseil Départemental en novembre 1981).

Le territoire manque d'itinéraires vélo car la vallée est peu praticable par les cycles et sur le plateau les cheminements rejoignent essentiellement des départementales. Une reflexion pour connecter le villages aux circuits existants à l'échelle du Vexin-Thelle serait intéressant.

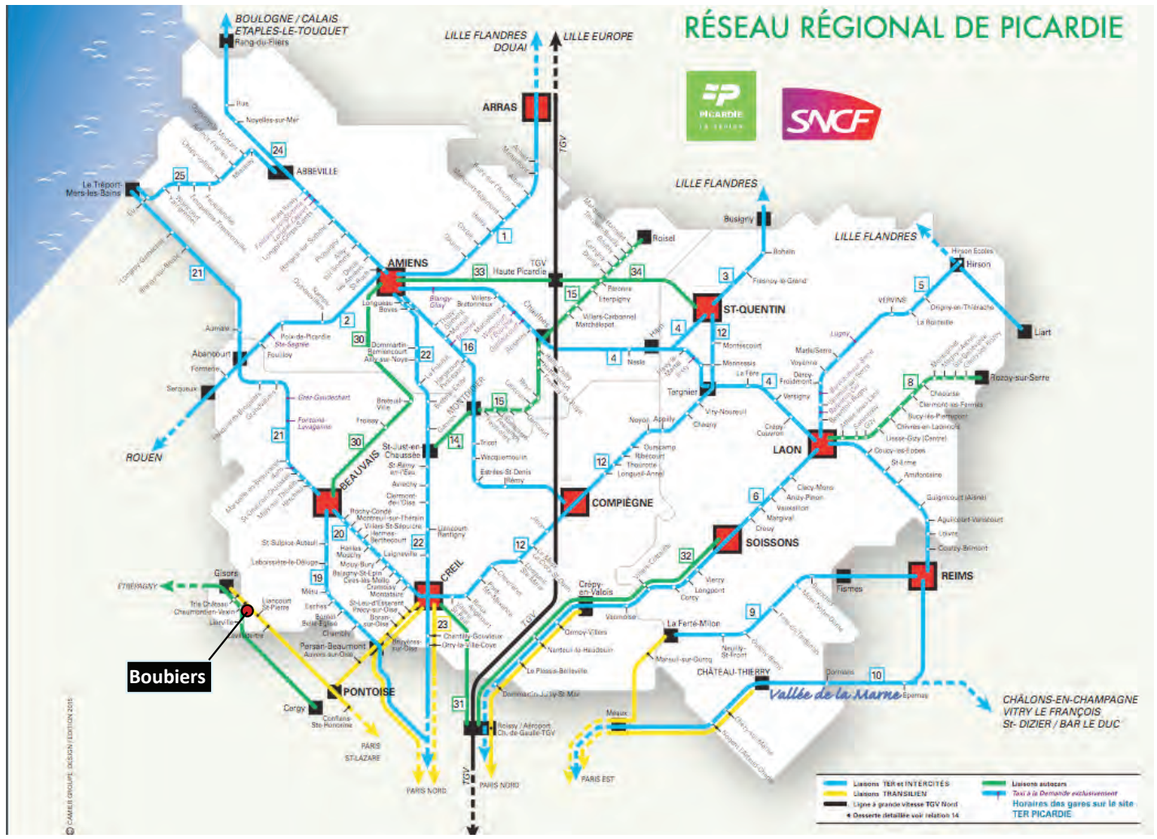
On constate que le maillage de chemins ruraux permet de faire le tour du village, évitant par la même des circulations d'engins agricoles dans le bourg. Un cheminement relie la rue de l'Eglise au chemin des Jardins au nord du bourg, et un autre permet de boucler le tour de village en passant par le Bois de la Garenne.

Dans le bourg, les déplacements doux le long de la rue de Senlis sont en partie assurés depuis la Place jusqu'à l'école maternelle et le terrain de sport à travers l'aménagement d'un trottoir d'un seul côté de la voie. En dehors de cet aménagement, les trottoirs sont très étroits dans les rues secondaires (rue du Chêne, rue du Beau Chenaux, rue du Bois de la Garenne) voire inexistants (rue de l'Eglise, rue du Poirier Vincent).

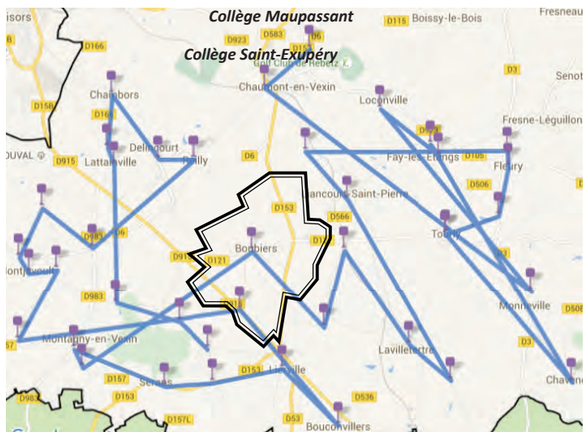
Il existe également des sentes uniquement piétonnes dans le village, notamment entre la rue de Senlis et la rue du Beau Chenaux, ou encore entre la rue du Cul-de-Sac et la rue du Chêne.

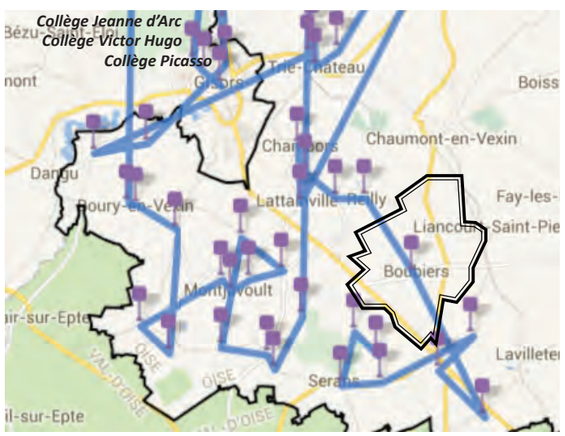
IV - Accessibilité et réseaux

4.3 Les transports en commun



Plan des lignes de cars scolaires :





Source : Oise mobilité

LES TRANSPORTS COLLECTIFS

Boubiers est située à environ 5 mn de la gare de Liancourt-Saint-Pierre , à 10 mn de la gare de Chars et à 6 mn de Chaumont-en-Vexin, toutes 3 sur la ligne de transilien Gisors/Paris qui permet de se rendre à Paris Saint-Lazare en environ 1h, à Pontoise en 30 mn et à Gisors en 15mn. On compte une fréquence d'environ 16 trains par jours et par sens de circulation en semaine (et une dizaine le week-end).

Les habitants du village exerçant une activité en région parisienne peuvent aussi emprunter le RER A accessible à Cergy-le-Haut et distant d'une trentaine de km, accessible par la ligne Vexin Bus.

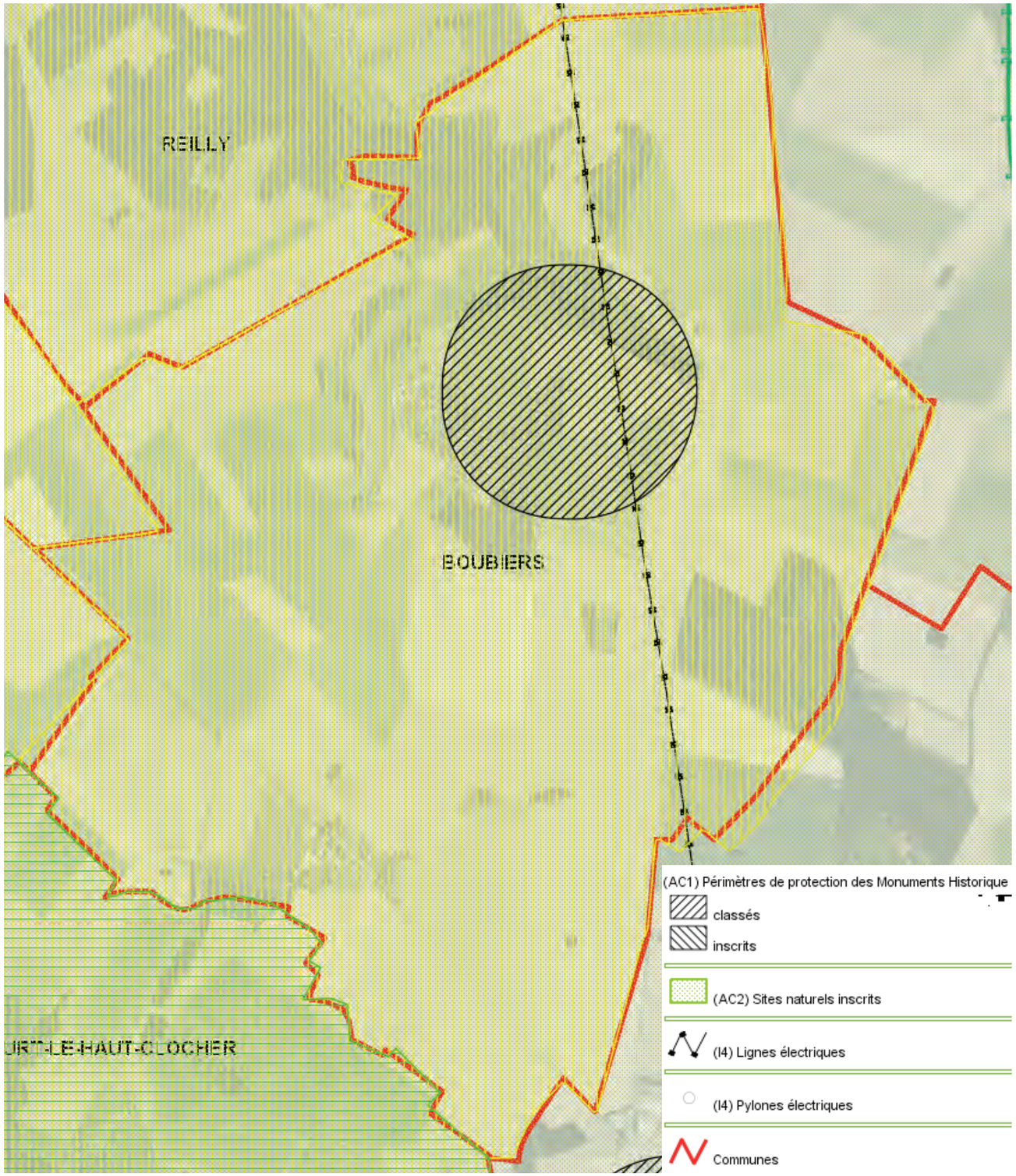
La présence de la RD915 reliant directement Boubiers à l'agglomération de Cergy-Pontoise, et de la RD153 permettant d'accéder facilement à la RD14 et à l'A15 permet de relier Boubiers à Paris en 1h00. De ce fait, la voiture reste le mode de déplacement le plus utilisé par les administrés de la commune pour se rendre au travail, à hauteur de 75%. Les transports en commun sont utilisés à hauteur de 15%.

Aucune ligne de transport en commun ne dessert la commune à l'exception des transports scolaires. Deux lignes permettent aux élèves de rejoindre le collège St Exupéry et le collège Maupassant à Chaumont-en-Vexin et les établissements de Gisors. L'arrêt du car se situe au niveau de la rue du Billoy et du hameau du Fayel. Il est utile de signaler que les cars scolaires sont ouverts à tous dès lors qu'il reste des places disponibles et moyennant le coût d'un trajet fixé à 2€.

Il n'existe pas de service de transport collectif à l'échelle de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle, si ce n'est une offre sur réservation auprès du centre social rural situé à Chaumont-en-Vexin.

La dépendance à l'automobile est donc très marquée au sein de la commune, pouvant fragiliser les personnes captives (personnes âgées, les moins de 18 ans). De ce fait, la question du covoiturage est à évoquer car elle constitue un moyen de réduire les frais de transport pour se rendre sur un même lieu. Le SMTCO (Syndicat Mixte des Transports Collectifs de l'Oise) a mis en place sur son site internet une «centrale de réservation» (possibilité de partager son trajet ou de rechercher une personne effectuant le même trajet). À l'échelle de la CCVT, est envisagée la création d'une aire de covoiturage à Branchu (Commune de Lierville), lieu également desservi par la ligne Vexin-Bus vers le RER A à Cergy-Pontoise.

4.4 Les servitudes d'utilité publique et réseaux



Source : DDT Oise

EAU DESTINÉE À LA CONSOMMATION HUMAINE

En ce qui concerne l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine, Boubiers est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands (voir le chapitre état initial de l'environnement).

La commune de Boubiers est rattachée au Syndicat Intercommunal des eaux de Hadancourt-le-Haut-Clocher qui assure les missions de production, de transfert et de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine sur les communes de Boubiers, Bouconvilliers, Hadancourt-le-Haut-Clocher, Lierville et Serans par délégation de service public à Véolia. L'eau est captée par deux puits situés sur la commune de Hadancourt-le-Haut-Clocher, protégés par des périmètres de protection déclarés d'utilités publique en 2005. L'eau prélevée est de bonne qualité

Une canalisation d'un diamètre de 150mm connecte Hadancourt à Boubiers, en passant par le Fayel et par la rue du Billoy, puis dessert l'ensemble des rues du village par des canalisations de 60mm de diamètre. À noter que plusieurs voies et chemins ne disposent pas des réseaux publics, mais les constructions sont raccordées au réseau d'eau destinée à la consommation humaine par des branchements privés. De plus, les gestionnaires du réseau précisent que la capacité des canalisation ne permettrait pas le raccordement d'un nombre important de nouveaux logements par transformation du corps de ferme existant rue du Chêne.

Des réflexions sont engagées à l'échelle intercommunale concernant un potentiel maillage des réseaux d'eau destinée à la consommation humaine. Boubiers pourrait envisager un maillage avec le réseau du Syndicat de la région de Trie Château.

ASSAINISSEMENT

Le bourg de Boubiers est en assainissement collectif géré en affermage par la société Véolia. La station d'épuration est située au nord-est du village à proximité de la vallée du Réveillon, et a une capacité de 400 équivalents-habitants, pouvant aller jusqu'à 500 équivalents-habitants d'après les calculs du gestionnaire du réseau. Mise en service en 2002, le SCOT met en avant un «fonctionnement irrégulier et qualité de traitement variable du fait de son système d'aération», bien qu'elle soit conforme à la réglementation en terme de performance et d'équipement.

Le schéma d'assainissement prévoit le raccordement de la partie est du village au réseau, ainsi que le raccordement du hameau du Fayel, tandis que la partie ouest du village et l'écart de la ferme des Carrières sont prévus en assainissement autonome. À ce jour, le hameau du Fayel n'est pas raccordé. Les dispositifs d'assainissement autonome sont gérés par le SPANC de la Communauté de Communes du Vexin Thelle.

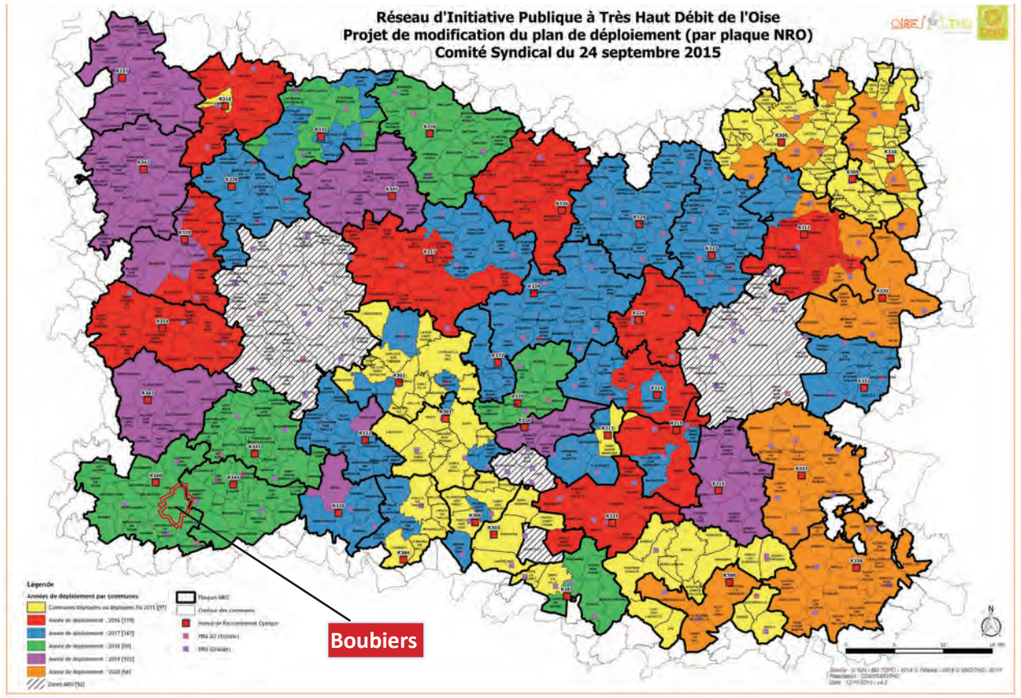
DÉFENSE INCENDIE

La défense incendie est aux normes sur la commune, elle couvre l'ensemble des secteurs agglomérés et les 9 hydrants sont conformes selon le rapport du SDIS60. Situés à l'entrée du village, ils permettent de couvrir d'éventuelles extensions urbaines. À noter cependant que la capacité de la défense incendie ne permet pas une densification importante par transformation des corps de ferme en logements.

Le gîte de la ferme de la Carrière n'est en revanche pas couvert par la défense incendie. Si le réseau le permet, la pose d'un nouvel hydrant est prévu par la commune. Sinon une réserve incendie sera réalisée à proximité du gîte.

IV - Accessibilité et réseaux

Phasage du déploiement du Très Haut Débit dans l'Oise :



ÉLECTRICITÉ

Sur le village, le réseau électrique répond aux besoins actuels mais ne permet pas un développement important car le transformateur à l'est, situé face à l'école, est à 100% de charge. Il alimente le rue du Beau Chenaux, la moitié de la rue du Bois de la Garenne (10 maisons), la rue de l'Eglise et la moitié de la rue de Senlis, qui ne pourrait accueillir que 2 à 3 maisons supplémentaires. La couverture électrique du Fayel pourrait accueillir une dizaine de logements supplémentaires selon le gestionnaire du réseau.

La commune prévoit de rééquilibrer les charges entre le transformateur à l'est et le transformateur à l'ouest, rue du Chêne, qui est à 63% de charge, de façon à permettre l'accueil de quelques constructions dans les dents creuses à l'est. À noter que la capacité du réseau électrique ne permet pas une densification importante par transformation des corps de ferme en logements.

La **canalisation de transport d'électricité** Remise - Trie Château relevant de RTE passe sur la frange est du territoire et implique des servitudes. Elle se situe à distance du secteur bâti.

GAZ

Il n'y a pas de réseau de gaz de ville sur la commune actuellement.

AUTRES SERVITUDES

Le territoire communal compte **l'église et le cimetière classés en tant que monument historique** depuis 1943 ce qui implique une servitude d'utilité publique sur un périmètre de protection de 500 mètres autour du monument qui couvre la moitié Est du village jusqu'à la Place principale et jusqu'à la ferme des Carrières. La commune fait intégralement partie du **site inscrit du Vexin Français**, protégé par l'arrêté du 25 octobre 1974.

Ces servitudes de protection impliquent que le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine soit consulté sur les demandes d'autorisation de construire. Il rend un avis simple sur toute la commune au titre du site inscrit, et un avis motivé dans le périmètre de 500 m autour du cimetière et de l'église.

Enfin, une servitude de **protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques** s'applique également sur l'ensemble de la commune. Cette servitude est liée à la proximité de la station France Telecom de Hadancourt-le-Haut-Clocher. Cette servitude a pour conséquence l'interdiction au propriétaires ou usagers de produire ou propager des perturbation radioélectriques.

DIAGNOSTIC NUMÉRIQUE

La loi relative à la lutte contre la fracture numérique du 18 décembre 2009 introduit dans le code général des collectivités territoriales l'article L.1425-2 qui prévoit l'établissement, à l'initiative des collectivités territoriales, de schémas directeurs territoriaux d'aménagement numérique (SDTAN) au niveau d'un ou plusieurs départements ou d'une région. Ce schéma recense les infrastructures et réseaux de communications électroniques existants, identifie les zones qu'il dessert et présente une stratégie de développement de ces réseaux, concernant prioritairement les réseaux à très haut débit fixe et mobile, y compris satellitaire, permettant d'assurer la couverture du territoire concerné.

Sur le périmètre du département de l'Oise, le Conseil Départemental est en charge depuis 2010 de l'élaboration de ce SDTAN achevé début 2012 et approuvé en commission permanente le 21 mai 2012.

Le Conseil Départemental initie dès aujourd'hui le vaste projet de très haut débit FTTH (Fiber to the home) dans l'Oise. Ce projet échelonné sur 10 ans a donc pour objectif de raccorder en fibre optique la totalité des foyers isariens, (à l'exception des foyers situés au sein des 52 communes dont le raccordement très haut débit est du ressort des opérateurs privés SFR et Orange) et donc de leur ouvrir la perspective d'usages et de services numériques reposant sur des débits nettement supérieurs (100Mbp/s) aux possibilités actuelles (20Mbp/s).
À ce jour Boubiers dispose d'un débit ADSL standard compris entre 512 Kbps et 20 Mbps maximum. La commune n'est pas traversée par le réseau départemental de fibre optique, mais ce dernier passe à proximité, sur les communes de Reilly et de Liancourt-Saint-Pierre.

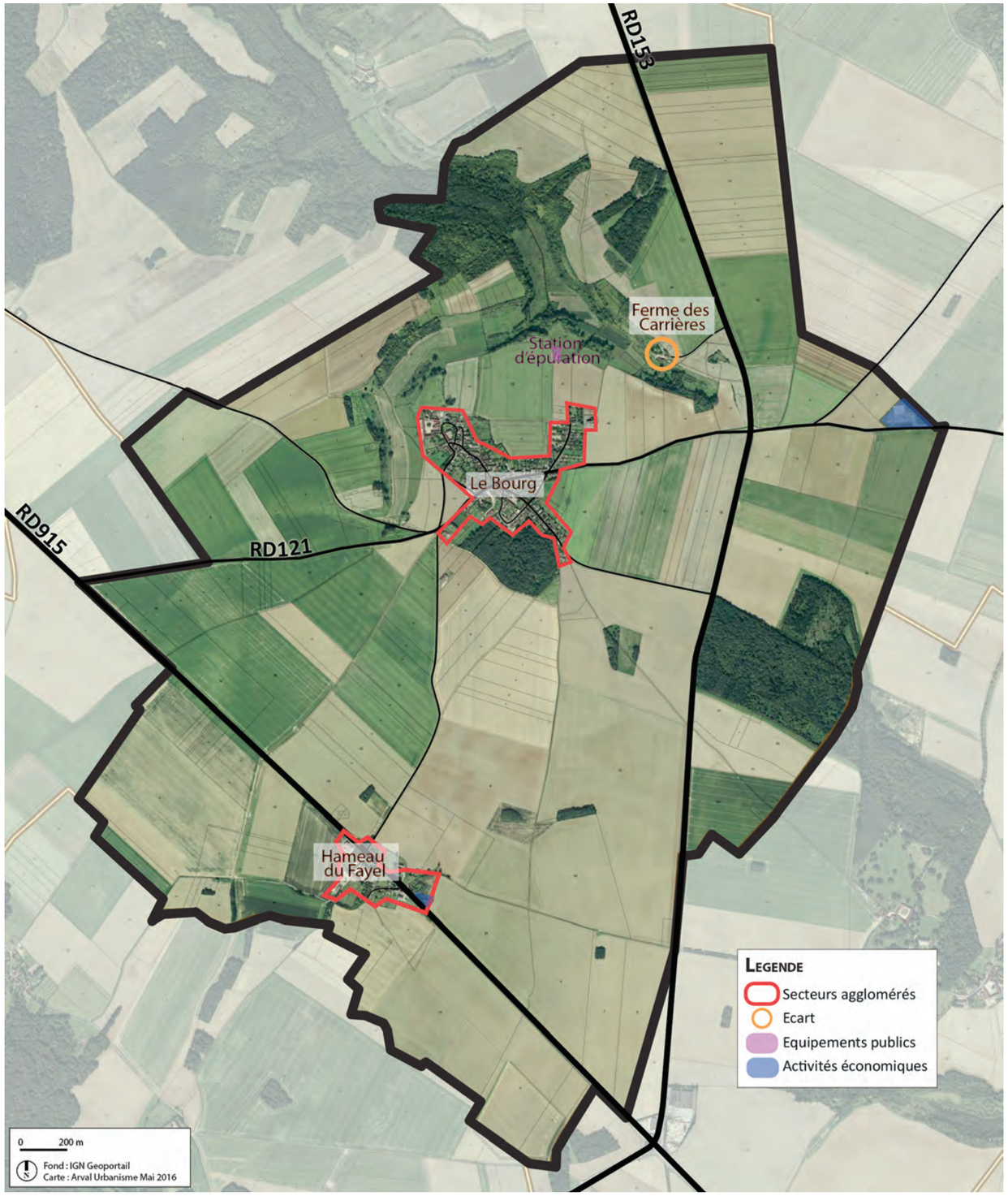
Suivant le schéma directeur territorial d'aménagement numérique d'avril 2012, le territoire de Boubiers est identifié comme zone de fin de déploiement pour recevoir le très haut débit, dont **le raccordement est prévu en 2018**. La Communauté de Communes du Vexin-Thelle a pris la compétence du Très Haut Débit.

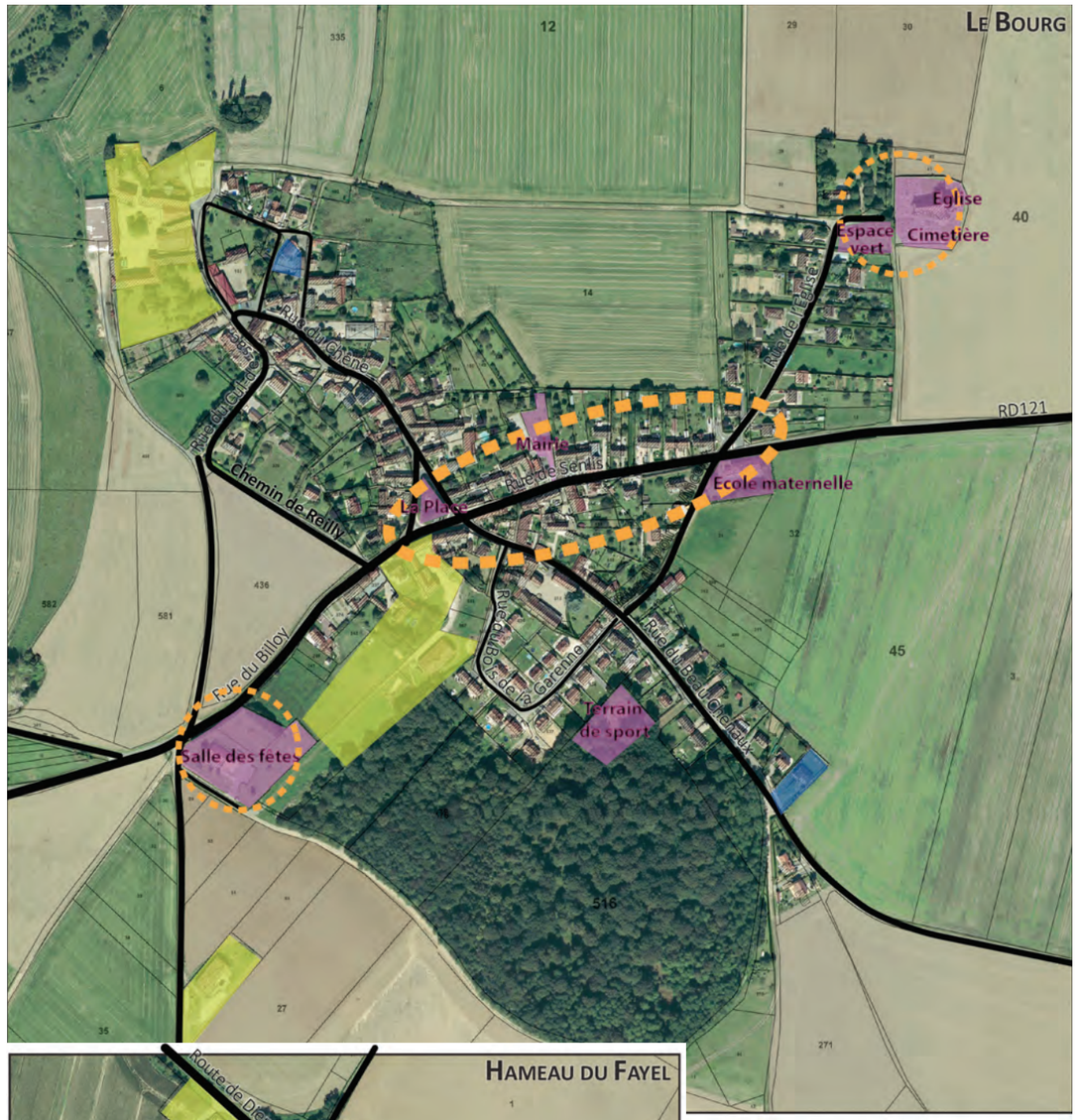
La loi du 18 décembre 2009 introduit également au moyen de l'article L49 du code des postes et des communications électroniques le principe d'information obligatoire des collectivités territoriales concernées et des opérateurs privés de communications électroniques préalablement à la réalisation, sur le domaine public, de tout chantier de génie civil de taille significative.

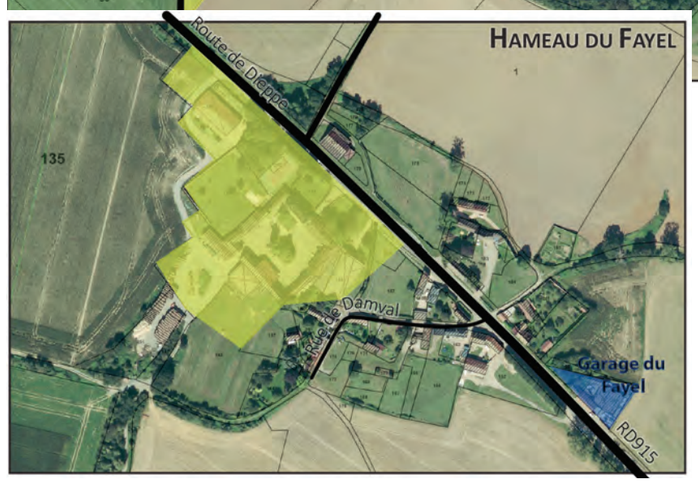
L'objectif est ainsi de faciliter les déploiements de réseaux de communication électroniques à très haut débit et d'en réduire les coûts en offrant aux collectivités et aux opérateurs la possibilité de mettre à profit ces travaux pour installer leurs propres infrastructures destinées à recevoir des câbles de communications électroniques. En outre, la mutualisation des travaux effectués sur la voirie évitera des interventions successives et limitera la gêne aux usagers. Pour ce faire, le Conseil Départemental recommande de maintenir à jour la cartographie précise du réseau filaire et aérien cuivre et fibre optique, des différentes composantes de ces réseaux, des NRA, des chambres, fourreaux, poteaux, locaux techniques, répartiteurs, antennes et pylônes.

V - Équipements, services et activités économiques

5.1 L'organisation urbaine









V - Équipements, services, activités économiques

5.2 Équipements et services





La mairie et l'école maternelle, rue de Senlis





La salle des fêtes et le terrain de sport





L'église et son cimetière, l'espace vert associé et La Place au cœur du village

FONCTIONNEMENT URBAIN

L'organisation urbaine de Boubiers est répartie en deux secteurs agglomérés et un écart. Le village et le hameau du Fayel, distants de 2 km, sont reliés par une voie carrossable à travers la plaine agricole. L'écart de la ferme des Carrières n'est accessible que depuis la départementale RD153 à l'est du bourg.

Le village s'étend sur le haut d'un coteau, entre la vallée du Réveillon et la plaine agricole. Le tissu bâti y est relativement groupé, organisé autour de deux axes viaires : un axe est/ouest (rue de Senlis et rue du Billoy) et un axe nord/sud (rue du Chêne et rue du Beau Chenaux). Le tissu bâti s'est développé le long de ces axes, laissant de grandes poches agricoles bien présentes au sein de l'enveloppe bâtie du village: entre le chemin de Reilly et la rue du Billoy, entre la rue de Senlis et la rue du Poirier Vincent (autour de l'école) ou encore entre la rue de l'église, la rue de Senlis et la rue du Chêne.

Le village, en particulier la rue de Senlis, regroupe les équipements et espaces publics de la commune, formant une centralité importante organisée autour de cet axe principal. Deux autres centralités apparaissent en périphérie du village, à l'est autour de l'église, du cimetière et de l'espace public associé, et à l'ouest, un peu à l'écart, autour de la salle des fêtes. L'ensemble de ces équipements sont accessibles à pied depuis l'ensemble du village.

LES ÉQUIPEMENTS

Boubiers accueille plusieurs équipements de première nécessité à l'échelle d'une commune rurale qui comprennent la mairie, l'église et le cimetière. La mairie, dont l'accès se fait depuis la rue principale, est légèrement en retrait. La centralité de l'équipement pourrait être affirmée par l'amélioration de la signalétique depuis la voie principale. L'accès à cet équipement est assuré par un parc de stationnement de dimension satisfaisante et l'aménagement des bas-côtés assurant des déplacements piétons sécurisés le long de la rue de Senlis.

On compte une école maternelle sur le territoire communal, fonctionnant en regroupement scolaire avec la commune de Lierville pour les classes de primaire. Une réflexion est en cours sur les regroupements scolaires sachant que les locaux de l'école de Boubiers sont anciens mais la commune dispose d'une réserve foncière pour un agrandissement de l'équipement. Un transport scolaire assure les déplacements des élèves vers Lierville et vers les deux collèges de Chaumont-en-Vexin.

Concernant les équipements de loisirs, on compte la salle des fêtes d'une capacité de 120 personnes équipée d'une scène pour l'animation de spectacles et d'une cuisine. La salle est notamment utilisée par les associations culturelles et de loisirs. Le stationnement est assuré à proximité de l'équipement, mais en nombre insuffisant.

La commune compte un terrain multisports à proximité du Bois de la Garenne. Deux espaces publics marquent également les centralités du village: l'espace public au cœur du village sur la Place, au carrefour des deux axes principaux, et l'espace vert devant l'église et son cimetière. Ces espaces sont bien aménagés et équipés d'un boulodrome, table de tennis de table et panneaux de basket ainsi que de bancs qui leur donne un usage et permet aux habitants de se rencontrer autour d'activités de plein air.

En ce qui concerne l'offre culturelle, les habitants ont accès gratuitement à la bibliothèque municipale de la commune voisine de Liancourt-Saint-Pierre et à l'offre culturelle (théâtres, salles de spectacle) de Chaumont-en-Vexin.

Les services de santé sont également présents sur la commune de Chaumont-en-Vexin.

DIAGNOSTIC COMMERCIAL

L'axe principal du village accueillait jusque dans les années 2000 quelques commerces de proximité (un salon de coiffure et un bar tabac) qui ont aujourd'hui fermé. La commune ne compte plus de commerces, en dehors du commerce automobile du Fayel. Les habitants se rendent principalement dans la commune de Chaumont-en-Vexin pour l'accès aux supermarchés, et sur le pôle de Gisors pour avoir accès à une structure commerciale plus importante (commerces de bouches,

V - Équipements, services, activités économiques

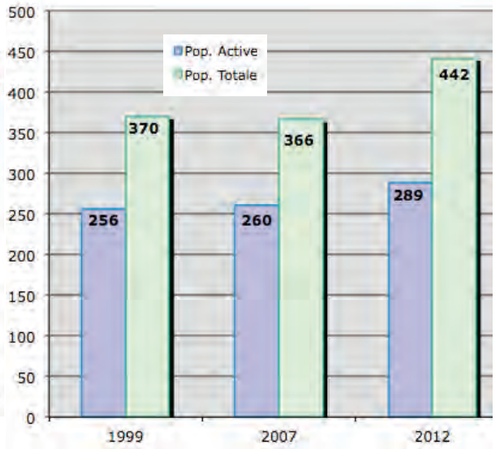
5.3 Les activités économiques, l'emploi et la population active





Le garage du Fayel et le gîte de la ferme des Carrières

	Commune		Commune	Oise
	Pop. active	Taux d'activité global	Taux d'activité 15-64 ans	
2012	289	65,4%	78,4%	73,6%
2007	260	71,0%	74,8%	72,8%
1999	256	69,2%	78,5%	71,1%



	Pop. active ayant un emploi	Nombre de chômeurs	Taux de chômage Commune	Taux de chômage Oise
2012	208	17	7,7%	12,9%
2007	176	19	9,7%	10,9%
1999	178	20	10,0%	12,4%

Niveau de diplôme des 15 ans et plus en 2012, en %		
	Boubiers	Oise
aucun diplôme	10,9%	20,2%
CEP	9,0%	10,0%
BEPC	4,5%	6,1%
CAP ou BEP	25,0%	25,6%
BAC	17,9%	16,2%
BAC + 2	20,5%	12,1%
> BAC + 2	12,2%	9,9%

	Actifs travaillant dans la commune	% sur total actifs ayant un emploi
2012	26	12,5%
2007	24	13,7%
1999	32	18,0%

grandes surfaces, etc). On peut ainsi considérer que la commune est dépendante de pôles urbains en ce qui concerne les commerces et services.

À noter la présence d'une boulangerie et d'un restaurateur au lieu-dit le Branchu sur la commune voisine de Lierville, le long de la RD915. Peu accessibles à pied ou à vélo, ils se situent à 5 mn en voiture du bourg de Boubiers et à 2 mn du Fayel.

LES ACTIVITÉS LOCALES

Selon l'INSEE, on comptait, en 2012, 42 emplois dans la zone pour 208 actifs ayant un emploi et résidant sur la commune. On observe une diminution du nombre d'emplois depuis 1999 avec 4 emplois en moins sur le territoire. L'indicateur de concentration d'emplois (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs) est de 20% en légère baisse depuis 2007 puisque le nombre d'actifs a également augmenté.

Les activités artisanales et libérales sont présentes à travers une entreprise de réparation automobile et/ou de matériel agricole, un plombier/couvreur/ chauffagiste, une entreprise générale du bâtiment, une activité classée dans la catégorie droguerie/ quincaillerie/bricolage et une activité de taxi selon la base de donnée des équipements BPE (INSEE 2013).

L'activité agricole est l'activité économique la plus visible sur le territoire avec 3 corps de ferme en activité : 2 sont intégrés au tissu urbain du village et le 3ème compose l'essentiel du hameau du Fayel. Le garage automobile du Fayel est également bien visible sur le territoire puisque l'activité est signalée depuis la RD915. La commune compte également des activités artisanales et entreprises du BTP disséminées dans la trame bâtie du village. Quelques emplois sont assurés par les administrations du territoire (mairie, école).

On recense une chambre d'hôtes d'une capacité de 4 chambres et un gîte d'une capacité de 8 lits sur la commune. La chambre d'hôtes est située au 1er et 2ème étage du bâtiment communal. Le gîte a été aménagé dans l'ancien corps de ferme des Carrières, à l'écart du village dans le vallon du Réveillon.

LES CARACTÉRISTIQUES DES ACTIFS

La population active augmente depuis 1999 parallèlement à l'augmentation de la population totale. Le taux d'activité global en 2012 était de 65,4%, mais tend à diminuer depuis 1999. Les actifs représentent donc une part de moins en moins importante dans la population totale s'expliquant par le vieillissement de la population malgré l'allongement de la période moyenne de travail. à noter tout de même que la part des actifs dans la population totale reste supérieur à la moyenne du département. Le taux d'activité rapporté aux personnes âgées de 15 à 64 ans sur la commune reste stable par rapport à 1999, et également nettement supérieur à la moyenne départementale.

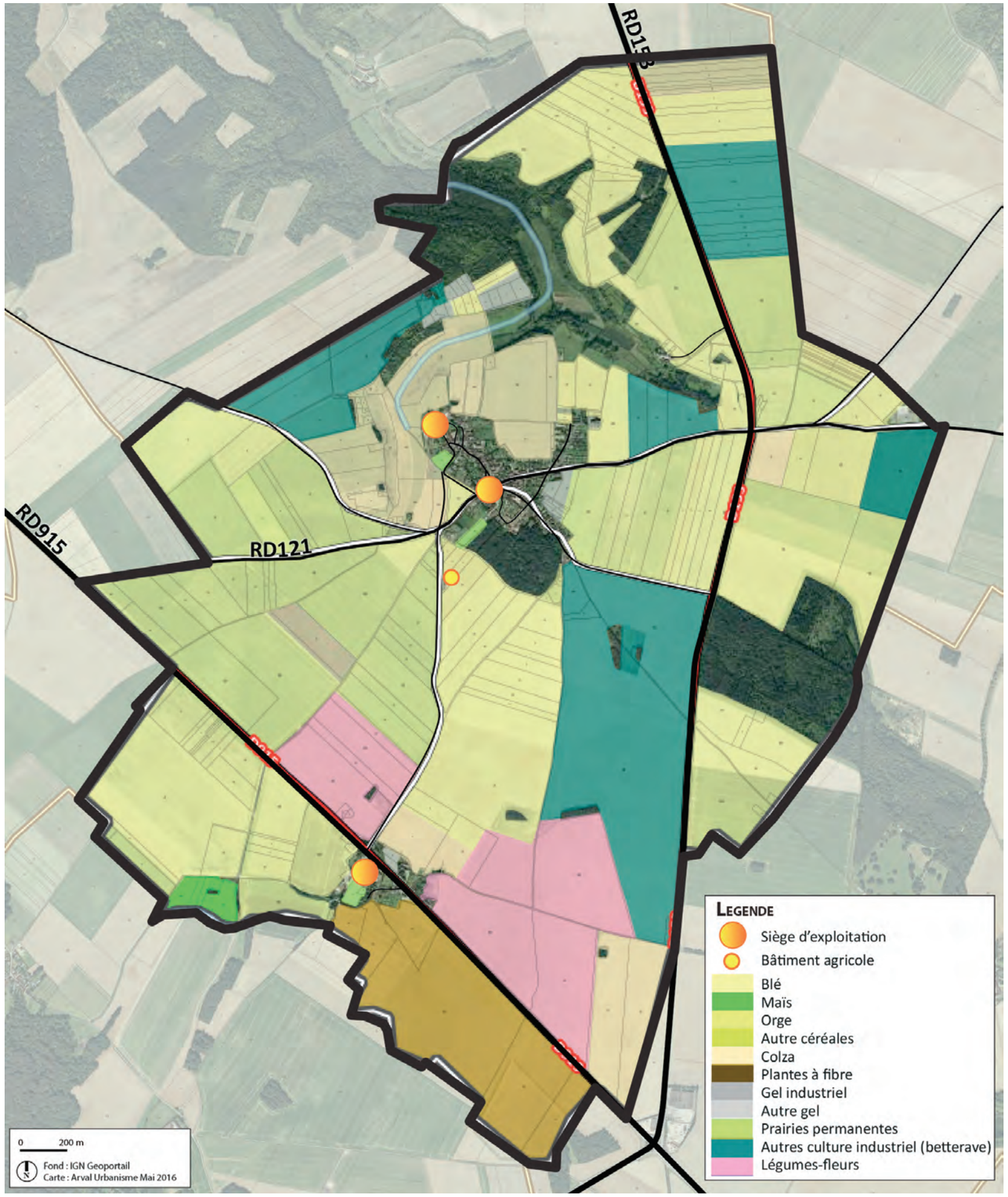
Le taux de chômage est faible et en diminution par rapport à 1999, indiquant une amélioration de l'accès à l'emploi des habitants. Il s'élève à 7,7% en 2012 alors qu'il est de 12,9% en moyenne dans le reste du département. Le niveau de qualification est plus élevé à Boubiers qu'en moyenne dans l'Oise, ce qui peut expliquer un taux de chômage plus faible : 51% des habitants ont au moins un niveau Bac contre 38% pour le département.

LIEUX D'EMPLOI DES ACTIFS ET DÉPLACEMENTS INDUITS

Les 42 emplois offerts sur la commune en 2012 sont essentiellement occupés par des habitants de Boubiers, puis par des habitants des communes de proximité. La part des actifs habitant et travaillant à Boubiers s'élève à 12,5% des actifs, mais a cependant nettement diminuée depuis 1999, suivant la baisse du nombre d'emplois offerts sur la commune.

Près des 3/4 des actifs de Boubiers travaillent en dehors du département de l'Oise. La région parisienne capte l'essentiel des actifs : ces derniers travaillent essentiellement sur le pôle de Cergy-Pontoise (Pontoise, Saint-Ouen-l'Aumône, Commeny, Eragny... attirent plus du quart des actifs résidants à Boubiers) et sur Paris. Gisors, situé dans l'Eure, et Beauvais, ainsi que les pôles d'emplois de proximité (Méru, Saint-Crépin-Ibouvilliers) attirent moins de 15% des actifs de Boubiers. Les déplacements pour l'emploi sont donc importants et majoritairement orientés vers la région parisienne par la RD915.

5.4 Le diagnostic agricole



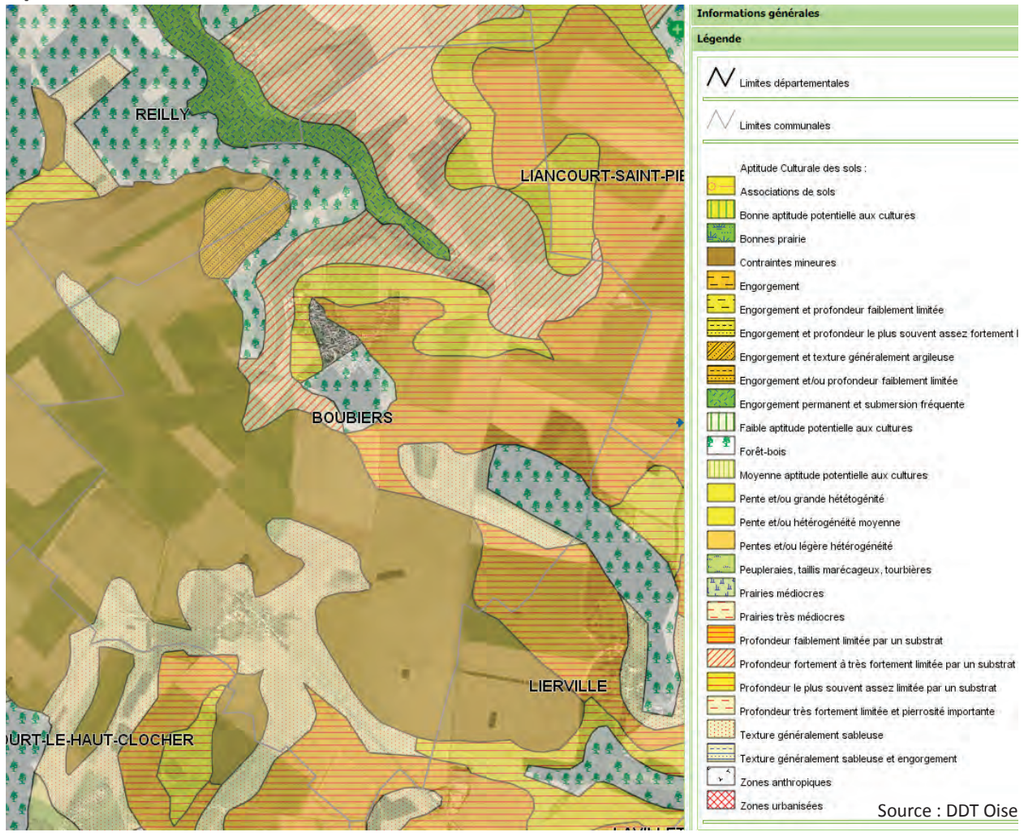
D'après le recensement des îlots agricoles en 2014 issu du registre parcellaire graphique (RPG) annuel de l'Oise sur la base des déclarations des exploitants agricoles pour les aides de la PAC, Boubiers compte 874 hectares déclarés agricoles, soit 83,6 % du territoire.

Selon les données du RPG, la commune ne compterait plus que 2 sièges d'exploitation encore en activité en 2010, alors que les données affichent 6 sièges d'exploitation en 1988. On recense malgré tout 3 corps de ferme, 2 au village et 1 à Fayel. Un ancien corps de ferme situé dans la vallée du Réveillon, la ferme des Carrières, a été transformé en gîte. On compte également un bâtiment agricole à l'abandon à la sortie du village sur la route du Fayel.

L'orientation technico-économique dominante de la commune est tournée vers la grande culture de type céréalière et la culture industrielle de betterave. Très peu de superficies sont dédiées aux prairies permanentes pour l'élevage, sachant que les exploitants de la commune ne font plus d'élevage. En 2000, on comptait un peu moins d'une cinquantaine d'animaux sur le territoire communal.

L'aptitude agronomique et physique des sols sont bons avec une large majorité du territoire classés entre 80 et 90 sur 100 dans la plaine grâce au sous-sol limoneux épais et fertile, à une bonne hydrologie et à une faible pente. Les sols à proximité du village et dans la vallée sont classés 60-70/100 car il s'agit d'un sous-sol sablo-calcaire moins fertile et plutôt en pente. Les sols autour du Fayel sont classés 50 à 60 / 100.

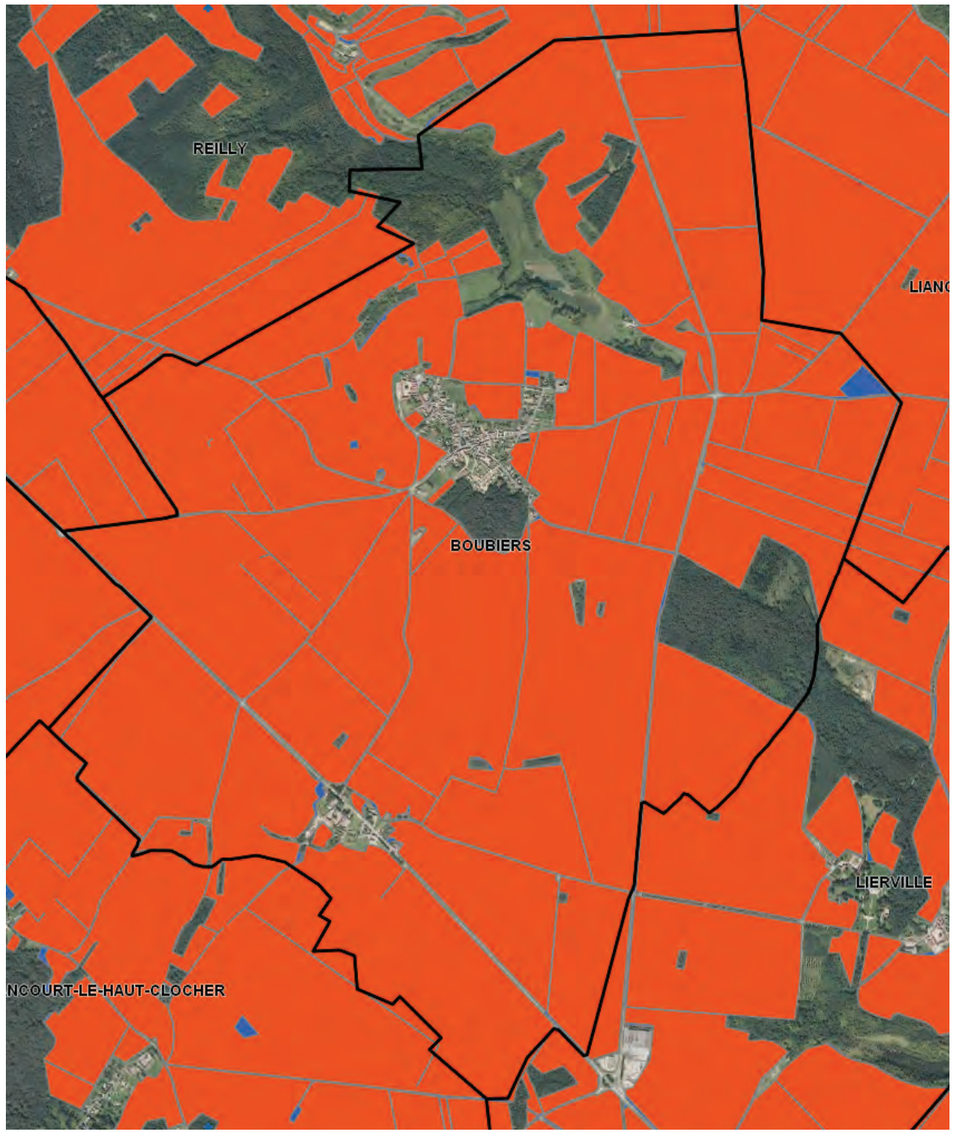
Aptitudes culturale des sols



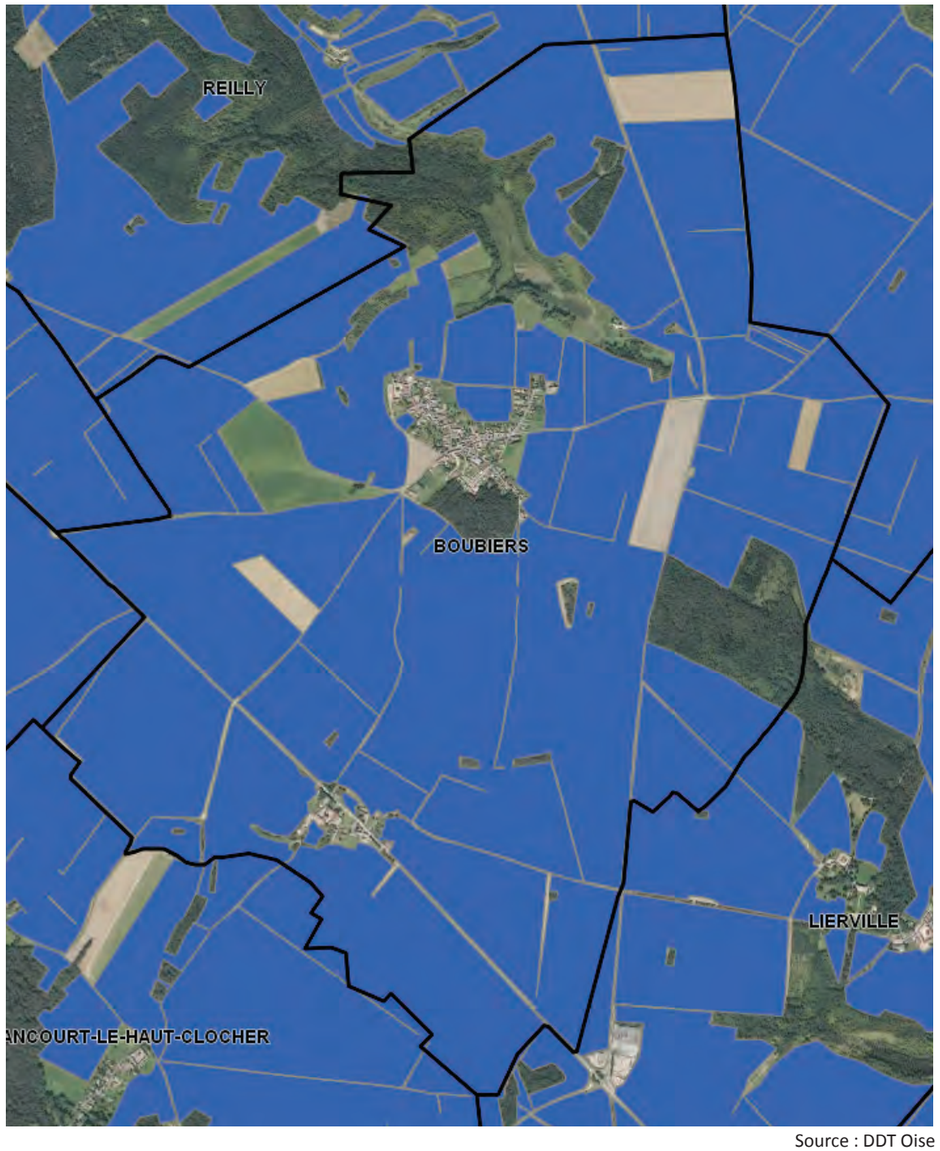
Source : DDT Oise

V - Équipements, services, activités économiques

Îlots agricoles déclarés en 2014



Îlots agricoles déclarés en 2004



Source : DDT Oise

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES DEPUIS 10 ANS

L'analyse de la consommation d'espaces agricoles depuis 10 ans révèle 58 hectares supplémentaires déclarés à la PAC entre 2004 et 2014.

Parmi les rares terrains qui étaient cultivés en 2004 et ne sont plus déclarés en 2014, on compte le site utilisés par le site de stockage agricole le long de la RD121 vers Liancourt, sur environ 1,6 ha et un petit terrain de 1500 m2 situé à proximité de l'église qui semble avoir gardé sa vocation agricole. Il n'y a pas eu de consommation foncière à des fins de développement résidentiel.

Depuis 10 ans, plus de 56 hectares autrefois non déclarées sont aujourd'hui cultivées : il s'agit de parcelles situées dans la plaine agricole qui étaient certainement déjà cultivées en 2004, de parcelles dans la vallée du Réveillon qui sont déclarées en gel en 2014, ainsi que des parcelles proches du village sur le terrain à l'ouest classé en zone 2NAh au POS et sur le terrain autour de l'école maternelle.

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 : tenir compte de la situation des 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, et aux pâtures, préservation des espaces naturels à forte sensibilité environnementale et usage agricole des terrains concernés ; éventuel projet de nouveaux bâtiments agricoles etc.

VI - Analyse démographique et parc de logements

6.1 Évolution de la population

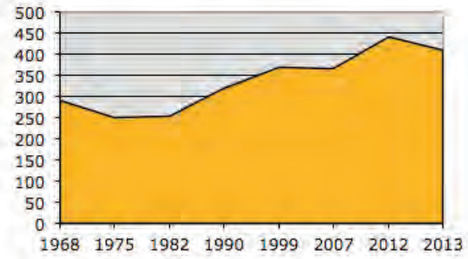
Par période intercensitaire (Population totale)

	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 99/07	2007	taux d'évol. annuel moyen 07/12	2012	taux d'évol. annuel moyen 12/16	2016
Boubiers	291	-2,04%	252	0,17%	255	2,88%	320	1,63%	370	-0,14%	366	3,85%	442	-1,74%	412
CC du Vexin-Thelle	11664	0,71%	12254	2,67%	14731	2,11%	17412	0,99%	19021	0,53%	19846	0,71%	20557		
Département Oise	540988	1,66%	606988	1,24%	661781	1,16%	725603	0,61%	766441	0,48%	796624	0,34%	810300		

Sur plusieurs périodes intercensitaires

	1968	taux d'évol. annuel moyen 68/12	2012
Boubiers	291	1,00%	442
CC du Vexin-Thelle	11 664	1,39%	20557
Département Oise	540 988	0,99%	810300

1982	taux d'évol. annuel moyen 82/99	1999	taux d'évol. annuel moyen 82/12	2012
255	2,21%	370	1,85%	442
14731	1,51%	19021	1,12%	20557
661781	0,87%	766441	0,68%	810300



Mouvement naturel et solde migratoire sur le territoire communal :

	évol. 75/82	Taux de variation annuel	évol. 82/90	Taux de variation annuel	évol. 90/99	Taux de variation annuel	évol. 99/07	Taux de variation annuel	évol. 07/12	Taux de variation annuel
Evolution de la population	3	0,17%	65	2,88%	50	1,63%	-4	-0,14%	76	3,85%
Mouvement naturel		-0,20%		0,80%		0,90%		0,30%		1,00%
Solde migratoire		0,40%		2,00%		0,70%		-0,40%		2,90%

Mouvement naturel et solde migratoire à l'échelle intercommunale et départementale :

	Territoire de la CCVT	Département de l'Oise	Territoire de la CCVT	Département de l'Oise	Territoire de la CCVT	Département de l'Oise	Territoire de la CCVT	Département de l'Oise	Territoire de la CCVT	Département de l'Oise
	1975-82		1982-1990		1990-1999		1999-2007		2007-2012	
Taux de variation annuel	2,70%	1,28%	2,10%	1,15%	1,00%	0,60%	0,50%	0,50%	0,70%	0,50%
dû au mouvement naturel	0,00%	0,68%	0,20%	0,69%	0,30%	0,64%	0,30%	0,60%	0,20%	0,60%
dû au solde migratoire	2,70%	0,60%	1,90%	0,46%	0,70%	-0,04%	0,30%	-0,10%	0,60%	-0,10%

ANALYSE DE L'ÉVOLUTION

Boubiers compte 412 habitants au dernier recensement Insee sur la commune. La population a globalement augmenté de 121 habitants depuis les années 70, soit un taux de croissance de 1% de population supplémentaire par an en moyenne.

Dans le détail, l'évolution de la population a été assez variable avec une forte baisse dans les années 70, suivie d'une forte hausse du nombre d'habitants dans les décennies 80 et 90. Après une certaine stabilité démographique dans les années 2000, la période 2007/2012 est celle qui a connue la plus forte évolution de la population avec l'accueil de 76 nouveaux habitants, soit un taux de croissance moyen de 3,85%/an (alors que le taux est nettement inférieur à 1% pour la moyenne du territoire du Vexin Thelle et du département), portant le nombre d'habitants total à 442 en 2012. Entre 2012 et 2016, Boubiers a à nouveau perdu 30 habitants.

Les périodes de fortes croissance démographique s'expliquent par la combinaison de l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire (solde migratoire positif) et de nombreuses naissances (solde naturel positif) généralement liées à l'arrivée de jeunes ménages âgés de 30 à 44 ans. À l'inverse, les période de stabilité ou de baisse démographique s'expliquent par un solde migratoire négatif et un solde naturel relativement bas.

Ainsi, les décennies 80 et 90 sont corrélées avec le développement de la rue de l'église et rue du beau Chenaux. Sur la dernière période 2007-2012, le développement du lotissement du Bois de la Garenne et de ses 17 logements pavillonnaires sur des terrains d'environ 600 m2, à un coût abordable, a permis l'arrivée d'une cinquantaine de nouveaux habitants, en particulier de jeunes ménages, entraînant ainsi un solde naturel positif.

VI - Analyse démographique et parc de logements

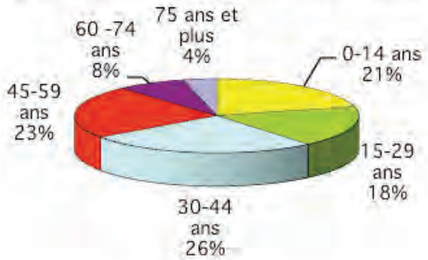
6.2 Répartition par tranche d'âge

1999	
0-14 ans	78
15-29 ans	66
30-44 ans	97
45-59 ans	86
60 -74 ans	29
75 ans et plus	14

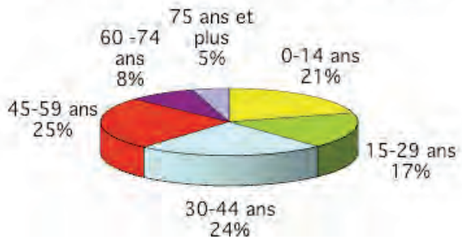
2007	
0-14 ans	76
15-29 ans	63
30-44 ans	86
45-59 ans	93
60 -74 ans	31
75 ans et plus	17

2012	
0-14 ans	107
15-29 ans	58
30-44 ans	111
45-59 ans	88
60-74 ans	58
75 ans et plus	19

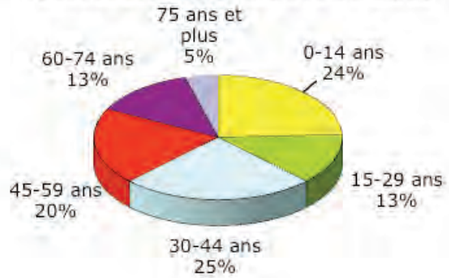
Commune de Boubiers en 1999



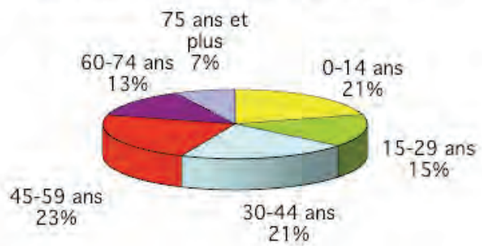
Commune de Boubiers en 2007



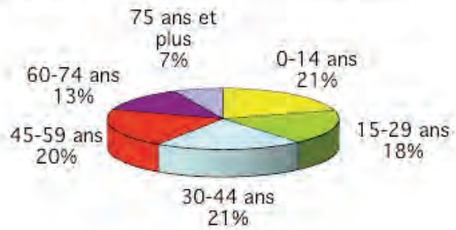
Commune de Boubiers en 2012



Territoire de la CCVT en 2012



Département de l'Oise en 2012



LA RÉPARTITION PAR TRANCHES D'AGE

La répartition par tranche d'âge de Boubiers varie fortement en fonction du développement démographique en «dent de scie» du village. Après une période de forte croissance et l'accueil de ménages avec enfants, la population a tendance à rajeunir ; tandis qu'après les période de stabilité ou baisse démographique, le glissement naturel des tranches d'âges vers les catégories supérieures entraîne de fait un vieillissement global de la population.

C'est ce qu'on observe sur la période 1999-2007, marquée par un solde migratoire négatif. Sur cette période, le nombre et la proportion de personnes âgées de 0 à 30 ans s'est pratiquement maintenue grâce à un solde naturel resté positif. En revanche, on observe une baisse importante du nombre de personnes âgées de 30 à 44 ans en 1999, venues alimenter la tranche d'âge des 45-59 ans en 2007, sans pour autant être renouvelés par les personnes âgées de 15 à 29 ans en 1999 qui ont quitté le territoire en 2007 faute de trouver des logements adaptés et à un coût abordable. Les tranches d'âges des plus de 45 ans ont toutes augmenté par effet naturel du vieillissement démographique.

Sur la période 2007-2012, on observe une forte évolution de la répartition de la population par âge grâce à un solde naturel et migratoire largement positif. L'arrivée de jeunes ménages avec enfants a entraîné un rajeunissement notable de la population de Boubiers : la tranche d'âge des 30-44 ans est ainsi passée de 24% à 25%, et celle des moins de 14 ans a nettement progressé passant de 21 à 24 % de la population totale. La tranche d'âge des 60-74 ans a également augmenté en lien avec les personnes arrivées dans les décennies 80-90 et qui ont tendance à rester sur le territoire.

En revanche, on remarque que la catégorie des plus de 75 ans reste stable dans le temps car la commune ne dispose pas des services essentiel au maintien sur son territoire des personnes âgées (commerces et services de proximité, logements seniors adaptés).

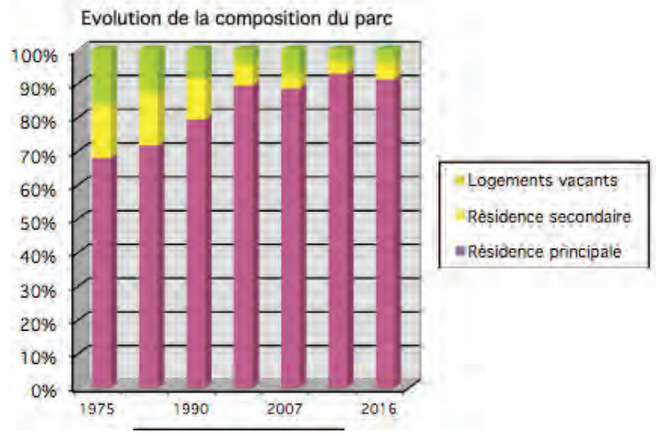
La part des 15-29 ans a nettement diminué entre 2007 et 2012: bien que le lotissement du Bois de la Garenne ait été réalisé sur cette période, on observe que les nouveaux logement ont été occupés uniquement par des ménages âgés de 30 à 44 ans. Les 15-29 ans ont tendance à quitter le territoire, notamment du fait des études et de la recherche d'un premier emploi, mais également du fait du manque de logements adaptés et à coût abordable pour cette catégorie de la population (logements de 2 à 3 pièces, logements locatifs, primo-accession à un coût abordable...)

Pour les 15 années à venir, il convient de tenir compte du phénomène de vieillissement de la population arrivée entre 2007 et 2012, pouvant impacter de manière significative la croissance démographique, et d'envisager une stratégie résidentielle favorable à l'accueil de jeunes ménages. Une autre variable à intégrer, est l'évolution du coût des logements pouvant plus ou moins favoriser leur reprise par de jeunes ménages.

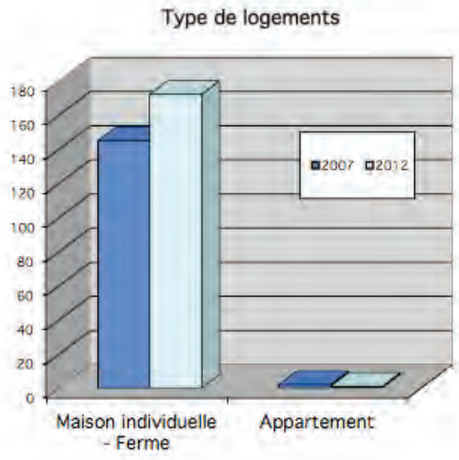
VI - Analyse démographique et parc de logements

6.3 Évolution du parc de logements

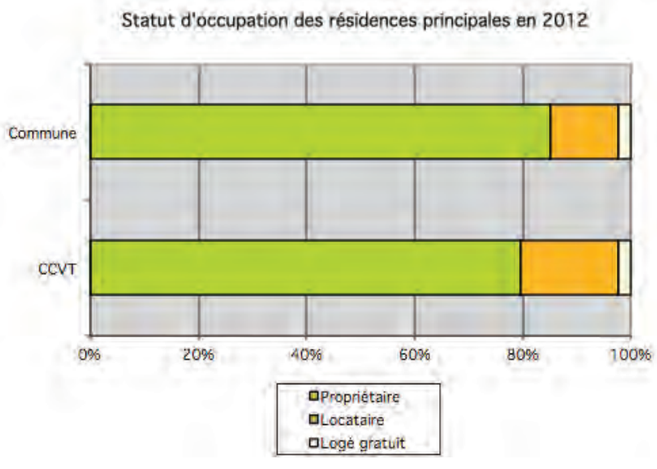
	Total parc-logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
1975	113	77	18	18
1982	110	79	17	14
évol. 82/90	2,31%	3,62%	-0,75%	-2,97%
1990	132	105	16	11
évol. 90/99	0,97%	2,31%	-6,19%	-6,51%
1999	144	129	9	6
évol. 99/07	0,43%	0,35%	-3,62%	5,66%
2007	151	134	6	11
évol. 07/12	1,30%	1,74%	0,00%	-5,36%
2012	174	162	6	6
évol. 12/16	0,05%	-0,11%	2,65%	1,41%
2016	175	160	8	7



Type de logements	Année	Nombre	% total lgts
Logement individuel - Maison - Ferme	2007	145	96,0%
	2012	172	98,9%
Logement collectif - Appartement	2007	2	1,3%
	2012	1	0,6%



Statut d'occupation	En 2007		En 2012	
Commune de Boubiers				
Propriétaire	109	81%	138	85%
Locataire	18	13%	20	12%
dont HLM	0	0%	0	0%
Logé gratuit	7	5%	4	2%
Total	134		162	
Territoire du Vexin Thelle				
Propriétaire	5811	80%	6154	79%
Locataire	1273	17%	1400	18%
dont HLM	329	5%	354	5%
Logé gratuit	212	3%	190	2%
Total	7296		7744	



LE PARC DE LOGEMENTS

Le parc de logements, et notamment les résidences principales, augmente régulièrement depuis 1975. L'augmentation la plus forte est observée entre 1982 et 1990 et entre 2007 et 2012, en lien avec l'évolution démographique. Cependant, même dans les périodes de stabilité démographique comme entre 1999 et 2007 pendant laquelle le territoire a perdu 4 habitants, on observe que le nombre de résidences principales continue à progresser puisqu'on compte 5 résidences supplémentaires sur la même période. De même entre 2012 et 2016, on compte 30 habitants de moins sur le territoire mais 1 logement supplémentaire.

Le desserrement des ménages peut expliquer un besoin en logement malgré la baisse du nombre d'habitants. En effet, les décohabitations, l'évolution du nombre de familles monoparentales et le vieillissement de la population entraînent un besoin en nouveaux logements, de taille plus petite, pour le même nombre d'habitants sur le territoire. À Boubiers, on est passé de 3,5 habitants par logement en moyenne en 1968 à 3 personnes par ménage en 1990 puis 2,6 personnes par ménage en 2016. À noter que le SCOT se base sur une estimation de 2,3 personnes par ménage en moyenne sur le territoire du Vexin Thelle à horizon 2030.

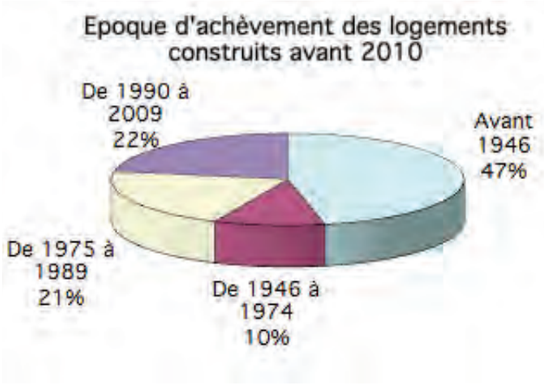
Les résidences secondaires et les logements vacants représentent au total 15 logements, soit 7% du parc total, ce qui est inférieur à la moyenne départementale. Leur part est relativement stable depuis 1999, laissant présager que la part de résidences secondaires et de logements vacants évoluera peu dans les décennies à venir.

La maison individuelle est le type de logements quasi exclusif sur la commune. L'offre locative représente 12% des résidences principales contre 18% en moyenne communautaire. Il s'agit uniquement de locatif privé posant question quant à leur pérennité (possible vente de ces logements passant alors en accession) et quant aux loyers pratiqués. La part de l'offre locative dans la parc total a diminué entre 2007 et 2012 bien qu'on compte 2 logements locatifs supplémentaires, puisque dans le même temps 29 logements en accession ont été réalisés.

La commune compte 12% de logements locatifs, dont un logement locatif communal, le reste correspondant à des logements locatifs privés. Plus de la moitié des ménages de Boubiers résidents dans leur logement depuis plus de 10 ans, ce qui met en évidence un faible renouvellement de la population. Il convient de s'interroger sur la taille des logements loués et le profil des occupants : l'offre locative actuelle ne semble pas profiter aux jeunes ménages.

VI - Analyse démographique et parc de logements

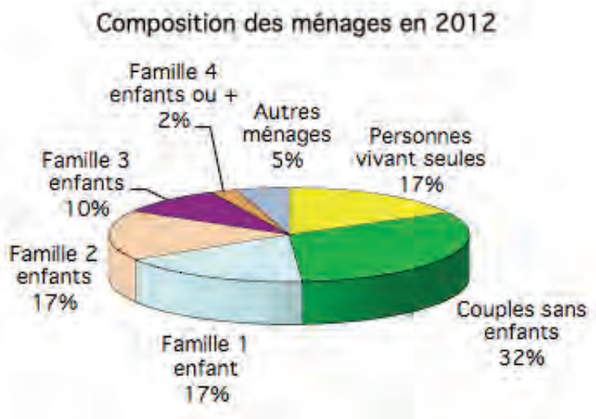
Date de réalisation des logements avant 2010	
Avant 1946	69
De 1946 à 1974	15
De 1975 à 1989	31
De 1990 à 2009	33



Nombre de pièces des logements				
	2007		2012	
1 pièce	0	0,0%	0	0,0%
2 pièces	6	4,5%	0	0,0%
3 pièces	15	11,2%	17	10,6%
4 pièces	29	21,6%	36	22,4%
5 pièces et +	84	62,7%	108	67,1%



Composition des ménages en 2012		
Personnes vivant seules	29	18%
Couples sans enfants	53	32%
Couples avec enfants	70	43%
Familles monoparentales	8	5%
Famille 1 enfant	29	18%
Famille 2 enfants	29	18%
Famille 3 enfants	16	10%
Famille 4 enfants ou +	4	2%
Autres ménages	8	5%
Total des ménages	164	100%



CARACTÉRISTIQUES DU PARC

Le parc de logements est ancien puisque près de la moitié des logements a été réalisé avant 1946, ce qui met en évidence un patrimoine bâti intéressant sur le territoire communal. Ce bâti ancien présente une qualité architecturale, le tissu bâti est le plus souvent implanté à l'alignement des voies ou sur les limites parcellaires et avec une consommation énergétique maîtrisée lorsque le bâtiment a été rénové. Les logements réalisés entre 1945 et 1989 et qui nécessitent généralement le plus de travaux de mises aux nomes thermiques pour améliorer la performance énergétique, représentent 31% des logements.

Le niveau de confort est satisfaisant, puisque 97% des résidences principales comptent une salle de bain avec douche ou baignoire. 34% bénéficie d'un chauffage central individuel ou collectif et 37% 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.

Le parc de logements est très peu diversifié puisqu'on ne compte pratiquement que des grands logements, avec 89% des résidences principales comptant 4 pièces et plus en 2012. La part des logements de 4 pièces et plus était de 83% en 2007 et a tendance à augmenter au fur et à mesure que de nouveaux pavillons s'implantent sur le territoire communal.

Le parc de logements répond aux besoins des familles qui représentent 47% des ménages sur la commune. Boubiers compte également 32% de couples sans enfants et 17% de personnes vivant seules et pour lesquelles on constate une tendance à la sous-occupation des grands logements recensés sur la commune.

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 peuvent être élevés.

VII - Bilan et enjeux d'aménagement

THÈMES ABORDÉS	*CONSTAT ET ENJEUX SOULEVÉS*
POPULATION	- **Le nombre d'habitants sur la commune a connu une hausse globale sur les 40 dernières années**, passant de 255 habitants en 1982 à 442 habitants en 2012, avec un taux d'évolution moyen de 1,85% sur cette période, soit une croissance plus forte que la moyenne des communes du Vexin Thelle. **Depuis 2012, la commune a cependant perdu 30 habitants**. Boubiers, par sa situation dans un territoire qui reste dynamique, par sa proximité avec les pôles locaux de Chaumont-en-Vexin et Gisors et par sa bonne accessibilité à la région parisienne représente un secteur rural préservé relativement attractif. **Il convient donc de se positionner dans ce contexte et de répondre au mieux aux besoins des ménages souhaitant s'installer sur la commune, en proposant des projets adaptés et en valorisant les atouts communaux.** - Dans les décennies 80 et 90, puis entre 2007 et 2012, le nombre de logements a nettement augmenté ce qui a permis **l'accueil de jeunes ménages avec enfants et un rajeunissement notable de la population communale**. Cependant, au regard de la baisse démographique des dernières années qui peut être liée aux départs de certains ménages ou à la baisse du solde naturel, on peut s'attendre à **un vieillissement démographique important dans les prochaines années**. Les ménages arrivés dans la décennie 80 et 90 alimentent la tranche des plus de 60 ans qui tend à augmenter progressivement (18% de la population communale en 2012). L**'équilibre des tranches d'âges est à rechercher dans les années à venir afin de garantir le bon fonctionnement des équipements communaux,** comme l'école maternelle. Il est notamment possible d'agir sur l'offre en logements. La réalisation d'opérations de logements étalées dans le temps, au lieu d'une opération sur une période courte (effet «lotissement»), pourrait permettre une gestion plus équilibrée des besoins en équipements. - Le projet communal vise à **déterminer un rythme de croissance pour les 15 ans à venir,** compatible avec le SCOT, le fonctionnement urbain observé sur la commune et répondant à la volonté communale d'accueillir de nouveaux habitants et tenant compte des données précédemment évoquées et du possible renouvellement des occupants dans les logements existants.
HABITAT	- En lien avec les objectifs de population, il convient d'**évaluer le nombre de logements nécessaires suivant un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels à des fins urbaines**. Au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du village, il reste un potentiel de 20 à 30 logements, soit par transformation de bâtiments existants (division, changement d'usage, logements vacants réoccupés, dents creuses), soit par le remplissage des terrains encore libres de construction («dents creuses») au regard de leur desserte actuelle par les réseaux et en tenant compte de la rétention foncière. De plus, le stock de logements vacants et de résidences secondaires offre quelques possibilités de création de résidences principales. L'urbanisation des secteurs à enjeux pourra être encadrée par la commune afin d'**adapter l'offre de logements aux besoins des ménages.** - **Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements** (près de 90% 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, notamment pour les jeunes en décohabitation, pour les jeunes ménages primo-accédants désirant rester sur la commune, ou pour les personnes âgées souhaitant un logement plus petit et de plain-pied tout en restant sur le village (les ménages de 1 à 2 personnes représentent près de la moitié des ménages). L'offre locative représente une vingtaine de logements, soit 12% du parc, mais exclusivement privée et n'est pas toujours adaptée aux besoins et peut fortement diminuer dans l'hypothèse de la mise en vente de ces logements. Le SCOT préconise au moins 17% de locatifs, dont 25% en locatif public. Il convient donc de s**'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées, dans un contexte où le prix de l'immobilier reste élevé.**
FONCTIONNEMENT ÉQUIPEMENTS LOISIRS	- **La commune dispose d'une gamme d'équipements et services de proximité** répondant à une partie des besoins des habitants. Les équipements et services de proximité forment une polarité centrale autour de l'**axe principal du village formé par la rue du Billoy et la rue de Senlis** (ancienne RD121), avec la mairie, l'école et le principal espace public du village. Ces équipements sont bien reliés et accessibles à pied comme en voiture par l'aménagement récent de la RD121 (aujourd'hui déclassée) qui traverse le village. Il convient de **s'interroger sur le rôle structurant de l'axe formé par la rue du Billoy/ rue de Senlis dans l'organisation du village et de la commune,** en fonction des opportunités de poches urbanisables à saisir. Des **polarités secondaires émergent autour de l'église, de la salle des fêtes et des équipements sportifs**, qui restent relativement enclavés pour ces derniers. Afin d'assurer le bon fonctionnement de ces équipements, il convient d'assurer le renouvellement des ménages, notamment jeunes, sur la commune. - **Le hameau du Branchu (situé à Lierville) constitue également une polarité intéressante** pour la commune de Boubiers grâce à ses commerces de proximité (restaurant, boulangerie, épicerie) et son futur parking-relais qui bénéficient d'une localisation au carrefour des deux routes départementales du territoire. Le développement de liaisons depuis le bourg et le Fayel vers le Branchu serait un atout pour les habitants de la commune. - Les équipements publics existants répondent aujourd'hui aux besoins des habitants. Le projet communal devra cependant anticiper les besoins futurs en équipements en lien avec le développement démographique projeté. **Le projet communal devra notamment anticiper un agrandissement éventuel des équipements scolaires** en vue d'un regroupement pédagogique concentré sur la commune : l'école de Boubiers a l'avantage de disposer de foncier disponible à proximité.
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	- Boubiers n'est **pas identifiée comme commune à vocation de développement économique par le SCOT** du Vexin Thelle. A noter la présence de quelques activités artisanales et de services dans la trame bâtie des secteurs agglomérés du village et du Fayel, qui pourrait être amenées à se développer (espaces de télétravail par exemple). - **Le potentiel touristique de la commune est à valoriser** dans une logique de circuit et de complémentarité avec les communes voisines. Boubiers bénéficie en effet d'une église classée monument historique, d'un patrimoine bâti de qualité auquel vient s'ajouter le patrimoine naturel constitué par le fond de vallée du Réveillon et une offre d'hébergements touristiques développée sur la commune. - **L'activité agricole reste bien présente sur la commune** avec de grandes superficies agricoles et 3 sièges d'exploitation en activité répartis dans les corps de ferme au Fayel, rue du Chêne et rue du Billoy. Le devenir de ces corps de ferme pose question car même si l'activité agricole est pérenne, les bâtiments ne sont plus toujours adaptés aux pratiques actuelles et leur évolution doit être maîtrisée. **Les conditions du développement ultérieur de ces activités sont à intégrer aux réflexions** au regard des enjeux paysagers et de préservation des milieux naturels et continuités écologiques. Les projets des agriculteurs de la commune et des agriculteurs exploitants les parcelles sur la commune sont à prendre en considération dans le futur document d'urbanisme afin d'établir un zonage adapté (anticiper la création de nouveaux bâtiments agricoles, l'extension ou la reconversion de bâtiments existants, ne pas limiter l'accessibilité des parcelles cultivées aux engins agricoles, etc.).

VII - Bilan et enjeux d'aménagement

THÈMES ABORDÉS	*CONSTAT ET ENJEUX SOULEVÉS*
DÉPLACEMENTS TRANSPORTS RÉSEAUX	- Le village bénéficie d'une **bonne desserte vers les pôles locaux** à proximité (Chaumont-en-Vexin, Trie-Château, Gisors, Magny-en-Vexin...) grâce à la traversée de la RD915 et de la RD153. Les deux carrefours de part et d'autre du bourg, entre la rue principale du village et les deux départementales, sont considérés comme dangereux (intersections RD121/RD915 et RD121/RD153). L'intersection entre la RD153 et la rue des Beaux Chenaux pourrait également être sécurisée, ainsi que l'entrée de village à l'ouest au carrefour entre la rue du Billoy, le chemin de Boubiers au Fayel et le chemin vers Délincourt où la mise en place d'une signalétique permettrait de clarifier les priorités et d'améliorer la sécurité. - L'axe principal traversant le bourg a été récemment aménagé de façon à faciliter le stationnement et les déplacements piétons. Les voies secondaires du village sont étroites et pourraient être optimisées (rue du Chêne, rue des Beaux Cheneaux). **Les opportunités de stationnement sont globalement bonnes et bien réparties sur la commune, y compris à proximité des principaux équipements,** avec notamment l'aménagement récent d'un parc de stationnement sécurisé à proximité de l'école. - Le territoire n'est **pas desservi par les transports en commun** en dehors des transports scolaires qui sont par ailleurs ouverts à tous sous réserve de places. Le développement de la desserte en transport est un enjeu, en lien avec le développement d'une plate-forme multimodale au Branchu. - Le **territoire est traversé par plusieurs cheminements ruraux depuis le Bourg et le Fayel vers les communes aux alentours** en passant par le plateau agricole et le fond de vallée du Réveillon, sans pour autant constituer de véritables circuits. Le déploiement de cheminements autour du secteur urbanisé et vers l'extérieur peut contribuer à la qualité du cadre de vie, en s'inscrivant dans une valorisation touristique du secteur ou encore en constituant une alternative aux déplacements motorisés. **Le maintien et la valorisation d'un cheminement** depuis le sud du village vers le Fayel et le hameau du Branchu à Lierville serait particulièrement intéressant pour permettre les déplacements depuis le hameau vers les équipements du village ou depuis le village vers les commerces, les services et le futur pôle multimodal du Branchu. - Les **réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité répondent aux besoins actuels**. Suivant les perspectives de développement urbain, **des renforcements pourront être nécessaires**. Une partie des canalisations du village sont des branchements privés, ce qui pose question pour le raccordement de nouvelles constructions. La capacité actuelle de la station d'épuration pourrait accueillir environ 200 équivalents-habitants supplémentaires. Un rééquilibrage des charges électriques pourrait également être envisagé en modifiant les branchements des transformateurs. La **défense incendie aux normes** sur le bourg et le Fayel, mais devra être créée au lieu-dit Les Carrières.
PAYSAGE	- Le territoire communal se situe sur le **plateau du Vexin français** et constitue, selon le SCOT, un paysage emblématique de cette entité paysagère. Le territoire est en effet marquée par une diversité paysagère entre l'entité du plateau agricole, offrant de grandes percées visuelles sur les buttes-témoin du Vexin et sur les franges bâties, le vallon boisé du Réveillon et les boisements qui ponctuent le territoire communal. **Les enjeux portent donc sur les espaces de transition entre ces différentes structures paysagères et sur le traitement des franges urbaines et de l'insertion de toute forme d'urbanisation dans le paysage.** - **La couverture végétale est significative dans la lecture du paysage communal**. La trame bâtie est enveloppée par la vallée du Réveillon au nord et le bois de la Garenne au sud. Les fonds de jardins et leurs clôtures végétales sont particulièrement présents au nord du village vers la vallée et en entrée de village est et ouest et participent à l'intégration du patrimoine bâti dans le paysage, au même titre que les alignements d'arbres le long de la RD915, sur la placette du village... Des dispositions peuvent être envisagées pour garantir la préservation de ces éléments de végétation. La végétation présente sur les coteaux et sur le plateau joue également un rôle non négligeable dans la limitation du ruissellement vers le village. La gestion des boisements est à définir au PLU au regard des législations existantes. **Il convient donc de s'interroger sur leur bonne articulation avec les terrains habités et cultivés et de leur rôle dans les perceptions globales du territoire communal.** **-** Des points de vue remarquables sont identifiés depuis la RD915 au sud du territoire vers le Fayel et le plateau agricole et depuis l'entrée de village à l'est du bourg sur l'église. Le PLU pourra **maintenir et valoriser ces points de vue.** - **Boubiers bénéficie**, sur une partie encore importante du bourg, **d'un bâti ancien de qualit**é marqué par des rues étroites, des grandes propriétés et des corps de ferme, des bâtiments religieux classés, et des murs anciens. La valorisation de ce bâti patrimonial remarquable contribuera à préserver l'image du village. **L'intégration des habitations récentes au paysage devra faire l'objet d'une attention particulière.**
ENVIRONNE-MENT (ENERGIE)	- Le territoire communal est concerné par des risques naturels à prendre en compte, correspondant notamment aux **risques d'inondations par ruissellement pluvial** : la présence de talwegs depuis le plateau agricole vers la vallée du Réveillon peut impacter le village. La mare existante à l'entrée du village a été maintenue pour gérer le ruissellement. **Afin de limiter les effets de ruissellement sur le territoire communal, la bonne gestion des eaux pluviales est à maintenir.** - **Le territoire communal abrite un certain nombre de sensibilités écologiques**, notamment situées sur le vallon et les coteaux boisés au nord. La vallée du Réveillon est identifiée en Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et en Espace Naturel Sensible (ENS). La vallée du Réveillon est également identifiée en **zone à dominante humide,** ce qui signifie que les milieux associés au ru du Réveillon sont potentiellement des milieux humides ayant un intérêt écologique. On note également la présence d'**une continuité écologique** entre la vallée du Réveillon et la vallée de la Viosne au sud du territoire à Lierville : la RD153 constitue une coupure dans cette continuité écologique à prendre en compte suivant les dispositions du SCOT. **À noter qu'il n'y a pas de site Natura 2000 sur la commune et à proximité.** - La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des objectifs de réduction de la consommation énergétique dans la construction implique de r**éfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durables** répondant à cet objectif **tout en cherchant à respecter les particularités locales et l'intérêt architectural du village.** En revanche, le territoire communal ne présente pas de potentiel de valorisation des énergies renouvelables.

VII - Synthèse des enjeux

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

Boubiers est un village situé au sud-ouest du département de l'Oise, sur le rebord septentrional du plateau du Vexin. Avec la proximité du bourg de Chaumont-en-Vexin au nord, de la ville de Gisors à l'ouest, et de l'agglomération parisienne au sud, le village profite d'une situation privilégiée et attractive, d'autant plus qu'il se trouve en limite nord de l'aire d'influence de la région parisienne. La commune possède donc plusieurs atouts pour attirer de nouveaux ménages et poursuivre son développement, d'autant plus que la qualité du cadre de vie rural et le patrimoine architectural remarquable du Vexin ont su être préservés.

Dès lors, l'un des principaux enjeux pour la commune est de profiter de son attractivité au regard de sa situation pour relancer sa croissance démographique. Les actions ou opérations d'aménagement envisagées sont à définir dans ce sens et sont appelées à une prise en compte rigoureuse du patrimoine architectural et des sensibilités environnementales qui caractérisent le secteur.

Les enjeux ainsi définis sont les suivants :

• Déterminer un rythme de croissance maîtrisé de la population suivant les orientations du SCOT du Vexin-Thelle, compatible avec la volonté d'accueillir de nouveaux habitants au regard des atouts de la commune pour les ménages cherchant un logement proche de Cergy-Pontoise, de Chaumont-en-Vexin et de Gisors, afin de rééquilibrer la répartition des tranches d'âge.

• Encourager la diversification de l'offre de logements afin qu'elle réponde davantage à la demande des populations qui composent la commune (la moitié des ménages est composée de 1 ou 2 personnes), notamment les jeunes en décohabitation ou en première accession.

• Conforter la centralité du village autour de l'église et de la mairie, lieu de rencontres et d'échanges pour les habitants.

• Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti ancien, caractéristique du Vexin, afin de confirmer les atouts de la commune.

• Améliorer les cheminements doux à l'intérieur et à l'extérieur du secteur urbanisé afin de contribuer à la qualité du cadre de vie et à la valorisation touristique du village.

• Réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durable cherchant à respecter les particularités locales et la qualité des lieux.

• Poser la question du traitement paysager des franges urbaines et de l'insertion de toute forme d'urbanisation dans le site naturel particulier qu'est le paysage ouvert du plateau du Vexin, et la sous-entité de la vallée du Réveillon.

• Définir la gestion des boisements au regard des législations actuelles et de l'équilibre des milieux naturels et tenir compte des sensibilités écologiques sur les secteurs boisés.

• Gérer convenablement les phénomènes de ruissellement des eaux arrivant du plateau sud ainsi que la traversée d'une partie de la trame urbaine par le ruisseau du Réveillon et les milieux humides associés.

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, les objectifs de développement visent à ne pas remettre en cause l'équilibre entre la qualité des espaces naturels et l'urbanisation.

Le PADD a également pris en compte les orientations d'aménagement définies à l'échelle intercommunale, notamment en matière économique, d'équipements et de services, de transport, de paysage et d'habitat. Il intègre, par ailleurs, les données environnementales (desserte en eau potable, défense incendie, la question de l'assainissement) inhérentes à la commune, ayant une influence sur les objectifs démographiques et sur leur traduction spatiale. Il prend en compte les projets des exploitants agricoles ; et des autres activités économiques, et vise à minimiser la consommation de terres agricoles ou d'espaces naturels.

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 Boubiers.

CHAPITRE 2

LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D.

I - Le document soumis à la concertation et bilan de la concertation

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Boubiers définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés à l'article L.101-2 et suivants du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le diagnostic développé dans le chapitre précédent constitue la base sur laquelle les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont été abordées.

1.1 Le contenu du document

VOIR PIÈCE 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 10 décembre 2015 et le début des études en juin 2016, 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 son envoi à la mairie en juin 2016, le Porter à Connaissance du Préfet a été mis à disposition des habitants.

A compter de septembre 2016, un rapport de diagnostic concluant sur les enjeux d'aménagement de la commune à l'horizon 2030 a été mis à disposition du public, dans les locaux de la mairie.

Le P.A.D.D. a fait l'objet d'un document présenté, le 24 novembre 2016 et 19 janvier 2017 aux services et personnes publiques associés. Suivant les dispositions de l'article L.123-9 (article L.153-12 depuis janvier 2016) 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 7 mars 2017.

Après ce débat sur le PADD, une information municipale a été diffusée à l'ensemble des foyers de la commune en septembre 2017, en précisant que le rapport de diagnostic et le PADD (pièce 2 du dossier P.LU.) étaient à la disposition des administrés en mairie, jusqu'à l'arrêt du projet de PLU, et en rappelant qu'un registre de concertation public était ouvert en mairie. Le 14 octobre 2017, s'est tenue une réunion publique afin de présenter le projet aux habitants.

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.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, dans le respect de la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Vexin-Thelle approuvé le 16 décembre 2014, 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 et des milieux naturels.

Dans le cadre de la phase PADD, les orientations 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 se situe sur le plateau du Vexin français et constitue, selon le SCOT, un paysage emblématique de cette entité paysagère. Le territoire est en effet marqué par une diversité paysagère entre l'entité du plateau agricole, offrant de grandes percées visuelles sur les buttes-témoin du Vexin et sur les franges bâties, le vallon boisé du Réveillon et les boisements qui ponctuent le territoire communal. Les enjeux portent donc sur les espaces de transition entre ces différentes structures paysagères et sur le traitement des franges urbaines et de l'insertion de toute forme d'urbanisation dans le paysage.

La couverture végétale est significative dans la lecture du paysage communal. La trame bâtie est enveloppée par la vallée du Réveillon au nord et le bois de la Garenne au sud. Les fonds de jardin et leurs clôtures végétales sont particulièrement présents au nord du village vers la vallée et en entrée de village est et ouest, et participent à l'intégration du patrimoine bâti dans le paysage. La végétation présente sur les coteaux et sur le plateau joue également un rôle non négligeable dans la limitation du ruissellement vers le village. Il convient donc de s'interroger sur leur bonne articulation avec les terrains habités et cultivés et de leur rôle dans les perceptions globales du territoire communal.

Des points de vue remarquables sont identifiés depuis la RD915 au sud du territoire vers le Fayel et le plateau agricole (point de vue identifié au SCOT du Vexin-Thelle) et depuis l'entrée de village à l'est du bourg sur l'église (point de vue identifié par l'Architecte des Bâtiments de France).

Boubiers bénéficie, sur une partie encore importante du bourg, d'un bâti ancien de qualité marqué par des rues étroites, des grandes propriétés et des corps de ferme, une église classée, et des murs anciens. La valorisation du bâti ancien confirmera les richesses de la commune, contribuant à préserver l'image de Boubiers.

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, en contenant le développement de la trame urbaine au sein de l'enveloppe déjà urbanisée, ce qui conduit à préserver les trames végétales qui encerclent le village, afin de conforter l'écrin de verdure qui le cadre en particulier autour du cours d'eau du Réveillon au nord et du bois de la Garenne au sud. Veiller également au maintien des jardins et parcs attenants aux emprises bâties dès lors qu'ils participent pleinement à la lecture du paysage.

- Définir au P.L.U. de nouvelles conditions de préservation des boisements entre ceux appartenant à des massifs forestiers et ceux plus ponctuels (bois épars dans le fond de vallée, haies isolées, alignement d'arbres) ayant un rôle écologique et culturel en tant qu'éléments caractéristiques du site inscrit du Vexin français.

- Veiller à la préservation des points de vue remarquables sur les éléments de patrimoine bâti, en particulier sur l'église visible depuis le plateau agricole à l'est, sur le patrimoine bâti du Fayel depuis le plateau agricole au sud, et sur les éléments de patrimoine naturel, en particulier sur la vallée du Réveillon.

- 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, en traduisant la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle. Identifier les éléments bâtis les plus caractéristiques, notamment les murs en pierres, méritant d'être préservés pour des motifs d'ordre architectural.

• Environnement :

Le territoire communal abrite un certain nombre de sensibilités écologiques, notamment situées sur le vallon et les coteaux boisés au nord. La vallée du Réveillon est identifiée en Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et en Espace Naturel Sensible (ENS). La vallée du Réveillon est également identifiée en zone à dominante humide, ce qui signifie que les milieux associés au ru

du Réveillon sont potentiellement des milieux humides ayant un intérêt écologique. On note également la présence d'une continuité écologique entre la vallée du Réveillon et la vallée de la Viosne (territoire de Lierville). À noter qu'il n'y a pas de site Natura 2000 ni sur la commune, ni à proximité.

Le territoire communal est concerné par un risque d'inondation par ruissellement pluvial, tout en notant que le village se situe sur un point haut du territoire, et que le Fayel n'est pas concerné par les principaux axes de ruissellement. La mare existante à l'entrée du village a été maintenue pour la gestion des eaux pluviales. Afin de limiter les effets de ruissellement sur le territoire communal, la bonne gestion du pluvial est à maintenir.

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 durables répondant à cet objectif tout en cherchant à respecter les particularités locales et l'intérêt architectural du village. En revanche, le territoire communal ne présente pas de potentiel de valorisation des énergies renouvelables.

Il est proposé de :

- Prévoir une réglementation adaptée de l'usage des sols sur les secteurs à fortes sensibilités écologiques et paysagères, en particulier dans la vallée du Réveillon, contribuant à la préservation de l'équilibre naturel de ces milieux et au maintien de la biodiversité à une échelle plus large. Les choix de développement urbain confinés à l'enveloppe urbaine du bourg de Boubiers contribue à la préservation des milieux naturels. Cette politique visant à limiter l'étalement urbain en concentrant son développement dans la continuité du tissu bâti existant répond aux objectifs du Grenelle de l'Environnement sur la préservation des espaces naturels et agricoles, et aux orientations du SCOT du Vexin-Thelle.

- Maintenir la fonctionnalité de la continuité écologique repérée au SCOT entre la vallée du Réveillon et la vallée de la Viosne, et proposer une gestion de l'usage des sols adaptée la continuité entre les deux vallées.

- Veiller à un usage adapté des terrains concernés par la zone à dominante humide (autour du Réveillon) suivant les orientations du SCOT faisant référence au Plan Pluriannuel de Restauration et d'Entretien (PPRE) des cours d'eau.

- En dehors du périmètre aggloméré, maintenir les secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement vers la vallée du Réveillon, en rappelant que les études hydrauliques réalisées sur le territoire ne concluent pas à une sensibilité forte sur les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales à l'échelle de la trame urbaine.

- Établir 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, dans le but de respecter les monuments historiques (église classée de Boubiers) et les caractéristiques du Vexin français.

• Habitat :

Le nombre d'habitants sur la commune a augmenté sur les 40 dernières années, passant de 255 habitants en 1982 à 442 habitants en 2012, à la fois grâce au solde naturel et au solde migratoire selon les périodes. Cependant, entre 2012 et 2016, sur la base du recensement exhaustif réalisé sur le territoire communal, Boubiers a perdu 30 habitants. La commune se situe pourtant dans un secteur attractif du fait de la proximité du pôle économique de Cergy-Pontoise et de la région parisienne, comme l'atteste le taux de variation annuel moyen positif pour le Vexin-Thelle.

La population de Boubiers se caractérise par une répartition relativement équilibrée de la population par tranches d'âge. Cependant, au regard de la baisse démographique des dernières années qui peut être liée aux départs de jeunes ménages ou à la baisse du solde naturel, on peut s'attendre à un vieillissement démographique important dans les prochaines années. Les ménages arrivés dans la décennie 80 et 90 alimentent la tranche des plus de 60 ans qui tend à augmenter progressivement (18% de la population communale en 2012 et déjà 19,6% en 2014).

Au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du village, il reste un potentiel de logements par transformation de bâtiments existants, en particulier les corps de ferme et bâtiments agricoles anciens, ou par le remplissage des terrains encore libres de construction au regard de leur desserte actuelle par les réseaux et en tenant compte de la rétention foncière.

Enfin, l'offre en logements reste peu diversifiée, avec la présence d'une part élevée de grands logements, essentiellement en accession à la propriété, alors que des logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes, notamment pour les jeunes en décohabitation, pour les jeunes ménages primo-accédants désirant rester sur la commune, ou pour les personnes âgées souhaitant un logement plus petit et de plain-pied tout en restant sur le village.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Il est proposé de :

- Prévoir environ 48 résidences principales supplémentaires sur la commune à horizon 2030. Ce chiffre correspond à l'objectif de logements prévu au SCOT, réparti entre les 34 communes dites «villageoises» en fonction de leur poids démographique. En tenant compte du potentiel de logements estimé dans la trame urbaine déjà constituée (par mutation des corps de ferme anciens, transformation de résidences secondaires et logements vacants, dents creuses, division et mutation du bâti existant) après pondération, ce scénario nécessite de rendre urbanisable environ 1,1 hectare, sur la base d'une densité moyenne de 12 logements/ha, en cohérence avec le SCOT. Il est proposé de valoriser deux secteurs situés dans la trame urbaine : 0,5 hectare entre le chemin de Reilly et la rue du Billoy et la pâture de 0,6 hectare entre la ferme et la sente du Pressoir.

- Porter un effort de construction vers la réalisation de logements de taille moyenne (2 à 4 pièces) en accession ou en location et en tenant compte des possibilités d'aménagement de logements au sein des tissus bâtis existants. Cette diversification de l'habitat peut notamment être prévue par mutation des anciens corps de ferme.

- Cet objectif de logements prévus au SCOT permettra de relancer la croissance démographique tout en maîtrisant l'accueil de nouveaux habitants, en tenant compte des disponibilités dans la trame urbaine déjà constituée pour limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels et répondre aux objectifs du Grenelle de l'Environnement. En tenant compte des besoins en logements estimés pour répondre au phénomène de desserrement de la population, les 48 logements estimés pourront permettre l'accueil d'environ 90 habitants, soit 500 habitants possibles à horizon 2030, se traduisant par une moyenne de 2 à 3 nouveaux ménages par an.

• Équipements - Loisirs :

La commune dispose d'une gamme d'équipements et services de proximité répondant à une partie des besoins des habitants. La mairie et l'école sont regroupés sur l'axe formée par la rue principale, rue du Biloy et rue de Senlis, favorisant sa centralité. Il convient de s'interroger sur le rôle structurant de cette polarité dans l'organisation du village en fonction des opportunités de secteurs à enjeu d'aménagement. La salle des fêtes, le terrain de sport et l'église sont situés à l'écart de cette polarité, en périphérie du bourg.

Le projet communal devra anticiper un agrandissement éventuel des équipements scolaires, notamment dans le cas d'un possible regroupement pédagogique des équipements scolaires et périscolaires.

Le hameau du Fayel est localisé à proximité du Branchu, petit pôle commercial et de services de proximité existant sur la commune voisine de Lierville.
Il est proposé de :

- Conforter la centralité du village autour de la rue de Senlis tant dans son fonctionnement (sécurité des piétons, ralentissement des véhicules, stationnement, etc.) que dans son traitement urbain et paysager. Pour cela, il convient de rester attentif aux emprises qui pourraient se libérer aux abords immédiats de cette centralité afin de rendre possible l'aménagement de nouveaux équipements répondant aux besoins des habitants, et d'anticiper une possible reconversion des locaux d'équipements qui pourraient être appelés à disparaître. Valoriser les liaisons depuis la centralité du village vers les polarités secondaires (salle des fêtes, église/cimetière, terrains de sport).

- Conserver une emprise à proximité de l'école pour l'éventuelle implantation de nouveaux équipements.

- Développer les liaisons depuis le hameau du Fayel vers les commerces et services de proximité du pôle de service du Branchu.

• Économie :

L'économie du village repose essentiellement sur quelques petites structures libérales ou de services disséminées dans la trame bâtie et la commune n'est pas identifiée comme commune à vocation de développement économique par le SCOT du Vexin Thelle.

Boubiers présente un potentiel touristique méritant d'être développé dans une logique de circuit avec les communes voisines (Chaumont-en-Vexin, Reilly...). Le patrimoine naturel et culturel de la commune sont de qualité et complété par une offre d'hébergement touristique.

L'activité agricole reste bien présente sur la commune avec 3 exploitations professionnelles en activité au Fayel et dans le bourg. Le bon fonctionnement de ces exploitations est à prendre en considération, ainsi que le foncier qui pourrait leur être nécessaire pour se développer.

Il est proposé de :

- Laisser la possibilité aux activités artisanales, commerciales et de services de se développer dans la trame bâtie 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.

- Valoriser le potentiel touristique de la commune en favorisant le bouclage des itinéraires de promenade autour des différents éléments de patrimoine bâti (église) et naturel (vallée du Réveillon) vers les différents réseaux de chemins existants au niveau supra-communal (circuit de randonnée de la vallée du Réveillon vers Reilly, circuit des jolis villages du Vexin vers Délincourt et chemin de Grande Randonnée à Lierville). Veiller au maintien d'une offre en hébergement touristique sur la commune.

- 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. Rendre possible la mutation du bâti agricole qui ne serait plus utile à cet usage, en veillant à des aménagements cohérents avec le fonctionnement et l'intérêt patrimonial du village.

• Déplacements et circulations :

Le village bénéficie d'une bonne desserte vers les pôles locaux à proximité grâce à la traversée de la RD915, voie de desserte majeure à l'échelle de la CCVT permettant de relier facilement le pôle d'emploi de Gisors à celui de Cergy-Pontoise, et de la RD153. Les carrefours de part et d'autre de la RD153 méritent une réflexion sur leur sécurisation. L'étroitesse des rues anciennes du village et les besoins croissants en stationnement peuvent rendre difficile la circulation des engins agricoles et des véhicules de services. Est posée la question de l'offre en stationnement à satisfaire, au regard des possibilités de création de logements au sein de la trame urbaine déjà constituée.

Le territoire communal est desservi par le réseau de car scolaire et traversé par plusieurs cheminements vers le plateau agricole et par le fond de vallée du Réveillon. Le déploiement de cheminements autour du secteur urbanisé, vers le Fayel et vers l'extérieur peut contribuer à la qualité du cadre de vie, en s'inscrivant dans une valorisation touristique du secteur.

Il est proposé de :

- Sécuriser en priorité les carrefours entre la rue de Senlis et les RD915 et RD153, en lien avec le Conseil Départemental et améliorer la circulation sur les voies étroites en réfléchissant à un plan de circulation au sein du village, en lien avec l'accès des secteurs à enjeu d'aménagement.

- Conforter les espaces de stationnement existants (mairie, école, place principale), et envisager la création de nouveaux parcs de stationnement à proximité de la salle des fêtes ou dans le lotissement du Bois de la Garenne. Proposer une réglementation adaptée en cas de nouveaux projet de construction, au regard du taux de motorisation croissant des ménages.

- Valoriser l'accès aux transports en commun du territoire. Mettre en valeur les cheminements entre le village et le hameau du Fayel et mener une réflexion sur la mise en place d'un réseau de cheminements doux entre les différentes communes du secteur et leurs équipements, notamment vers les commerces de proximité à Branchu ainsi que vers les boucles de Délincourt et Reilly.

• Réseaux :

Les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité répondent aux besoins actuels. Suivant les perspectives de développement urbain, des renforcements pourront être nécessaires. Les dispositifs d'assainissement autonome du hameau Fayel sont contrôlés et aux normes. La couverture par les réseaux de télécommunications et le numérique sont en cours de déploiement. La défense incendie est à assurer à l'écart des Carrières.

Il est proposé de :

- Veiller au maintien d'une bonne qualité de la desserte en eau potable pour répondre aux besoins actuels et futurs. Assurer une gestion adaptée des eaux usées, en cohérence avec les possibilités de raccordement restants à la station d'épuration et en maintenant les dispositifs d'assainissement autonome aux normes. Définir réglementairement pour les eaux pluviales les conditions de gestion sur place. Prévoir la défense incendie à l'écart des Carrières.

- Répondre au renforcement ponctuel du réseau électrique en cas de besoin. Tenir compte de la mise en œuvre 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).

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. Elles ont fait l'objet d'un approche quantitative (objectifs chiffrés), puis d'une approche qualitative.

2.1 L'approche quantitative

2.1.1 Les besoins en logements et évolution induite de la population.

Le nombre d'habitants sur la commune a augmenté depuis les années 80 à un taux moyen de 1,8% / an, avec cependant de fortes variations selon les périodes. Sur la dernière période 2007-2012, le taux de croissance démographique atteint 3,8%/an avec l'accueil de 76 habitants supplémentaires en 5 ans en raison d'un solde migratoire particulièrement élevé, témoignant de l'attractivité du territoire (réalisation de l'opération de construction du lotissement du Bois de la Garenne).

Entre 2012 et 2016, la commune a perdu 30 habitants, en lien avec les possibilités de constructions très réduites ne permettant plus l'accueil de nouveaux habitants, alors que le desserrement des ménages et le vieillissement de la population a induit une diminution du nombre d'habitants. Il convient de considérer qu'en proposant des projets adaptés aux besoins, tenant compte des caractéristiques de la commune, un renversement de cette tendance pourrait être observé avec une hausse de la population.

La population de Boubiers connaît peu à peu un vieillissement démographique puisque la part des plus de 60 ans est passée de 13% en 2007 à 19% des habitants en 2014, tandis que la part des enfants de 0 à 14 ans est passé de 21% en 2007 à 19% en 2014, soit 2 points de moins que la moyenne intercommunale et départementale. En effet, la commune a connu davantage de départ que d'arrivée de nouveaux ménages avec enfants sur le village sur les dernières années.

Pour les 15 années à venir, il convient de s'interroger sur ce qui pourrait se produire sur le village sachant que deux options fortes se présentent : le fil de l'eau qui laisserait se poursuivre un faible renouvellement des habitants ce qui impliquerait le maintien d'une population vieillissante ou bien le choix d'une relance démographique en mettant en avant les atouts de la commune et en profitant de l'attractivité du Vexin-Thelle par la mise sur le marché de nouveaux logements (terrains à bâtir, mutation et/ou transformation de bâtiments existants).

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, notamment en agissant sur l'offre en logements.

Le projet communal cherche à définir des objectifs chiffrés 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 Chaumont-en-Vexin et des pôles d'emplois franciliens (comme l'a montré l'opération réalisée entre 2007 et 2012 rue du Bois de la Garenne), 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 (85% 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 (près de 50% des ménages), notamment pour les jeunes en décohabitation ou en première accession désirant rester sur la commune. L'offre locative est notable (14% des résidences principales), mais pas toujours adaptée aux besoins et peut fortement diminuer dans l'hypothèse de la mise en vente de ces logements privés. Il convient donc de s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées.

Sur la période 2012-2016, la population a connu une forte baisse avec 30 habitants de moins (taux de variation annuel moyen de -1,74%) tandis que le nombre de résidences principales occupées par un ménage n'a diminué que de 2 unités (taux de variation annuel moyen de -0,11%). Une partie des logements libérés par les ménages ayant quitté le territoire ont donc été occupés par des ménages de taille plus petite. De 1975 à 2014, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 3,3 à 2,57 indiquant un desserrement des ménages qui suit la tendance nationale (baisse du nombre de personnes par ménage par décohabitation, hausse du nombre de ménages mono-parental, etc.).

Ce phénomène de desserrement des ménages lié à la baisse du nombre de personnes par ménage (vieillissement de la population, décohabitation, hausse du nombre de ménages mono-parental, etc.) implique, à population constante, de créer des logements pour simplement répondre au phénomène de desserrement. Se basant sur une baisse à 2,41 de la taille moyenne des ménages d'ici 2030 (soit une baisse de 0,16 point identique à ce qui a été observé sur la dernière période 2012-2016 tandis que le SCOT du Vexin-Thelle évalue à 2,31 personnes la taille moyenne des ménages à l'horizon 2030), le desserrement entre 2016 et 2030 est estimé à environ 10 logements supplémentaires nécessaire pour garder le même nombre d'habitants sur la commune.

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 l'objectif chiffré avancé au SCOT. L'objectif visé est de retenir un scénario d'évolution du village réaliste au regard du contexte local et des disponibilités offertes par la configuration de la trame urbaine, compatible avec les orientations du SCOT.

3 scénarios ont été étudiés pour la période 2016 - 2030. Le premier scénario repose sur l'hypothèse moyenne de croissance prévue au SCOT, (taux de croissance annuel moyen de 0,55%), soit 445 logements d'ici 2030, 33 habitants de plus qu'en 2016, et un besoin de 25 logements; le second scénario sur la base de l'hypothèse haute de logements compatible avec le SCOT et prévoit environ 48 logements supplémentaires d'ici 2030, soit 89 habitants supplémentaires (taux de croissance annuel moyen proche 1,4%) et un total de 500 habitants d'ici 2030. Le 3ème scénario repose sur le taux de croissance démographique observé sur le temps long (taux de croissance annuel moyen proche de 1%/an) et implique une soixantaine d'habitants supplémentaires, soit 470 habitants en 2030 et un besoin d'environ 35 logements.

Les scénarios ont pris comme base les chiffres de population communale communiquées par l'INSEE pour 2016, à savoir 412 habitants et 160 logements, et ont misé sur un resserrement des ménages passant à 2,41.

SCÉNARIO 1 : CROISSANCE BASÉE SUR L'HYPOTHÈSE DE CROISSANCE MOYENNE DU SCOT

Scénario envisagé : Taux moyen de 0,55% par an correspondant à l'hypothèse moyenne de croissance démographique du SCOT

1999	taux d'évol. annuel moyen de Boubiers 99/16	2016	taux d'évol. annuel moyen 16/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 20/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 25/30	2030
370	0,63%	412	0,55%	421	0,55%	433	0,55%	445

Évolution entre 2016 et 2030	Moyenne annuelle entre 2016 et 2030
+ 33 habitants	+ 2 habts/an

Scénario de logements sur la base du scénario de population (correspondant au potentiel de logements dans la trame urbaine constituée) :

1999	taux d'évol. annuel moyen de Boubiers 07/16	2016	taux d'évol. annuel moyen 15/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 20/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 25/30	2030
129	1,27%	160	1,03%	167	1,02%	175	1,03%	185

Évolution entre 2016 et 2030	Moyenne annuelle entre 2016 et 2030
+ 25 logements	+ 2 lgts/an

Soit + 25 logements, ce qui équivaut à un peu moins de 2 logements en moyenne par an

Ce scénario se base sur l'hypothèse moyenne de croissance de population prévue au SCOT du Vexin-Thelle sur la globalité des communes (évaluée entre 0,42% et 0,67% de taux de croissance annuel moyen à horizon 2030). L'application du taux de croissance annuel moyen de 0,55% entre 2016 et 2030 implique un besoin d'environ 25 logements (pour des ménages estimés à 2,41 personne par ménages en moyenne). Le rythme moyen annuel de création de logements est donc de près de 2 logements par an sur la période 2016-2030 (pour un rythme de près de 3 logements/ an observé sur la période 2007-2016).

La commune n'est pas soumise à la loi sur le logement aidé mais le SCOT préconise de compter au moins 17% de logements locatifs, dont 25% de logements aidés parmi ces locatifs en moyenne sur l'ensemble du territoire. Pour atteindre une part minimum de 17% de locatifs, la commune devrait compter 32 logements de ce type, soit 8 nouveaux logements locatifs dont 8 logements locatifs aidés (par création de nouveaux logements ou réhabilitation de logements existants) dans l'hypothèse où les 24 logements locatifs recensés en 2014 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2030.

Le potentiel de logements au sein de la trame bâtie existante est estimé à environ 36 logements (analyse du potentiel de densification/mutation détaillé p.32 du présent rapport) :

- environ 2 à 3 résidences principales résultant de la transformation des résidences secondaires et logements vacants recensés en 2016.
- une vingtaine de logements issus de division et mutation du bâti existant (dont 8 à 10 par mutation du corps de ferme de la rue du Chêne)
- une vingtaine de «dents creuses» (terrain présentant un caractère constructible au sein de la trame urbaine déjà constituée du village) pondérée à 30% (compte tenu de la rétention foncière constatée), soit un potentiel réel estimé à 14 logements.

Ce scénario ne nécessite pas de rendre urbanisable de nouveaux terrains. Il conviendrait même d'encadrer le potentiel de transformation ou mutation du bâti existant vers du logement, ainsi que de maîtriser les possibilités d'urbanisation sur les emprises présentant un potentiel de densification du fait qu'il n'existe plus de règle fixant une superficie minimale de terrain pour être considéré comme à bâtir (ce qui était le cas dans le règlement du POS). Ce scénario intègre les principes du Grenelle 2 et de la loi ALUR avec la mise en avant d'une politique de renouvellement urbain et une préservation des espaces naturels et agricoles.

En revanche, ce scénario repose uniquement sur un potentiel de logements issu de la volonté des propriétaires fonciers, qui reste très incertain pour les 10 à 15 prochaines années. La commune maîtriserait très peu son développement démographique et, en cas de rétention foncière plus élevée que celle estimée, l'accueil de jeunes ménages permettant de rééquilibrer la répartition de la population par tranches d'âge risque de ne pas se produire, accélérant le phénomène de vieillissement de la population communale et de dysfonctionnement des équipements publics.

SCÉNARIO 2 : CROISSANCE BASÉE SUR L'HYPOTHÈSE HAUTE DU SCOT À HORIZON 2030

Scénario de logements sur la base de l'hypothèse haute du SCOT à horizon 2030 (+ 48 logements) :

2007	taux d'évol. annuel moyen de Boubiers 07/16	2016	taux d'évol. annuel moyen 15/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 20/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 25/30	2030
134	1,99%	160	1,90%	173	1,90%	190	1,88%	208

Évolution entre 2016 et 2030	Moyenne annuelle entre 2016 et 2030
+ 48 logements	+ 3 lgts/an

Scénario de population sur la base du scénario de logements :

2007	taux d'évol. annuel moyen de Boubiers 07/16	2016	taux d'évol. annuel moyen 16/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 20/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 25/30	2030
366	1,32%	412	1,41%	436	1,41%	468	1,41%	501

Évolution entre 2016 et 2030	Moyenne annuelle entre 2016 et 2030
+ 89 habitants	+ 6 habts/an

Soit + 48 logements, ce qui équivaut à 3 à 4 logements en moyenne par an.

Ce scénario se base sur l'enveloppe maximum de logements prévue au SCOT (entre 1160 et 1625 logements à répartir entre les 34 communes dites «villageoises» à horizon 2030) en fonction du poids démographique de Boubiers, soit 48 nouveaux logements sur la commune à horizon 2030. Le rythme moyen annuel de création de logements est donc de 3 à 4 logements par an sur la période 2016-2030 (pour un rythme de près de 3 logements/ an observé sur la période 2007-2016).

Pour atteindre une part minimum de 17% de locatifs, Boubiers devrait compter 35 logements de ce type d'ici 2030, soit 11 nouveaux logements locatifs dont 9 logements locatifs aidés (par création de nouveaux logements ou réhabilitation de logements existants) dans l'hypothèse où les 24 logements locatifs recensés en 2014 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2030.

En tenant compte d'un potentiel estimé à environ 36 logements dans la trame urbaine constituée, ce scénario nécessite de rendre urbanisable de nouveaux terrains pour l'accueil d'une douzaine de nouveaux logements. En se basant sur une densité moyenne de 12 logements par hectare, l'ouverture à l'urbanisation d'environ 1 hectare serait nécessaire pour que le projet communal soit compatible avec le SCOT du Vexin Thelle, tout en limitant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers conformément au Grenelle de l'Environnement et à la loi ALUR par une politique visant à valoriser prioritairement le potentiel de mutation et de densification au sein de la trame urbaine.

Ce scénario de développement amènerait à 500 le nombre d'habitants à horizon 2030, soit environ 90 habitants supplémentaires entre 2016 et 2030, ce qui correspond à un taux de croissance démographique réaliste sur la commune, proche de celui observé sur la dernière période de 2007 à 2016.

SCÉNARIO 3 : CROISSANCE BASÉE SUR UNE LA CROISSANCE MOYENNE OBSERVÉE SUR LE TEMPS LONG (ENTRE 1968 ET 2012)

Scénario envisagé : Taux moyen de 0,95% par an correspondant à la croissance moyenne observée sur le temps long (1968-2012) :

1968	taux d'évol. annuel moyen de Boubiers 68/12	2012	2016	taux d'évol. annuel moyen 16/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 20/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 25/30	2030	Évolution entre 2016 et 2030	Moyenne annuelle entre 2016 et 2030
291	0,95%	442	412	0,95%	428	0,95%	449	0,95%	471	+ 59 habitants	+ 4 habts/an

Scénario de logements sur la base du scénario de population :

1968	taux d'évol. annuel moyen de Boubiers 68/12	2012	2016	taux d'évol. annuel moyen 15/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 20/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 25/30	2030	Évolution entre 2016 et 2030	Moyenne annuelle entre 2016 et 2030
82	1,56%	162	160	1,04%	176	1,04%	185	1,05%	195	+ 35 logements	+ 3 lgts/an

Soit + 35 logements, ce qui équivaut à 2 à 3 logements en moyenne par an.

Ce scénario se base sur l'évolution observée sur le temps long, entre 1968 et 2012, sans tenir compte de la dernière période 2012-2016 durant laquelle Boubiers a perdu de la population. L'application du taux de croissance annuel moyen proche de 1% entre 2016 et 2030 implique un besoin d'environ 35 logements. Le rythme moyen annuel de création de logements est donc compris entre 2 et 3 logements par an sur la période 2016-2030 (soit un rythme inférieur à celui observé sur la période 2007-2016).

Pour atteindre une part minimum de 17% de locatifs, la commune devrait compter 33 logements de ce type, soit 9 nouveaux logements locatifs dont 8 logements locatifs aidés (par création de nouveaux logements ou réhabilitation de logements existants) dans l'hypothèse où les 24 logements locatifs recensés en 2014 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2030.

En tenant compte d'un potentiel estimé à environ 36 logements par mutation/ densification au sein de l'enveloppe urbaine, ce scénario ne nécessite pas de rendre urbanisable de nouveaux terrains. Cependant, comme pour le scénario 1, la collectivité n'aurait aucune maîtrise sur le nombre de logements neufs entre 2016 et 2030, et la commune risquerait de ne pas accueillir suffisamment d'habitants pour assurer un équilibre dans la répartition de la population par tranche d'âge et enrayer le vieillissement démographique amorcé.

<u>SCÉNARIO RETENU</u> :

Au regard de la tendance au vieillissement démographique qui risque de se prolonger dans les 10 à 15 prochaines années si le parc de logement ne permet pas l'accueil de jeunes ménages, en locatif ou en accession, dans des logements à coût abordable, la collectivité a souhaité retenir le scénario n°2 rendant possible la réalisation d'environ 48 logements à l'horizon 2030, dont une partie pourra être encadré par des orientations d'aménagement et de programmation visant à diversifier les typologies de logements attendus.

En outre, la demande en logements sur le département reste forte et Boubiers peut contribuer à l'accueil de nouveaux habitants, tout en préservant ses caractéristiques villageoises. Ces nouveaux habitants pourront également à l'échelle intercommunale profiter de la proximité de pôles majeurs (lieu d'emplois, d'équipements, de services, de commerces) du territoire qu'offrent la commune de Chaumont-en-Vexin, mais aussi la région parisienne.

Ce scénario nécessite environ 1 hectare à prévoir à vocation d'habitat, en plus du potentiel de logements dans la trame urbaine. Il permet aussi de prendre en compte la reconversion d'anciens corps de ferme vers du logements, permettant la valorisation ce patrimoine bâti. Il est donc proposé de confirmer une partie de l'emprise de la zone NA du POS, en entrée de bourg à l'ouest le long du chemin de Reilly. Le reste de cette zone

sera maintenue en zone agricole ou en espace de loisirs. Le secteur à enjeu maintenu au PLU représente ainsi 1 hectare sur les 4,7 hectares initialement prévus au POS.

Le secteur à enjeu d'aménagement retenu au PLU prévoit un phasage de l'ouverture à l'urbanisation, permettant à la collectivité de bien maîtriser l'accueil des futurs habitants en fonction du taux de rétention foncière plus ou moins élevé estimé dans la trame urbaine. L'emprise d'environ 0,6 ha située entre la rue du Chêne et le chemin de Reilly pourra être aménagé à court ou moyen terme, tandis que le secteur en entrée de village à l'ouest, au sud du chemin de Reilly, nécessitera une modification du PLU pour permettre son ouverture à l'urbanisation. Ainsi, lors du bilan du PLU à effectuer dans un délai de 9 ans après l'approbation du PLU, si la collectivité observe une forte rétention foncière parmi les 36 logements estimés dans la trame urbaine, la zone 2AU prévue au PLU pourra être ouverte à l'urbanisation. En revanche, si les corps de ferme évoluent plus rapidement que prévu, cette zone pourra ne pas être ouverte à l'urbanisation d'ici 2030 et conservera alors son occupation agricole des sols.

A noter que la zone NA du POS a été largement réduite de 3,7 ha, et que la zone AU de près de 5 ha, prévue au nord du bourg au PLU non abouti (le projet arrêté en 2013 a été abandonné), est conservée en zone agricole. Ainsi, le PLU de Boubiers consomme nettement moins d'espaces agricoles et naturels que les projets passés, s'inscrivant pleinement dans une logique de développement durable.

<u>Compatibilité avec le SCOT du Vexin-Thelle</u> :

Ces objectifs chiffrés avancés au PLU de Boubiers sont totalement compatibles avec les orientations quantitatives du SCOT du Vexin-Thelle. En effet, celles-ci laissent la possibilité de réaliser entre 1160 et 1625 logements pouvant être répartis en fonction du poids démographique des 33 communes dites «villages» (au moment de l'approbation du SCOT) dont fait partie Boubiers, soit jusqu'à 48 logements sur la commune.

En retenant cet objectif d'environ 48 logements à l'horizon 2030, la commune ne consomme qu'entre 2,9% et 4,1% de cette enveloppe globale de logements possibles sur les 33 communes dites «villages», sachant que le poids démographique de la commune représente 3,68% du nombre d'habitants dans les 33 communes rurales du Vexin-Thelle (412 habitants / 11 171 habitants recensés par l'INSEE en 2014).

Cette quarantaine de logements ne consommera que 1 ha de terres actuellement déclarées agricoles (au titre de la PAC) en comptant le terrain présentant un caractère constructible au sud de la rue du Beau Chenaux et sachant qu'une partie de la zone 1AU correspond à des fonds de jardin et friches qui ne présentent pas de potentiel agricole ni de sensibilités écologiques particulières. Ces secteurs à enjeu d'aménagement sont tous situés dans la trame urbaine déjà constituée du village (leur caractère constructible est juridiquement attesté). Par rapport au POS, 3,7 hectares sont rendus à la zone agricole : le projet communal proposé prévoit donc bien une réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels à l'horizon 2030.

2.1.2 Les réseaux divers et la défense incendie

Les réseaux d'eau et d'électricité répondent correctement aux besoins actuels et sont en capacité de répondre aux besoins induits par le scénario de développement du village retenu.

En effet, le développement urbain envisagé est compatible avec la capacité d'alimentation en eau potable depuis le captage situé sur la commune de Hadandourt-le-Haut-Clocher, exploité par le syndicat des eaux de Hadancourt, et avec le dimensionnement du réseau utilisé pour desservir le village.

Les terrains encore libres de construction sur le village sont desservis par des canalisations de diamètre de 100 mm à 150 mm le long de l'axe principal (rue de Senlis / rue du Billoy) jusqu'à la rue du Beau Chenaux, rue de l'Eglise et rue du Chêne). En revanche, le bout de la rue du Chêne et le chemin des jardins au nord du bourg sont alimentés par une canalisation de diamètre 60 mm, ce qui limite les perspectives d'accueil de nouveaux logements alors que ce secteur compte plusieurs dents creuses et un corps de ferme dont une partie pourrait faire l'objet d'un changement de destination vers du logement. L'aménagement du secteur 1AU permettra le renforcement du réseau d'eau potable, pouvant être à la charge de l'aménageur. Le Fayel est desservi par un réseau de 60 mm le long de la RD915 à 150 mm au niveau de la rue Damval qui compte quelques dents creuses. L'écart de la ferme des Carrières est desservi par un réseau de 60 mm, ce qui est suffisant pour répondre aux besoins de l'hébergement touristique.

Actuellement, l'eau répond aux normes physico-chimiques et bactériologiques à respecter et le forage fait l'objet d'une protection (Déclaration d'Utilité Publique instaurant des périmètres de protection).

En ce qui concerne l'assainissement, le bourg est en assainissement collectif géré en affermage par la société Véolia. La station d'épuration est située au nord-est du village à proximité de la vallée du Réveillon, et a une capacité de 400 équivalent-habitants, pouvant aller jusqu'à 500 équivalents-habitants d'après les calculs du gestionnaire de réseau. Mise en service en 2002, l'équipement est conforme à la réglementation en terme de performance et d'équipement. Avec 471 habitants projetés d'ici 2030, dont une partie sur le hameau du Fayel qui n'est pas raccordé à la station, la capacité de l'équipement serait suffisamment dimensionnée pour accueillir une soixantaine de nouveaux habitants. En cas de saturation, le phasage prévu entre les zones 1AU et 2AU permettra de maîtriser l'arrivée de nouveaux habitants, et de rester cohérent avec la capacité de la station d'épuration. Le bourg est bien desservi par un réseau de 200 mm de diamètre rue de Senlis, rue du Billoy, rue de l'Eglise, rue du Beau Chenaux, rue du Chêne et rue de la Garenne.

Le schéma d'assainissement prévoit le raccordement de la partie est du village au réseau, ainsi que le raccordement du hameau du Fayel, tandis que la partie ouest du village et l'écart de la ferme des Carrières sont prévus en assainissement autonome. À ce jour, la partie est du village dispose du réseau d'assainissement et une extension du réseau à l'ouest du village est envisagé, en lien avec l'aménagement de la zone 1AU, tandis que le hameau du Fayel n'est pas raccordé.

Le réseau électrique répond aux besoins actuels sauf pour le poste de transformation de l'école (poste «Bochoux») qui alimente en électricité la partie est du bourg et qui arrive à saturation (Coefficient de 99,6%). Le potentiel de logements prévu sur ce secteur compte quelques dents creuses, le secteur de la rue des Beaux Chenaux qui est desservi en eau potable et assainissement et le secteur à vocation d'équipements au sud de l'actuelle école : en l'état actuel du réseau, l'ensemble de ces projets ne pourront être supporté par le poste de transformation électrique, laissant supposer un renforcement nécessaire pouvant aller jusqu'au changement d'enveloppe du transformateur, comme indiqué dans l'étude Enedis annexée au présent PLU (Pièce n°5 - annexes sanitaires). En revanche, le poste de transformation et le réseau électrique à l'ouest du bourg présentent une capacité suffisante pour permettre le développement prévu dans la trame urbaine, par comblement des dents creuses et mutation des corps de ferme et dans les zones 1AU et 2AU, le poste de transformation de la rue du Chêne étant à 63 %. Sur le Fayel, le gestionnaire du réseau prévoit un potentiel d'environ 10 logements supplémentaires, en cohérence avec le projet d'aménagement sur ce secteur qui vise à combler les dents creuses du hameau (environ 6 dents creuses estimées).

La défense incendie est correctement assurée sur l'ensemble du village et sur le hameau du Fayel depuis les différents poteaux ou bouches incendie aux normes. Les hydrants couvrent actuellement l'ensemble du bourg et permettent des extensions à l'ouest. La ferme de la Carrière sera prochainement défendue par une nouvelle réserve incendie.

Au sujet des eaux de ruissellement (et eaux pluviales), les orientations du projet communal prévoient d'éviter leur rejet systématique sur l'espace public et d'imposer une gestion de ces eaux sur la parcelle en cas de nouvelle construction. Le bourg étant situé sur un point haut du plateau, une grande partie des eaux de ruissellement sont collectées dans la mare de la rue du Beau Chenaux au sud du bourg ou sont envoyées directement vers le réseau hydrographique du Réveillon et le talweg au lieu-dit «le Grand Pré» depuis la rue du Chêne. Le projet communal prévoit de maintenir en zone non constructible (secteur de parcs et de jardins à préserver) les terrains recueillant une partie de ces eaux de ruissellement, en partie basse du village au nord entre la rue de Senlis et la vallée.

L'étude hydratec précise que le Réveillon est largement dimensionné pour la crue centennale sans que le village de Boubiers ne soit concerné par un risque d'inondation. Est préconisé en amont d'éviter l'envasement en luttant contre l'érosion des versants. Les coteaux de part et d'autre de la vallée sont donc protégés dans le projet communal de façon à conserver les milieux naturels et favoriser le maintien du couvert boisé. En cohérence avec l'avis de la MRAE, l'identification des boisements en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme (devenu L113-1 à L113-7 dans sa version du 01/01/2016) n'a pas été retenu, à l'exception des boisements situés à proximité sur le plateau, dont l'inscription en EBC garanti le maintien d'une occupation boisée du sol. Le talweg en amont du cours d'eau, au lieu dit le Grand Pré, constitue une prairie déclarée agricole et qui joue un rôle essentiel dans la gestion des eaux pluviales, permettant une régulation des ruissellements et des crues éventuelles (capacité de concentration des volumes de ruissellement de 6,3 m3/s en cas d'orage décennal). Cette prairie et l'ensemble du talweg sont donc protégés par une zone naturelle visant à limiter toute forme de construction, y compris agricole, en raison de l'intérêt de ce secteur dans la gestion des eaux pluviales.

Il est donc prévu le maintien de la mare de la rue du Beau Chenaux, la préservation du libre écoulement de l'eau dans les axes de ruissellement et dans le secteur d'expansion des eaux pluviales, ainsi qu'une gestion à la parcelle des eaux de ruissellement, ce qui permettra d'éviter le report des eaux pluviales des secteurs d'aménagement rendus possibles par le PLU à l'ouest du village vers le Réveillon.

2.1.3 Les besoins et projets en équipements

La commune dispose d'une gamme d'équipements de première nécessité à l'échelle d'une commune rurale répondant à une partie des besoins des habitants. Ils sont regroupés sur l'axe principal de la rue de Senlis et donnent une centralité au village. Il convient de ne pas empêcher toute évolution nécessaire en lien avec le développement de la commune.

Il est utile de rappeler que la commune compte une maternelle dans le cadre du regroupement pédagogique avec la commune voisine de Lierville (52 élèves en 2017). Cependant, le devenir de l'école du village est en réflexion, étant donné que l'école est vieillissante mais dispose de foncier disponible pour un éventuel agrandissement dans le cas d'un regroupement scolaire concentré. En conséquence, il convient d'anticiper la possibilité de valoriser le terrain attenant pour l'accueil éventuel de nouveaux équipements à long terme. Par ailleurs, le stationnement du car scolaire en face de l'école dans la rue du Poirier Vincent est jugé dangereux car la voirie est étroite et ne permet pas une bonne visibilité. Le terrain attenant à l'école permettrait éventuellement de prévoir l'arrêt de car à l'écart de la route, avec un accès envisageable directement depuis la RD121 à l'est de l'école.

Les ménages à la recherche d'un logement s'installent plus facilement dans les communes dotées d'une structure scolaire adaptée (même si celle-ci n'est pas nécessairement implantée sur le village tant que la prise en charge des enfants sur la journée est satisfaisante), mais également dans celles proposant un cadre de vie de qualité et valorisé. Il s'agit pour la commune de Boubiers, de mener ces réflexions pour

envisager des solutions adaptées aux besoins futurs.

En complément de la centralité du village, il est également proposé une valorisation des centralités secondaires que constituent la salle des fêtes, le terrain de sport et l'église/ cimetière. Un emplacement réservé (ER n°1) prévoit le maintien de l'accès piéton vers le terrain de sport depuis la rue du Beau Chenaux. La salle des fêtes, à ce jour un peu à l'écart et déconnectée de la trame urbaine, sera reconnectée au bourg par un projet de parc paysager en entrée de village ouest (ER n°4), complété par une liaison douce à aménager sur le talus au nord de la rue du Billoy jusqu'à la salle des fêtes (ER n°3). La salle des fêtes pourra éventuellement s'agrandir et des aménagements pourront être réalisé pour le bon fonctionnement de l'équipement (stationnement, traitement paysager...), en lien avec l'emplacement réservé n°2.

La place principale du village, au carrefour des 4 principaux axes du village (rue de Senlis, rue du Billoy, rue du Beau Chenaux et rue du Chêne) sera confortée dans sa centralité par le développement envisagé à l'ouest du bourg, en veillant à son bon fonctionnement et au traitement urbain et paysager. La placette face à l'église et au cimetière sera également confortée dans le projet communal.

En outre, le projet communal prévoit d'engager une réflexion sur l'amélioration de l'accès au hameau du Branchu, situé à 1,5 km au sud du Fayel, et qui se compose de commerces et services de proximité (boulangerie, restauration...).

Ces projets envisagés dans le projet communal en termes d'équipements, services et espaces de loisirs sur le village permettent de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et participeront à l'amélioration de la qualité du cadre de vie.

2.1.4 Les besoins et projets pour les activités économiques

Le projet communal vise à rendre possible le fonctionnement des activités économiques situées dans la trame urbaine déjà constituée. Il s'agit principalement d'activités libérales, artisanales ou de services pour lesquelles il convient d'autoriser le développement dès lors qu'elles restent compatibles avec le voisinage habité et n'engendrent pas de gêne pour la circulation ou le stationnement. La commune compte notamment un garage automobile au sud du Fayel, le long de la RD915, qui pourra si besoin se développer sur le site actuel de l'activité. Des activités libérales sont recensés dans le bourg et le projet communal se laisse la possibilité d'envisager à long terme la création d'un espace de télétravail pour répondre à une demande croissante en provenance du bassin d'emplois franciliens, à la recherche d'un cadre de vie préservé pour travailler au quotidien.

La commune ne compte aucun commerce à ce jour, les commerces de proximité étant situés sur la commune de Chaumont-en-Vexin où ils bénéficient d'axes passants et d'une population plus importante. Les orientations du volet commercial du PLU de Boubiers se réduisent donc au simple fait de ne pas interdire l'installation d'activités commerciales de proximité sur la commune dans l'hypothèse où un projet se présenterait, tout en tenant compte de ce qui est défini dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT (Document d'Aménagement Commercial).

Malgré son caractère périurbain, l'activité agricole reste bien présente sur la commune avec 3 exploitations professionnelles en activité au Fayel, rue du Chêne et rue du Billoy dont les corps de ferme se situent au sein du secteur aggloméré. Pour tenir compte des besoins de l'activité, est donc privilégié un classement dans un secteur spécifique de la zone urbaine pouvant accueillir de nouvelles constructions agricoles liées aux exploitations existantes, tout en autorisant également le changement de destination de ces corps de ferme en cas de délocalisation des sièges d'exploitation dans la zone agricole à l'écart du tissu bâti de façon à ce que les besoins de fonctionnement de cette activité soient moins contraints qu'à proximité du tissu résidentiel.

Le projet communal a par ailleurs maintenu en zone agricole ou en zone naturelle, plus de 1 010 ha (dont près de 725 ha exclusivement réservés à l'activité agricole), confirmant le poids de cette activité économique sur la commune. Ont principalement été maintenus en zone agricole les secteurs situés au contact des corps de ferme de façon à ce que les engins agricoles accèdent facilement aux pièces de culture, confirmant ainsi les maintien des chemins d'exploitation, ainsi que les secteurs sur lesquels les exploitants ont informé de projets éventuels de nouveaux bâtiments agricoles (entre Le Fayel et Boubiers notamment). La délimitation des secteurs constructibles tient compte des exploitations agricoles, afin de ne pas perturber les besoins éventuels de création, de développement et de diversification des activités liées à l'exploitation agricole des sols.

L'ancien silo agricole à l'abandon situé chemin de Boubiers au Fayel est également maintenu en zone agricole de façon à faciliter sa reconversion vers un bâtiment de stockage agricole par exemple, tout en évitant tout changement de destination vers un usage inadapté du bâtiment situé à l'écart de la trame urbaine.

L'emprise occupée par la coopérative agricole Agora, en limite avec Liancourt-Saint-Pierre, est occupée par des silos plats de stockage de produits agricoles. L'évolution de la réglementation pourrait amener à prévoir des silos couverts à l'avenir, et le projet communal anticipe d'éventuels besoins liés à l'activité existante, et prévoit environ 0,6 ha pour une éventuelle extension. A noter que cette emprise pourra continuer à être cultivée tant qu'un projet d'extension de la coopérative ne sera pas lancé. Par ailleurs, la vocation agricole de ce secteur est confirmé par un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans la zone agricole.

Un ancien hangar agricole situé à l'est de la RD915 au nord du Fayel est identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-1-5 (article L.151-11 2° depuis janvier 2016) dès lors qu'il ne serait plus utile à l'activité agricole, permettant par exemple la réalisation d'un petit commerce de type vente à la ferme le long de l'axe particulièrement passant que constitue la RD915.

2.2 Les objectifs qualitatifs

L'approche quantitative précédente et les objectifs chiffrés avancés sont 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 restants constructibles 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 et le règlement, dans le but d'éviter les incidences significatives de la mise en œuvre du projet sur l'environnement.

2.2.1 A l'échelle du territoire communal.

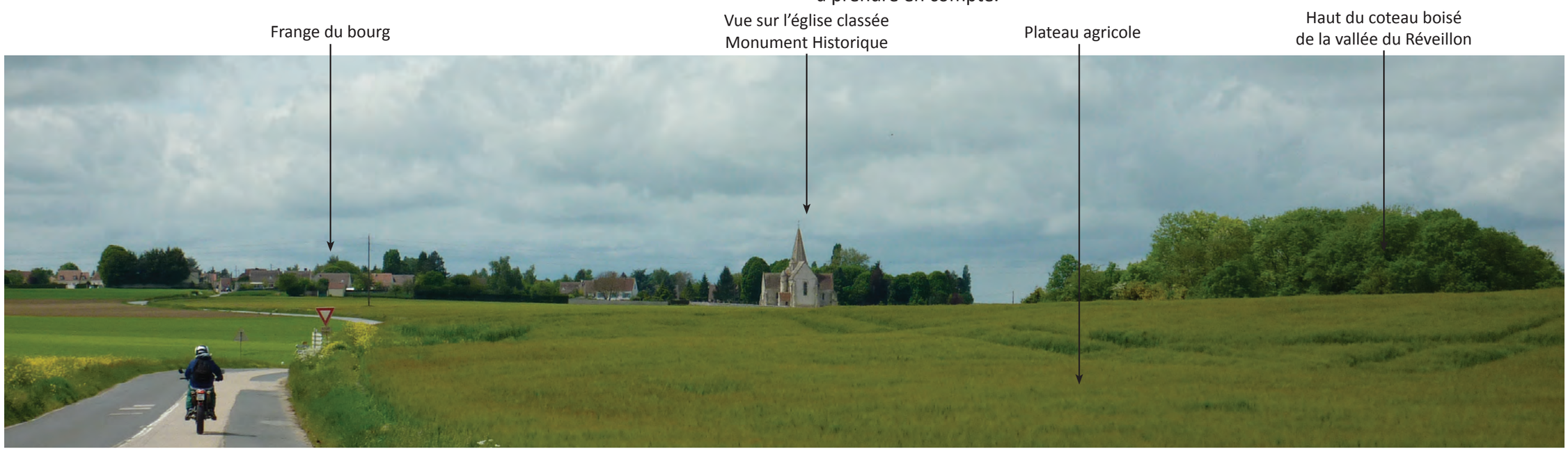
(voir pièce 2b (le P.A.D.D.) planche de la traduction graphique des orientations d'aménagement proposées).

Le territoire communal de Boubiers, de 1037 ha, s'inscrit dans l'entité géographique du Vexin Français, caractérisé par sa forte identité agricole et en partie forestière (butte boisée), ayant la particularité ici d'être traversée par la vallée du Réveillon qui forme une sous-entité paysagère.

Sur la commune, le paysage reste largement dominé par l'espace agricole de champs ouverts qui est toutefois ponctué par les emprises boisées de la Garenne, du bois du Taillis et par les coteaux et fond de vallée du Réveillon. La trame urbaine du bourg, relativement compacte, se loge entre le haut du coteau du Réveillon et le bois de la Garenne, et apparaît dans un écrin de verdure. Dans le fond de vallée, peuvent être observées des surfaces en herbes (notamment des pâtures) qui participent pleinement à la diversité paysagère du secteur. La ferme de la Carrière, située sur l'un des coteaux boisés de la vallée du Réveillon, n'est pas perceptible en vue lointaine. En revanche, le hameau du Fayel, organisé autour d'un grand corps de ferme à l'architecture traditionnelle, est situé sur la plateau agricole, au plus près des pièces de culture, et est nettement visible dans le paysage depuis les vues lointaines du plateau, en particulier depuis la RD915 qui traverse le territoire communal à l'ouest.

Les boisements tiennent un rôle fort dans la lecture globale du site et permettent d'intégrer le tissu bâti et de ponctuer la plaine agricole permettant ainsi des paysages diversifiés. Un ensemble de haies et de jardins arborés accompagnent également les franges du bourg et du Fayel, et ces éléments plantés participent pleinement à l' intégration paysagère des constructions.

Boubiers s'inscrit dans ce grand paysage en suivant les caractéristiques mises en évidence sur le plateau du Vexin aux paysages largement ouverts, cadrés par les masses boisées correspondant le plus souvent à des boisements privés et à un fond de vallée. Le projet d'aménagement et de développement durables proposé vise à gérer les contraintes liées au site tout en valorisant la qualité des paysages et du patrimoine bâti. Chaque entité paysagère fait l'objet de dispositions qui lui sont propres, en tenant compte des orientations du SCOT du Vexin-Thelle qui identifient les boisements de la vallée comme présentant un intérêt paysager majeur. Un cône de vue sur l'église classée, visible depuis l'entrée de village à l'Est, est à préserver, de même que le cône de vue sur le Fayel depuis la RD915, et des enjeux environnementaux notables dans la vallée et sur ses coteaux sont à prendre en compte.



II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Le territoire de Boubiers peut être divisé en deux entités bien distinctes :

• **Le plateau,** qui occupe la majeure partie du territoire communal, est largement occupé par l'activité agricole de grande culture. Cet espace est ponctué par deux boisements notables, le bois de la Garenne et le bois du Taillis, qui couvrent chacun une superficie de plusieurs hectares. A l'exception de ces ensembles boisés qui participent à la fonctionnalité de la continuité écologique entre la vallée du Réveillon et la vallée de la Viosne, le plateau agricole est peu planté, sauf par quelques rares bosquets entre le bourg et le Fayel, un système de haies à l'approche de la butte de Hadancourt-le-Haut-Clocher à l'ouest du Fayel, ainsi que quelques boisements dans le talweg annonçant l'approche de la vallée à l'ouest du bourg. Les boisements des hauts de coteau viennent souligner le rebord du plateau en surplomb de la vallée du Réveillon. Les orientations du projet communal visent à préserver les éléments plantés qui ponctuent l'espace agricole ouvert.

La RD915, qui traverse le territoire communal à l'ouest et le relie à Gisors au nord et Cergy-Pontoise et Paris au sud, et la RD153, qui traverse le territoire à l'est et le relie au pôle urbain le plus proche de Chaumont-en-Vexin, traversent ce paysage ouvert de plateau agricole. Pour autant, les vues sur les entités bâties restent très qualitatives grâce aux éléments plantés et grâce au patrimoine bâti à l'architecture traditionnelle dont les teintes et les matériaux (murs dans les teintes allant du blond-gris au blond en pierres calcaires et en moellons) s'intègrent aisément dans le grand paysage.

Outre les principaux secteurs agglomérés (bourg et hameau du Fayel), cette entité paysagère comprend le site d'activités de la coopérative agricole Agora, situé en limite avec la commune de Liancourt-Saint-Pierre, mais dont les éléments bâtis restent relativement peu visibles dans le paysage, masqués par des haies végétales suffisamment hautes et fournies pour masquer les silos plats, dont la hauteur reste assez peu élevée pour s'intégrer dans le paysage ouvert du plateau agricole.

Les orientations du projet communal visent à contenir le développement urbain sur les franges bâties les plus remarquables du bourg. Le point de vue sur le village et sur l'église classée depuis l'entrée à l'est est donc protégé par une zone naturelle qui englobe l'église et les terrains avoisinants de façon à limiter toute extension urbaine ou construction agricole dans ce secteur. La frange nord du village est à ce jour particulièrement qualitative grâce aux emprises couvertes par des jardins et pâtures, que le projet communal vise à protéger par un classement adapté dans un secteur de la zone naturelle (Nj).

Le projet communal vise également à requalifier les entrées de village dont le développement récent implique une réflexion sur l'amélioration du traitement paysager au contact de l'espace agricole. Le projet communal rend possible la création d'un parc paysager planté en entrée de village à l'ouest, et, en cas d'aménagement, un traitement paysager végétalisé qui permettra d'intégrer les constructions récentes situées chemin de Reilly, sur un point haut du village particulièrement visible depuis l'entrée dans le bourg par la RD121. Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévoient également la possibilité de nouveaux logements au sud de la rue du Beau Chenaux sous condition de créer une frange végétalisée suffisamment dense pour permettre l'insertion du bâti dans l'environnement.

Concernant le Fayel, il n'est pas envisagé d'extension du tissu bâti de façon à éviter de modifier les vues existantes et relativement qualitatives sur le hameau, tout en préservant l'intégralité des éléments plantés, notamment l'alignement d'arbres le long de la RD915 en entrée sud, et le système de haies entourant ce hameau. Le projet communal met également tout en œuvre pour assurer la protection du mur en moellons accompagnant un ancien jardin potager à l'est du hameau et visibles depuis la RD915. En autorisant la réalisation d'un projet sur ce terrain, les murs traditionnels pourront, en contre-partie, être restaurés et entretenus. En l'absence de projet, même en identifiant le mur en tant qu'élément de patrimoine bâti, cette clôture risquerait de tomber en ruine.



L'espace de plateau se compose de fines parcelles en lamelle et de 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. Le projet communal tient également compte des besoins éventuels de l'activité de stockage agricole en limite avec Liancourt-Saint-Pierre afin d'assurer sa pérennité. 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.

• **La vallée du Réveillon prend sa source au nord du bourg et s'accompagne de milieux naturels sensibles avec un fond de vallée humide et des coteaux boisés.** Cette entité offre un paysage semi-ouvert où alternent des boisements, des espaces cultivés et des surfaces en herbes. Le cours d'eau du Réveillon n'est visible qu'en empruntant les chemins ruraux qui longent les berges, la vallée n'étant pas traversée par des routes carrossables. Ce secteur est inscrit dans le périmètre de la ZNIEFF de type 1 et ENS de la Haute Vallée du Réveillon, qui englobe le fond de vallée, ses coteaux, mais également les lisières boisés et les espaces agricoles situés sur les hauts des coteaux. Le projet communal prévoit des mesures de préservation de cet espace au regard de ses sensibilités environnementales et paysagères. La gestion de la lisière boisée est délicate. L'ensemble de ces terrains sont donc protégés et inscrits en zone naturelle (N) au plan.

Cette entité paysagère est également concernée par une nappe subaffleurante, des risques de mouvement de terrain et le fond de vallée est identifié en zone à dominante humide. Deux talwegs situés à l'ouest et à l'est du bourg recueillent les eaux de ruissellement en provenance du plateau agricole au sud et acheminent les eaux pluviales vers la vallée. Ces axes de ruissellement doivent donc continuer à assurer leur rôle et le projet communal veille à maintenir le libre écoulement des eaux vers la vallée.

Les boisements présents sur les coteaux jouent un rôle important pour limiter le phénomène de ruissellement, éviter les risques de mouvement de terrain et de coulées de boues. L'ensemble des boisements sont donc identifiés en zone naturelle. Cependant, les milieux humides du fond de vallée et les coteaux calcicoles sont des milieux naturels ouverts qui présentent un intérêt important pour la biodiversité. Sur la demande de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, les boisements présents sur les coteaux ne font pas nécessairement l'objet d'une protection afin de permettre l'entretien des milieux en évitant leur fermeture.

L'entité paysagère de la vallée du Réveillon est également le support d'une continuité écologique identifiée au SCOT et par la DDT (application Cartélie). Cette continuité écologique se poursuit au nord le long de la vallée sur le territoire de Reilly jusqu'aux massifs boisés au sud de Trie-Château au nord. Cette continuité forestière s'appuie sur le bois des Taillis pour permettre à la faune de rejoindre la vallée de la Viosne plus au sud. La fonctionnalité de la trame verte est altérée par la présence d'infrastructures de transport (RD153) qui crée une coupure forte. Le projet communal tient compte de cette continuité identifiée au SCOT et prévoit une gestion des sols adaptée sur toute la partie Est du bourg située entre la vallée du Réveillon, les franges du tissu bâti et le bois des Taillis en limitant toute possibilité d'urbanisation entre les deux vallées qui pourrait rompre le bon fonctionnement de cette continuité écologique.

Il convient de rappeler que les dispositions réglementaires de la zone naturelle n'autorisent aucune nouvelle construction ou installation en dehors de celles liées et nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructures et de réseaux divers, et autres équipements collectifs, et admet une extension limitée du bâti existant repéré aux plans. Dans cette partie de la zone naturelle, le caractère non bâti est pérenne suivant

Coteau du vallon
Talweg en amont due la vallée du Réveillon

Écart des Carrières



Zone agricole en amont de la vallée (Lieu-dit Grand Pré)
Secteur d'expansion des eaux de ruissellement



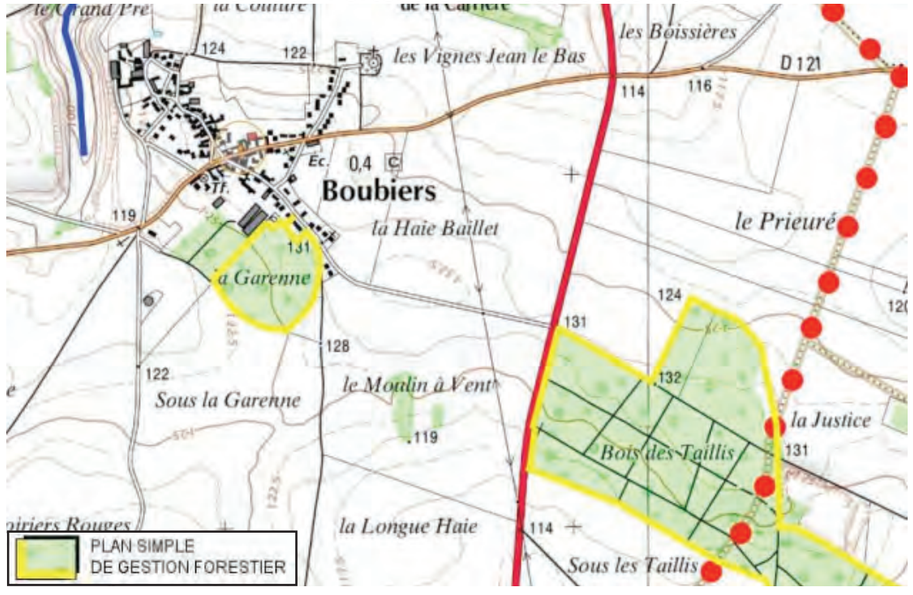
le contenu proposé au PLU, ce qui assure le maintien de la coupure d'urbanisation.

Cette entité paysagère comprend également l'écart de l'ancienne ferme de la Carrière, transformé en gîte, et faisant l'objet d'un secteur particulier (Na) afin d'autoriser les aménagements, extensions et installations nécessaires à l'activité d'hébergement touristique dans la mesure où il n'y a pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les possibilités d'extension possibles sur cet écart restent très maîtrisées par un secteur dont l'emprise globale qui regroupe l'ensemble des bâtiments existants est limitée à environ 3000 m^2, évitant les annexes et extensions qui seraient trop éloignées des bâtiments existants en raison du risque lié aux ruissellement, et de l'intérêt écologique et paysager de la préservation des milieux environnants. Les bâtiments existants peuvent être agrandis dans la limite de 40% de leur emprise au sol initiale.

1) La préservation des boisements et éléments plantés :

Au regard de l'analyse paysagère, il convient donc de préserver les espaces boisés et éléments de végétation qui contribuent à la diversité des paysages et à la qualité du cadre de vie. Pour les massifs de plus de 5 ha tel le bois de la Garenne, le bois des Taillis ou les boisements de la vallée du Réveillons sont préservés de toute occupation des sols incompatibles avec le couvert boisé par la zone naturelle qui limite les possibilités d'y implanter des constructions ou installations nouvelles. L'occupation du sol plantée du bois de la Garenne et du bois des Taillis est assurée, pour les parcelles privées, par des plans simples de gestion forestier qui sont des documents réglementaires et outils technique permettant d'assurer l'entretien des massifs et d'encadrer les coupes et abattages en fonction d'un calendrier précis.

Extrait du Porter à Connaissance de l'État



Les parcelles du Bois de la Garenne qui ne sont pas concernées par un plan simple de gestion forestière appartiennent à la commune dont le projet vise à conserver le couvert boisé. Dans la vallée du Réveillon, les boisements situés dans les zones à dominante humide correspondent à des boisements spontanés ou boisements de culture (peuplier) dont l'ouverture et le défrichement vers des pâtures ou prairies ouvertes peut être souhaitable pour la diversité des milieux et des espèces faunistiques et floristiques. Sur les coteaux de la vallée, les pelouses calcicoles ouvertes peuvent être favorables à certaines espèces. Dans sa décision initiale de soumettre le projet de PLU à évaluation environnementale stratégique, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) considère que «le projet de classement en espaces boisés classés (EBC) des coteaux à l'ouest du territoire communal est susceptible d'impacter négativement la biodiversité des coteaux calcaires, en empêchant la restauration de ces milieux ouverts». Pour ces raisons, ces boisements n'ont donc pas été classés en EBC, considérant que la zone naturelle suffira à protéger les milieux et les paysages.

En revanche, au sein de la zone agricole (A), l'ensemble des bosquets entre le bourg et le Fayel sont inscrits en espace boisé classé au plan interdisant tout défrichement. Le boisement sur le haut du coteau au nord-est du territoire, situé en dehors des zones à dominante humide, des coteaux calcicoles et ne faisant pas l'objet de plan simple de gestion, a également été identifié en EBC. Les coupes et abattages restent autorisés mais soumis à déclaration avec obligation de replanter (ou régénération naturelle). Pour ces EBC classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme (devenu l'article L.113 du code en vigueur au 1er janvier 2016), les propriétaires doivent au préalable obtenir une déclaration avant toute intervention sur les boisements, permettant ainsi de vérifier la gestion durable des bois et de pérenniser cet usage des sols.

Les micro-éléments de paysage sur les franges ou au sein du village, sont préservés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (devenu les articles L151-19 ou L151-23 du code en vigueur au 1er janvier 2016) au regard de leur rôle concourant à l'intégration des constructions dans le paysage agricole ouvert. A ce titre, le PLU vise à protéger les alignements d'arbres et haies situés sur la place du bourg, rue du Cul-de-sac, la frange végétale à l'ouest de la ferme de la rue du Chêne et la haie entre l'église et la propriété de l'ancien presbytère. Sur le hameau du Fayel, un grand nombre de haies, de bosquets et d'alignement d'arbre ont ainsi été identifiés au regard des vues lointaines offertes par la plaine agricole sur le hameau. L'identification de ces éléments plantés au titre de l'article L123-1-5 du CU (devenu L151-19 et L151-23) n'empêche pas leur entretien normal ou toute coupe et abattage dès lors que les arbres deviendraient dangereux pour le voisinage habité ou serait nécessaire à la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Outre l'identification des boisements et éléments plantés existant et ayant un rôle dans le paysage, le projet prévoit le maintien de l'usage des fonds de jardin du village et du Fayel à travers un zonage adapté, visant à limiter les possibilités d'implanter de nouveaux

logements à l'arrière des constructions existantes tout en autorisant les constructions liées à l'usage de jardin : abris de jardin, installations de loisirs complémentaires aux constructions principales à vocation d'habitat et abris pour animaux.

2) Une extension urbaine limitée et le maintien des coupures naturelles :

L'entité urbaine du village s'est peu développée et le bourg est resté relativement compact autour du tissu bâti ancien implanté à l'alignement de la rue de Senlis/rue du Billoy et à l'alignement de la rue du Chêne/rue du Beau Chenaux. L'extension la plus récente du lotissement du Bois de la Garenne s'est faite sur une partie du bois du même nom qui forme encore aujourd'hui un écrin tout autour du lotissement, ce qui rend le lotissement non visible depuis le grand paysage, tout en étant un peu en retrait des axes viaires principaux ce qui permet également son intégration dans le paysage du village au contact du patrimoine bâti ancien. La protection du bois de la Garenne de toute occupation du sol inadaptée garantie sa préservation et l'insertion durable du lotissement dans l'environnement.

On note également des constructions implantées dans les années 80 le long de la rue menant à l'église et au cimetière. Leur implantation sur des parcelles en bande, étroites mais longues, garantit le maintien de fonds de jardin à l'arrière des constructions, même si ces dernières sont implantées en recul par rapport à l'emprise publique. Les orientations prévues au PADD visent à protéger ces fonds de jardins en limitant la possibilité d'implanter de nouveaux logements à l'arrière des constructions existantes. Un secteur particulier est voué à leur protection, le secteur Nj, dans lequel ne sont admis que les abris de jardins, installations accompagnant la fonction de loisirs de ces espaces (abris de piscine, aire de jeux...) et les abris pour animaux. En pérennisant leurs usages, le projet communal favorise le maintien arboré et planté de ces fonds de jardin.

Rue du Beau Chenaux, quelques constructions récentes se sont également développées par extension au coup par coup le long de la voie entre les années 70 et 90. Ces logements de type pavillonnaire sont nettement visibles depuis le paysage à l'Est du bourg car peu masqués par des éléments plantés ou des clôtures végétales fournies. Le projet communal ne peut rien imposer aux constructions existantes, en revanche, est prévu une requalification de l'entrée de village par la rue du Beau Chenaux à la charge de l'aménageur ou propriétaire des derniers terrains présentant un caractère constructible et suffisamment desservi par les réseaux. En effet, en admettant quelques nouvelles constructions en face des constructions déjà existantes à l'ouest de la rue, le projet communal impose à travers les orientations d'aménagement et de programmation (OAP - pièce n°3 du PLU) la création d'une frange végétale d'essences locales et variées assez dense pour permettre l'insertion des constructions potentielles. Ce traitement paysager permettra par la même occasion d'intégrer les constructions déjà existantes visibles depuis l'entrée par la rue du Beau Chenaux. Le même principe vaut pour le secteur autour du chemin de Reilly, qui présente un caractère constructible, et dont le développement permettra l'intégration dans le paysage des 3 constructions accessibles depuis le chemin et visibles depuis l'entrée de village à l'ouest.

En dehors de ces secteurs qui présentent un caractère constructible, 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 principe est valable sur le bourg, mais également au Fayel dont les franges sont particulièrement visibles dans le grand paysage. Ce choix privilégie la valorisation du potentiel d'accueil de nouveaux logements sur les terrains restés libres de construction ou sur les grands bâtiments ou les grandes propriétés pouvant faire l'objet d'une mutation dans leur usage. Cette politique de renouvellement urbain et de densification du bâti existant répond pleinement aux objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines et met à terme à l'étirement de la trame urbaine, en particulier vers le nord et la vallée ou vers l'ouest sur le plateau agricole comme cela était envisagé au POS ou au premier projet de PLU non abouti.

Les objectifs quantitatifs du projet communal sur la période 2016-2030 rendent nécessaires l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains sur un peu plus d'un hectare pour l'accueil d'une douzaine de logements, en plus des 36 logements estimés dans la trame déjà bâtie du bourg et du Fayel (cf : analyse p.32) de façon à garantir le renouvellement de la population et enrayer le vieillissement démographique amorcé sur la dernière décennie. Les 3/4 du développement attendu sera donc concentré dans le tissu bâti du bourg, privilégiant l'urbanisation des emprises restées libres de construction correctement desservies par les réseaux et sur les corps de ferme pouvant muter d'ici 2030. L'aménagement des secteurs à enjeu s'accompagne de prescriptions architecturales et paysagère détaillées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir pièce n°3 du dossier PLU).

Ce choix visant à contenir le développement urbain permet de préserver le caractère agricole des espaces qui entourent le village, de préserver les espaces naturels les plus sensibles (périmètre de ZNIEFF et d'ENS, espace à dominante humide dans la vallée du Réveillon, la continuité écologique entre la vallée du Réveillon et la vallée de la Viosne et les principaux boisements du territoire), de tenir compte du relief et des risques naturels (talweg à l'est et à l'ouest du bourg), et de protéger les paysages remarquables (cône de vue sur l'église et franges du hameau du Fayel). En frange des secteurs urbanisés, le maintien des fonds de jardin veille ainsi à garantir une bonne transition naturelle entre le village et l'espace agricole.

3) La gestion des risques et autres contraintes :

Le périmètre aggloméré du village, situé sur un point haut du plateau, est peu concerné par des risques ou des contraintes à prendre en compte. Les principaux risques sur le territoire concernent les ruissellements depuis le plateau au sud vers la vallée. Un

axe de ruissellement provient de l'ouest et rejoint les prairies humides qui accompagnent la source du Réveillon et qui permettent la régulation de ces eaux pluviales, et l'autre axe de ruissellement provient du plateau à l'est de la RD153, empruntent le vallon proche de la ferme des Carrières avant de rejoindre la vallée. Ces deux talwegs ne concernent pas le Fayel et sont relativement éloignés du bourg pour ne pas générer de risques sur le tissu bâti. Il convient de préciser qu'une bonne partie des eaux pluviales du village s'évacuent naturellement vers le sud dans la mare de la rue du Beau Chenaux et vers le nord par la rue du Chêne vers la vallée. Le tissu bâti étant sur un point haut du plateau, les eaux de pluie tombant sur l'espace public s'évacuent facilement et le risque qu'un orage puisse générer une inondation dans le village est relativement faible. De même, le talweg à l'est est proche de l'écart des Carrières, mais le gîte étant situé sur le haut du coteau, le risque d'inondation par ruissellement pluvial reste très faible. L'aléa de coulées de boue fort identifié par l'atlas des risques naturels de l'Oise sur la moitié ouest du bourg et sur l'écart des Carrières n'est, sur le terrain, pas justifié et l'étude de ruissellement pluviale réalisée à l'échelle du Vexin-Thelle par Hydratec en 1999 précise que le village de Boubiers n'est pas sujet aux coulées de boues.

Conformément aux dispositions du SDAGE, une attention particulière est portée à la prise en compte des eaux de ruissellement, en demandant de mettre en place des dispositifs qui permettent de gérer sur place les eaux de ruissellement et en évitant une trop forte imperméabilisation des sols sur les terrains urbanisés. En outre, les boisements sur les coteaux de la vallée seront protégés du développement urbain par la zone naturelle qui limite fortement les possibilités de construction nouvelle.

Les risques de remontée de nappes sont forts à très forts dans la vallée du Réveillon, mais ne concernent pas les secteurs urbanisés qui sont situés sur le plateau. Il n'est prévu d'extension de l'urbanisation du village ou de l'écart de la ferme des Carrières vers la vallée, et le nord du bourg est identifié dans un secteur de la zone naturelle voué au maintien de l'usage des jardins, ce qui garantit le maintien d'emprises perméables.

Les contraintes et les nuisances sont également très limitées sur le territoire communal. La commune ne compte aucune activité pouvant générer des nuisances, il n'y a pas d'élevage, ni d'activités industrielles, et le projet communal limite l'implantation d'activités pouvant générer des nuisances sur l'environnement habité (poussière, bruit, odeur...). Les routes départementales RD915 et RD153 qui traversent Boubiers sont particulièrement empruntées. Leur trafic est susceptible d'entraîner des nuisances sonores. A ce titre, un arrêté préfectoral impliquant un périmètre de 100 m de part et d'autre de ces deux routes départementales a été instauré. Dans ce périmètre, les constructions nouvelles à vocation d'habitat et d'équipements recevant du public devront se conformer aux prescriptions relatives à l'isolation acoustique. En conséquence, grâce à cet arrêté, la prise en compte des nuisances est correctement assurée sur la commune.

4) La valorisation des lieux de promenade :

Le territoire communal dispose de plusieurs chemins ruraux et d'exploitation. 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 d'exploitation, chemins privés accessibles) reste peu mis en valeur entre les différentes entités paysagères de la commune (vallée au nord, espace agricole au sud) et entre les différentes entités bâties (entre Boubiers et le Fayel, entre le Fayel et Branchu à Lierville). Les orientations du P.A.D.D. proposent de conforter les principaux chemins existants, notamment en privilégiant deux axes d'intervention. Le premier vise à conforter le cheminement entre le bourg et le Fayel par le chemin d'exploitation existant sur le plateau agricole. Le second vise à connecter le territoire communal aux circuits existants portés par la Communauté de Communes du Vexin Thelle, notamment vers le circuit de découverte du marais de Reilly par la vallée ou vers le circuit de Delincourt par le plateau à l'ouest.

En conséquence, le projet communal vise à mettre en valeur les cheminements vers les différentes entités paysagères du Vexin-Thelle dans une logique de mise en valeur touristique du territoire, sachant que la commune offre des hébergements touristiques et présente un intérêt patrimonial important qui participe à son attrait.

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, ainsi qu'à l'exploitation forestière en veillant au maintien des chemins dans un bon état.

2.2.2 A l'échelle du secteur aggloméré.

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

1) Le scénario de développement 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. Depuis 2012, l'urbanisation a été peu importante, principalement par réoccupation et/ou transformation de constructions existantes. Le bourg de Boubiers a connu peu d'opération d'extension urbaine sous forme pavillonnaire, à l'exception du lotissement du Bois de la Garenne, et quelques extensions au coup par coup le long de la rue du Beau Chenaux, rue de l'église et chemin de Reilly, et le hameau du Fayel n'a pratiquement pas connu d'évolution sur les dernières décennies, garantissant la

préservation d'une trame urbaine à l'architecture vernaculaire de qualité dans le cœur historique du village.

Au regard de l'organisation de la commune, de sa situation au sein d'un paysage ouvert de plateau agricole et aux franges d'une vallée limitant les possibilités de développement par rapport au relief et aux sensibilités environnementales, et suivant les orientations du SCOT du Vexin-Thelle, 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 le développement de la trame urbaine face aux incidences paysagères, le renforcement de la centralité autour de l'espace formé par la mairie/ école et l'aire de jeux, 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 de la commune à l'horizon 2030 et pour un renouvellement de la population. Selon l'objectif démographique choisi dans les objectifs quantitatifs (+ 48 logements entre 2016 et 2030), le scénario de croissance tient compte d'un potentiel d'environ 36 logements dans la trame déjà bâtie (analyse détaillée p.32 du présent rapport), et nécessite de rendre urbanisable plus de 1 ha sur la base d'une densité de 12 logements à l'hectare en moyenne, pour la réalisation d'environ 12 logements restants à réaliser.

La majorité des logements potentiels prévus à horizon 2030 sont donc situés dans la trame bâtie de Boubiers. Au sein des secteurs agglomérés, ces constructions futures chercheront à s'intégrer du mieux possible au tissu vernaculaire du village. Les disponibilités les plus significatives au sein de la trame urbaine correspondent au comblement des dents creuses (une quinzaine de logements, en tenant compte également du terrain qui n'est pas enclavé dans la trame urbaine mais présente un caractère constructible car desservi par tous les réseaux d'eau et d'électricité rue du Beau Chenaux), mais surtout au potentiel de mutation des corps de ferme (une vingtaine de logements estimés, sachant que ce potentiel reste très incertain). Ce potentiel de mutation des grandes propriétés au sein de la trame urbaine a par ailleurs été encadré par une bande d'implantation de 25 m au delà de laquelle les nouvelles constructions à vocation d'habitat ne sont pas admises et l'évolution des constructions agricoles existantes vers du logement ne sont pas autorisées, de façon à maîtriser l'urbanisation en double rideau, préserver les trames végétales des fonds de jardin, et maîtriser l'évolution des bâtiments existants situés à plus de 25 m (bâtiments agricoles en fond de cour par exemple). En outre, sur le corps de ferme en activité de la rue du Chêne, en raison du projet du propriétaire de permettre l'évolution d'une partie des bâtiments vers du logement, cette transformation sera encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP - pièce n°3 du PLU). Sur les autres corps de ferme, la volonté de mutation n'a pas été exprimée lors de la rencontre avec les exploitants agricoles.

En tenant compte du potentiel de logements dans la trame urbaine , il est proposé au P.A.D.D. un secteur à enjeu d'aménagement sous forme d'opération d'ensemble, permettant la réalisation d'environ 12 logements encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation, visant notamment à une diversification des formes urbaines pour répondre aux besoins des jeunes ménages et encourager le rééquilibrage des tranches d'âge.

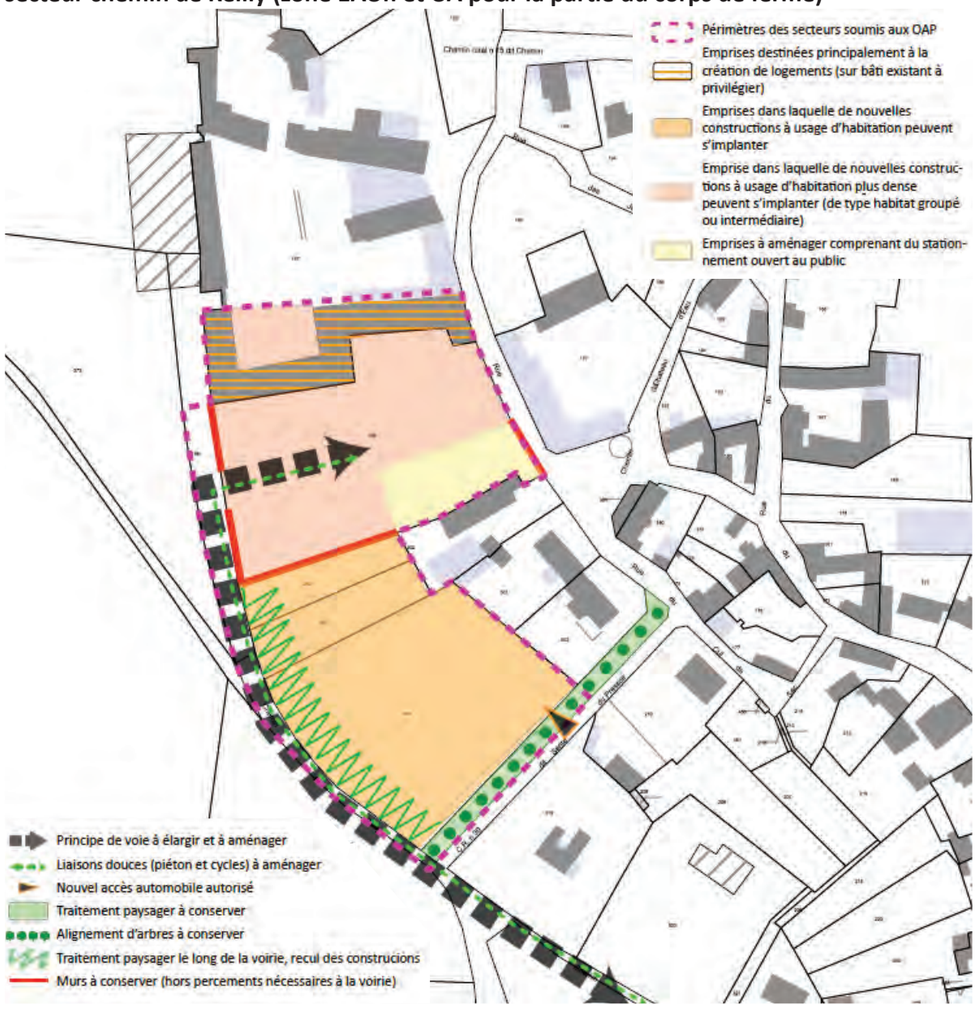
Au regard des possibilités d'aménagement proposées dans l'ancien POS, le secteur à enjeu d'aménagement à vocation d'habitat initialement identifié sur l'ensemble des terres agricoles situées entre le chemin de Reilly et la rue du Billoy, été largement réduit. En effet, le POS ne prenait pas en considération le potentiel de logements dans la trame urbaine et l'enveloppe foncière de près de 5 ha serait sur-dimensionné par rapport au xbesoins réels pour l'accueil d'une douzaine de logements. En outre, cette poche se situe sur une emprise en entrée de village ouest, et l'aménagement de l'ensemble du secteur aurait un impact paysager significatif par rapport à un projet qui prévoit quelques logements et conserve la majorité de l'emprise en espace public planté et végétalisé. Le maintien du projet du POS aurait également engendré la consommation d'emprises à vocation agricole sans justification réelle au regard des besoins en logements induits par les objectifs chiffrés retenus au projet communal.

Au regard des possibilités d'aménagement proposées dans le PLU abandonné en 2013, le secteur à enjeu d'aménagement identifié au nord de la trame urbaine, entre les fonds de jardin et le chemin rural dit «chemin d'En bas à l'église» qui relie la rue des jardins à l'ouest à la rue de l'église à l'est, n'a pas été maintenu dans le présent projet communal. En effet, suite à l'arrêt du PLU en conseil municipal le 4 juillet 2013, la préfecture de l'Oise a émis un avis défavorable sur le projet car le secteur à enjeu répond à un scénario de développement démographique incompatible avec le SCOT du Vexin-Thelle et la zone 2AU se situe dans le périmètre de protection de l'église, édifice classé au titre des monuments historiques, et est susceptible d'altérer le point de vue.

Ainsi, le principal secteur à enjeu d'aménagement retenu, classé en zone à urbaniser à court ou moyen terme (1AUh), correspond à une partie de la zone 2NAh initialement prévue au POS au nord du chemin de Reilly. Il s'agit d'une emprise d'environ 0,5 ha, vouée à une opération d'aménagement d'ensemble visant à garantir une certaine cohérence dans l'aménagement, et qui s'accompagne d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP - pièce n°3 du PLU) destinées à encadrer les conditions d'aménagement, d'habitat et de déplacement. Ces OAP englobent par ailleurs une partie du corps de ferme de la rue du Chêne dont le bâtiment agricole, une ancienne longère, n'est plus utilisée à des fins agricoles et pourrait être amenée à être divisée en logements dans les années à venir.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Extrait du schéma d'aménagement du secteur du corps de ferme de la rue du Chêne et secteur chemin de Reilly (zone 1AUh et UA pour la partie du corps de ferme)



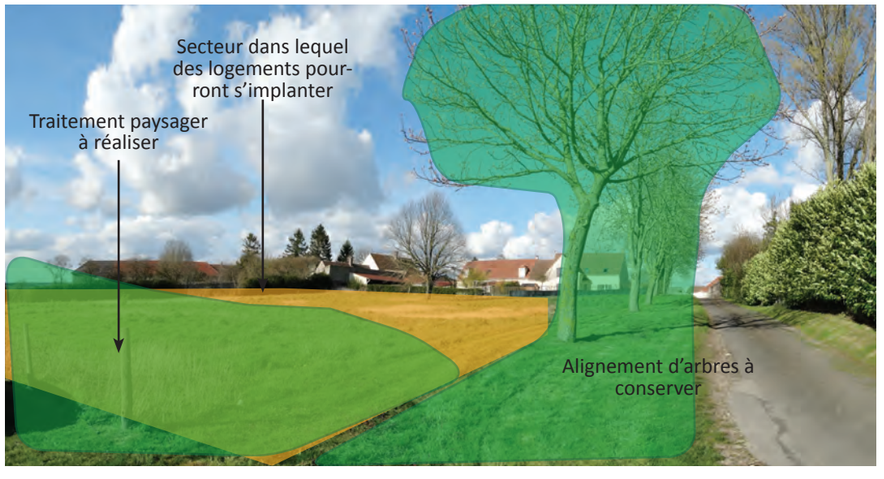
L'aménagement de ce secteur permettra d'améliorer le fonctionnement du village. Les circulations pourront en effet être améliorées puisque le ou les aménageurs participeront au financement de l'élargissement du réseau viaire du chemin de Reilly, déjà emprunté pour accéder à 3 pavillons récemment implantés dans la partie à l'est de la rue du Cul-de-sac. En valorisant cet axe viaire, il sera possible à terme d'envisager un plan de circulation à l'échelle du village en autorisant l'accès par le chemin de Reilly et la sortie par la rue du Chêne en sens unique. Cette option permettrait de résoudre les problèmes de circulation récurrents rue du Chêne liés au stationnement de véhicules sur les bas-côté et au manque d'espace pour le croisement de deux véhicules. En outre, est prévu l'aménagement d'un espace de stationnement côté rue du Chêne qui puisse être mutualisé entre les futurs résidents de l'opération de mutation du corps de ferme et les résidents actuels qui ont leur logement à proximité. Enfin, l'élargissement du chemin de Reilly s'accompagnera de l'aménagement de liaisons douces reliant les secteurs à enjeu au bourg et ses équipements (école, mairie, salle des fêtes, terrain de sport). A noter que les pavillons récemment implantés chemin de Reilly sont connectés au réseau public d'alimentation en eau potable par des branchements long. Le renforcement des réseaux d'eau et d'électricité à la charge du ou des porteurs de projet permettra de réguler cette situation.

L'aménagement de ce secteur devra faire l'objet d'une attention particulière, étant situé au contact du tissu bâti ancien et d'un patrimoine bâti caractéristique du Vexin-Thelle, et étant potentiellement visible depuis l'entrée de village à l'ouest. Les orientations d'aménagement et de programmation veillent à ce que les opérations d'ensemble éventuelles puissent s'intégrer dans l'environnement bâti et le paysage. Une qualité architecturale homogène sur le secteur est souhaitée, de manière à intégrer rapidement et parfaitement le nouveau secteur au reste du village. Le projet de mutation du corps de ferme devra notamment veiller à mettre en valeur le patrimoine bâti de l'ancienne longère, bâtiment en pierre naturelle de pays à conserver. La réhabilitation de cette longère devra notamment intégrer les recommandations architecturales définies par la plaquette de recommandation architecturale du Vexin-Thelle annexée au règlement du PLU. Le mur ancien qui enclôt la propriété à l'arrière de la longère devra être préservé, sauf en cas de percement nécessaire au passage de la voirie et pour l'accès au parc de stationnement envisagé depuis la rue du Chêne. Ce mur traditionnel en pierres d'une hauteur proche de 2 mètres permettra l'insertion des constructions futures pouvant s'implanter sur le terrain.

Concernant les constructions pouvant s'implanter le long du chemin de Reilly, est envisagé un traitement paysager à réaliser le long du chemin

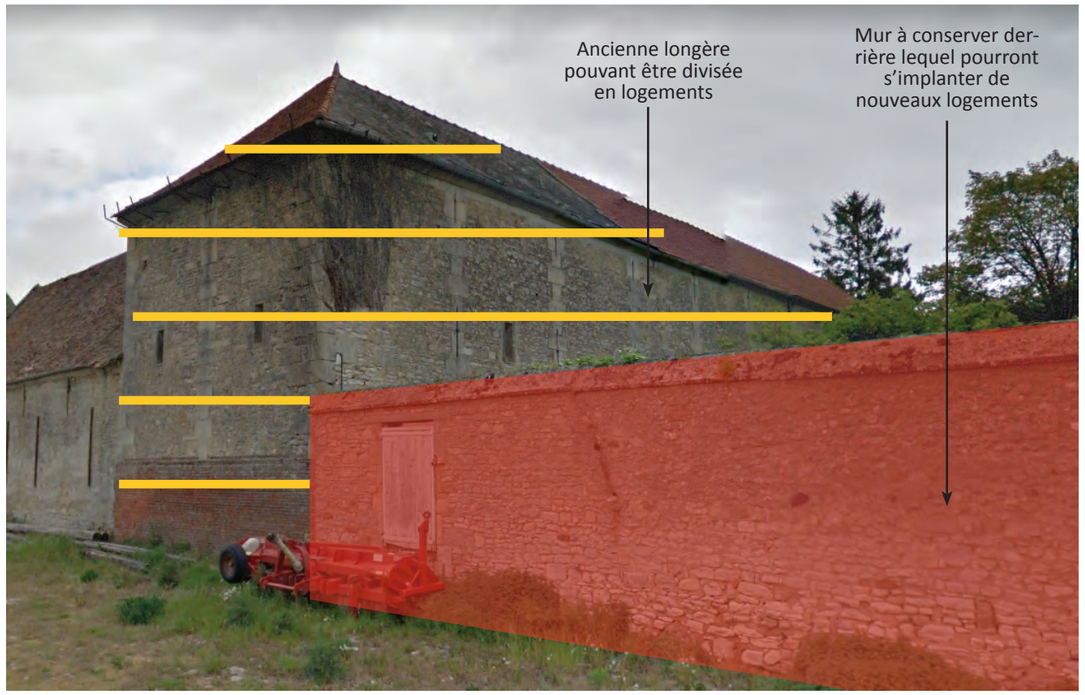
Vue sur le secteur à enjeu d'aménagement (1AUh) depuis le chemin de Reilly





II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

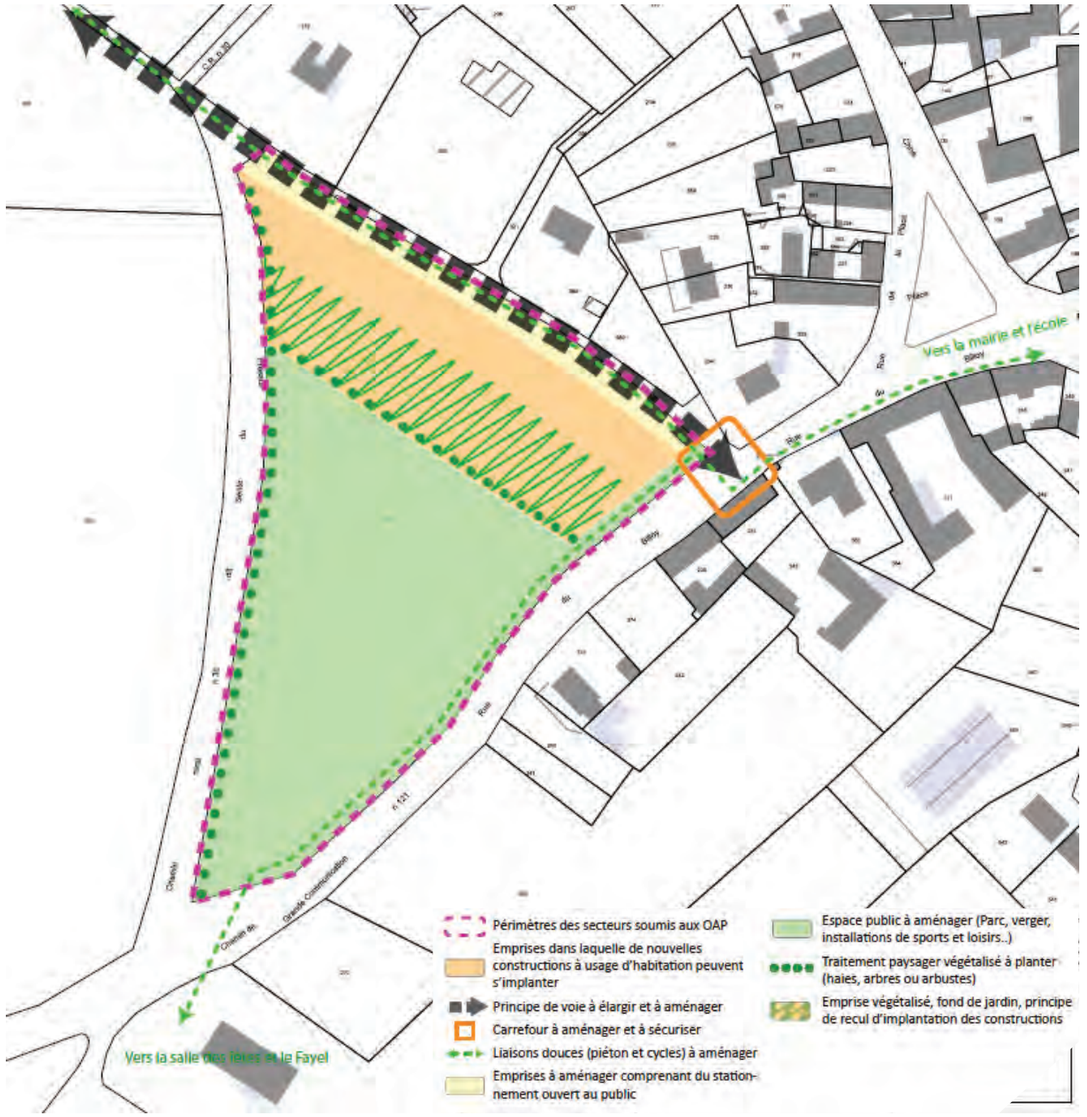
Vue sur le secteur à enjeu d'aménagement (1AUh) au niveau du corps de ferme



qui marque la transition entre le tissu bâti du bourg et l'espace agricole. Cette frange paysagère devra être composée d'essences locales et variées, selon les dispositions réglementaires de la zone 1AUh. Cette frange paysagère devra nécessairement être plantée par l'aménageur avant commercialisation des terrains afin de s'assurer de sa réalisation. En outre, l'alignement d'arbres existants le long de la sente du Pressoir/rue du Cul-de-Sac devra être conservée, sauf en cas de création d'accès ou de problèmes de sécurité. Cet alignement d'arbres est d'ailleurs identifié au titre de l'article L.123-1-5 (devenu L.151-19 ou L.151-23 après le 1er janvier 2016) du code de l'urbanisme en tant qu'élément de paysage planté à conserver. Il en va de même pour la haie à l'ouest du corps de ferme, également identifié sur le plan de découpage en zones.

En terme de programmation urbaine, est prévu une mixité des typologies d'habitat, avec de l'habitat classique sur la partie proche de la rue du Cul-de-sac, en raison du tissu bâti pavillonnaire environnant, et de l'habitat plus diversifié à travers la réhabilitation de la longère et la possible implantation de constructions à vocation d'habitat de type groupées ou intermédiaires sur le terrain attenant. Ces typologies d'habitat en accession ou location, pourrait répondre aux besoins de jeunes ménages à la recherche d'un logement à coût abordable sur la commune. Le nombre de logements attendus permet de répondre aux objectifs affichés au PADD, en optimisant le foncier pour éviter la consommation d'espaces agricoles ou naturels, tout en veillant à l'insertion des secteurs à enjeu dans l'environnement bâti immédiat par des densités de logements similaires.

Extrait du schéma d'aménagement du secteur de l'entrée de village à l'Ouest (zone 2AUh et N)



Outre le secteur 1AUh permettant la mutation d'une partie du corps ferme de la rue du Chêne et l'aménagement possible du secteur au nord du chemin de Reilly, où sont attendus 5 à 7 logements, les objectifs chiffrés prévus au PADD nécessitent un autre secteur à enjeu d'environ 0,5 ha pour l'accueil de 5 à 7 logements également. Avec les 36 logements potentiels estimés dans la trame bâtis, le projet communal de Boubiers pourrait ainsi permettre la réalisation de 48 nouveaux logements supplémentaires pour atteindre l'objectif d'environ 500 habitants à horizon 2030.

Ce futur secteur a été identifié au sud du chemin de Reilly en raison de sa proximité

avec la centralité principale du bourg et avec les équipements publics du village. Comme la zone 1AUh, ce secteur correspond à une partie de la zone 2NAh initialement prévue au POS. L'aménagement du secteur au nord du chemin de Reilly à court ou moyen terme permettra de renforcer le réseau viaire, rendant potentiellement constructible le sud du chemin de Reilly une fois la partie nord aménagée, à plus long terme. Le phasage, lié au fait que le secteur ne soit qu'à moitié raccordé aux réseaux d'alimentation en eau potable et réseaux d'eaux usées, permettra également d'adapter le développement urbain de Boubiers en fonction de l'évolution du nombre de logements dans la trame urbaine déjà constituée, notamment dans les corps de ferme, d'ici 2030. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est en effet conditionnée par une modification du document d'urbanisme à valider en conseil municipal qui devra nécessairement être justifiée par le nombre de logements restants à produire pour attendre les objectifs chiffrés affichés dans le PADD.

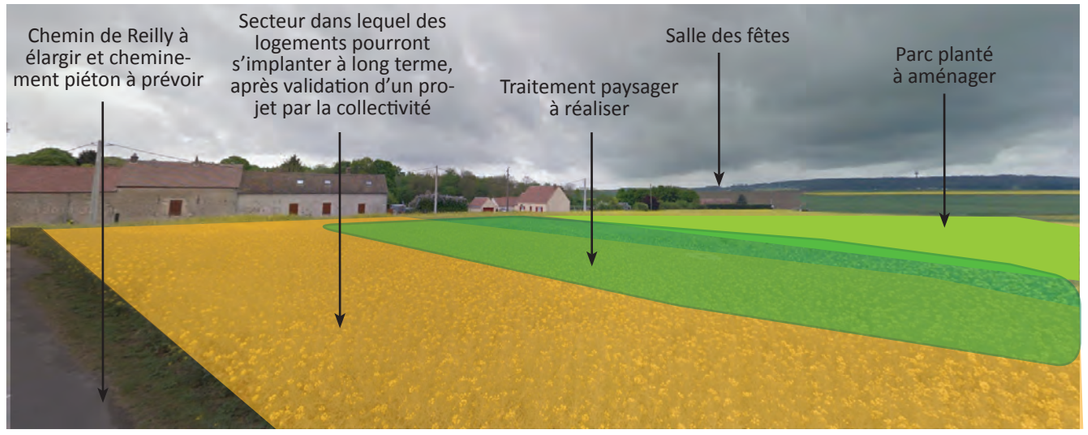
Si la zone venait à être ouverte à l'urbanisation après modification du document d'urbanisme, cette modification devra nécessairement contenir des orientations d'aménagement et de programmation relative à ce secteur. Quelques prescriptions sont déjà prévues dans les OAP, qui pourront être revues ou affinées au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Sur la partie vouée à l'accueil de logements, ces OAP prévoient, comme pour la zone 1AUh, une qualité architecturale homogène et une qualité paysagère. Ce secteur a été ciblé pour une opération de type «écoquartier» pour un projet visant à intégrer les objectifs du développement durable, notamment les économies d'énergies dans la construction et l'architecture bioclimatique du fait notamment d'une exposition sud-ouest intéressante à exploiter. Ce secteur est situé face à des constructions pavillonnaires récentes et séparé de la trame bâtie ancienne par la rue du Billoy en contre-bas, facilitant l'intégration paysagère d'une architecture plus contemporaine dans le village. L'insertion du secteur dans le paysage d'entrée de ville est assuré par un traitement de l'arrière des terrains en jardins d'agrément à dominante végétale et la partie ouest, visible depuis l'entrée de village, devra faire l'objet d'un traitement paysager spécifique.

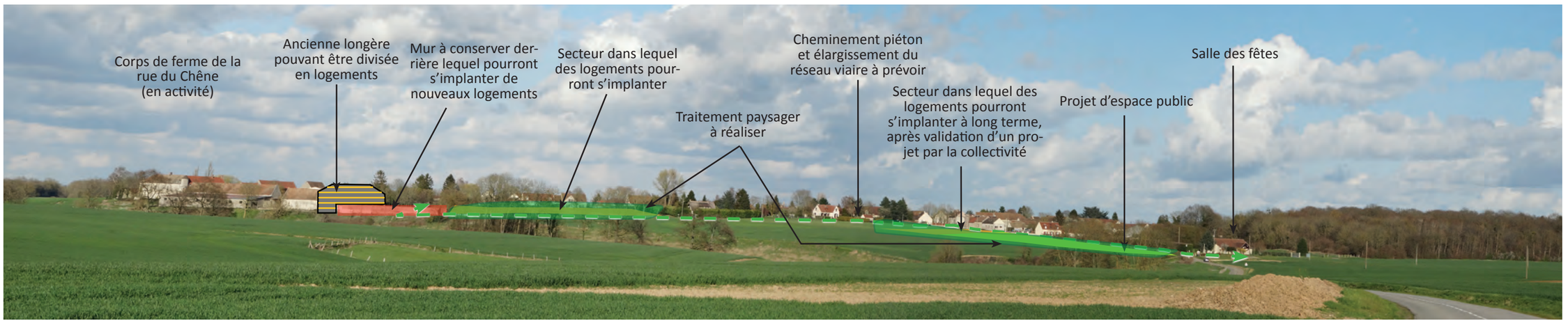
Ce secteur à enjeu d'aménagement s'accompagne d'une projet de parc paysager, à dominante planté, visant à valoriser l'entrée de village et à créer un espace public en face de la salle des fêtes. Cet espace vert pourra être réalisé indépendamment de l'opération de logements, sans nécessairement attendre une modification du document d'urbanisme. Est envisagé un parc public pouvant accueillir quelques aménagements légers, de sports ou de loisirs, complémentaire au terrain de sports existant et à la salle des fêtes.

En terme de fonctionnement urbain, l'aménagement d'une opération à vocation d'habitat au sud du chemin de Reilly permettra de sécuriser le croisement entre la rue du Billoy et le chemin de Reilly amené à recevoir un trafic plus important, surtout si un sens de circulation est mis en place dans le village. L'aménagement du carrefour pourra être financé en totalité ou partie par l'aménageur. Une voie douce est également à prévoir dans l'opération, sur le haut du talus à l'ouest de la rue du Billoy, qui se prolongera jusqu'à la salle des fêtes lors de l'aménagement du parc paysager.

Vue sur le secteur à enjeu d'aménagement (2AUh) depuis le chemin de Reilly



Vue d'ensemble de l'entrée de village à l'ouest sur les secteurs à enjeux d'aménagement (zone 1AUh + 2AUh) depuis la RD121



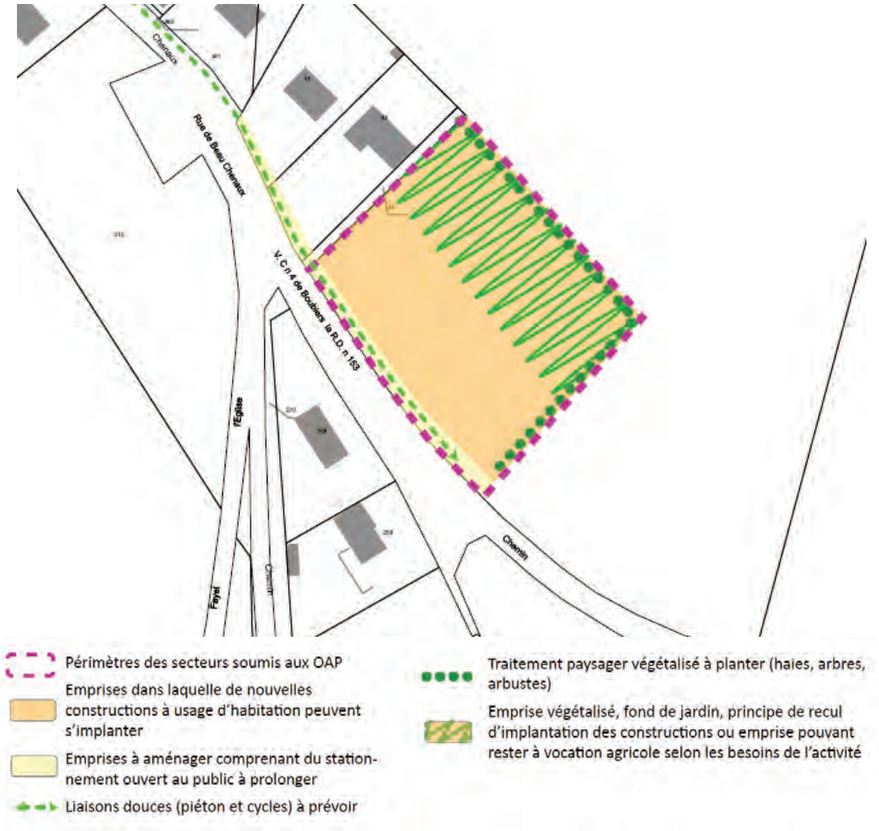
II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Dans le reste du village, les constructions futures chercheront à s'intégrer du mieux possible au tissu vernaculaire de Boubiers. Les disponibilités les plus significatives correspondent à quelques parcelles utilisées comme jardins, imbriquées dans la trame urbaine déjà constituée, qui pourraient être urbanisées dès lors que ces dernières disposent des réseaux nécessaires à la réalisation de nouveaux logements et respectent les règles d'implantation et de gabarit définies par le règlement du PLU, mais dont l'urbanisation de ces terrains reste au bon vouloir de leurs propriétaires. On compte également un terrain d'environ 4000 m^2 rue du Beau Chenaux qui présente un caractère constructible car urbanisé en face et desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement. Inclus de fait dans la zone urbaine, comme c'était déjà le cas au POS, est également proposé des orientations d'aménagement et de programmation en cas de projet sur ce terrain (bien que ces orientations ne soient pas obligatoires en zone urbaine). Les élus ont donc souhaité prévoir des dispositions veillant à l'intégration paysagère de cette frange du tissu bâti particulièrement visible depuis l'entrée de village à l'Est : l'arrière des terrains et fonds de jardin sera à traiter soit en espace enherbé et planté, soit pourra rester à vocation agricole. Dans tous les cas, au contact de l'espace agricole, la clôture des propriétés devra correspondre à une haie d'essences variées suffisamment dense pour faciliter l'insertion du bâti.

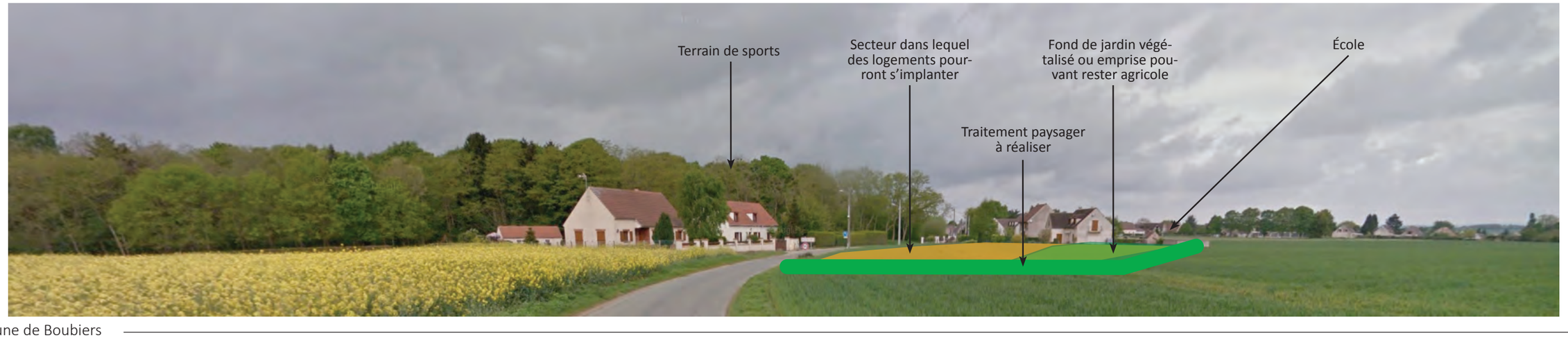
L'aménagement de ce secteur joue également un rôle dans l'amélioration du fonctionnement de la commune car l'aménageur sera tenu de participer au renforcement du réseau électrique dont le poste de transformation, qui dessert également la rue de l'église et la rue du Poirier Vincent (qui compte notamment le projet d'équipement au sud de l'école), arrive à saturation. Cette participation se fera par l'intermédiaire d'un PUP, projet urbain partenarial, ou par une taxe d'aménagement majorée. De plus, l'aménageur sera tenu de réaliser des emplacements de stationnement entre l'emprise privée et l'emprise publique, de façon à maintenir les bas-côté en tant que liaison piétonne. Ce secteur est situé face à la polarité secondaire du terrain de sports et non loin de l'école du village, ce qui contribuera à renforcer ces centralités sans étirer la trame urbaine au delà des derniers terrains déjà bâtis côté ouest de la rue.

Ainsi, le projet communal est particulièrement qualitatif à travers des orientations et prescriptions veillant à l'intégration paysagère et architecturale des opérations rendues possibles par le PLU, et en visant à l'amélioration du fonctionnement, des déplacements et au renforcement des centralités principales et secondaires du village.

Extrait du schéma d'aménagement du secteur de l'entrée de village à l'Est rue du Beau Chenaux (zone urbaine)



Vue sur le terrain de la zone urbaine présentant un caractère constructible rue du Beau Chenaux



2) Le développement économique :

Concernant les activités à dominante économique, suivant le SCOT du Vexin-Thelle, la commune de Boubiers n'est pas identifiée comme étant en mesure d'accueillir un nouveau projet économique majeur à venir. Les orientations du projet communal ne prévoit donc pas de zone à urbaniser à cet effet.

Sur le territoire communal, le développement économique est contenu sur les emprises urbaines déjà constituées du bourg et du Fayel qui accueillent déjà des activités diverses (garage, artisans, activités libérales), sans impliquer de zone urbaine plus spécifiquement vouée à cet usage. Le développement des activités économiques existantes et l'implantation de nouvelles activités, y compris des commerces et services de proximité ou petit artisanat, sont rendus possible par transformation de tout ou partie de bâtiments existants en activités économiques ou par l'accueil de nouvelles constructions à usage d'activités dans la zone urbaine délimitée au plan, dès lors que ces activités restent compatibles avec le voisinage habité et que les conditions d'accès et de stationnement sont correctement gérées.

Les orientations du projet communal confirment la possibilité de développer l'activité agricole (nouveaux bâtiments et nouvelles installations) au contact du bourg, au nord de la ferme rue du Chêne, et au sud du bois de la Garenne, tout en limitant les possibilités d'implanter de nouveaux bâtiments agricoles à l'est (cône de vue sur l'église et continuité écologique à préserver) et à l'ouest (talweg et entrée de village à préserver). Dans l'ensemble de la zone agricole inscrite au PLU, il est possible d'installer de nouveaux bâtiments agricoles suivant les souhaits exprimés par les exploitants lors de la réunion avec les agriculteurs. Un traitement architectural et paysager est demandé afin de garantir une bonne insertion des bâtiments dans le paysage. Il est également prévu de maintenir un recul par rapport aux lisières boisées pour limiter les incidences de l'activité sur les paysages et les milieux boisés, et, en cas de bâtiment agricole de plus de 50 m^2 d'emprise au sol, un traitement végétalisé sera demandé.

L'activité de silos agricole de la coopérative Agora, situé aux franges est du territoire communal le long de la RD121 vers Liancourt-Saint-Pierre, occupe une superficie d'environ 1,6 hectare. Cette activité pourrait être amenée à se développer d'ici les 10 à 15 prochaines années. Les dispositions réglementaires du projet communal prévoient une possibilité de développement, tout en maîtrisant les possibilités de constructions à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) : l'emprise encore aménageable ne représente que 0,8 hectare, dans cette emprise ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires au stockage de l'activité économique existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU, et d'une hauteur limitée à 12 m au faîtage ce qui permet les silos plats mais limite la possibilité d'y implanter des silos de 40 m de hauteur. Ces dispositions permettent la poursuite de l'activité tout en encadrant les conditions d'intégration de cette activité dans le paysage. En outre, ce secteur devra également prévoir un traitement paysager dans le cas de constructions de plus de 50 m^2 d'emprise au sol.

En lien avec la valorisation touristique du territoire, les hébergements de la ferme des Carrières pourront évoluer, mais de façon mesurées. Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) a ainsi été délimité au plus près du patrimoine bâti existant de façon à autoriser de légères extensions tout en évitant le développement de l'urbanisation sur le coteau, dont le couvert boisé a un intérêt paysager et environnemental notable. De même, pour éviter que l'ancienne grange face à la ferme du Fayel ne devienne une ruine, pourra être envisagé un changement de destination de l'activité agricole vers une autre activité (commerce, hébergement...).

3) Les équipements, les services et les loisirs :

Les orientations du projet communal retiennent deux principaux objectifs qualitatifs en ce qui concerne les équipements, les services et les loisirs.

Le premier vise à conforter les polarités existantes du village en améliorant les conditions d'accès et en laissant la possibilité à chaque polarité de pouvoir évoluer sur place. Cette orientation passe notamment par une optimisation des liaisons douces depuis le centre (Place principale et rue de Senlis) vers les équipements existants en périphérie: la salle des fêtes, le terrain de sports et l'église/cimetière. Cette orientation passe également par l'aménagement du secteur à enjeu à l'ouest du village qui participera à la réalisation d'une liaison douce entre la rue du Billoy et la salle des fêtes. Concernant le bon fonctionnement de la salle des fêtes, les extensions et évolution du bâtiment existant sont autorisées dans le secteur de loisirs de la zone naturelle (NL). L'accès à l'équipement pourra également être amélioré par la création d'un parc de stationnement à proximité, matérialisé par l'emplacement réservé n°2. L'accès aux équipements sportifs sera maintenu depuis la rue du Beau Chenaux grâce à l'acquisition de la parcelle permettant d'y mener (emplacement réservé n°1).

Les centralités du village seront également confortées par le choix des secteurs à enjeu d'aménagement, situés à proximité des équipements existants du bourg. Les secteurs à enjeux d'aménagement 1AUh et 2AUh sont situés à proximité de la salle des fêtes et non loin de la place principale, tandis que le secteur de la zone urbaine pouvant accueillir des logements rue du Beau Chenaux est situé à proximité de l'école et des équipements sportifs.

Enfin, la polarité existante autour de l'école sera également confortée en prévoyant une emprise vouée à l'accueil éventuel de futurs équipements d'intérêt collectif. Le bâtiment accueillant l'école pourrait être amené à évoluer en cas de regroupement pédagogique concentré sur Boubiers, ou en cas de réhabilitation vers un autre usage à définir. L'accès à ce pôle d'équipement sera sécurisé et l'emprise vouée au stationnement maintenu. Le car scolaire pourrait notamment à terme stationner sur cette emprise afin de sécuriser les déplacements en évitant la rue du Poirier Vincent (accès directement depuis la RD121). Pour la mise en œuvre de cette orientation, il n'a pas été nécessaire

de prévoir un emplacement réservé, l'emprise attenante à l'école appartenant déjà à la collectivité puisque cette orientation était déjà prévue au POS. En revanche, l'école et le terrain attenant sont inscrits dans un secteur de la zone urbaine voué uniquement à l'accueil d'équipements d'intérêt général.

Le second objectif qualitatif concernant les équipements, services et loisirs visent à la création d'un parc paysager en entrée de bourg à l'ouest. Cet espace de loisirs sera complémentaire aux équipements sportifs existants, permettra la valorisation paysagère de l'entrée de village et pourra proposer des installations compatibles avec la salle des fêtes avoisinante (terrain de pétanque, aire de jeux pour enfants...). L'aménagement de cet espace pourra être porté par la collectivité ou par le porteur de projet lié au secteur à enjeu au sud du chemin de Reilly qui pourra être amené à participer au financement d'une partie des aménagements. Un emplacement réservé (ER n°4) a été inscrit au plan de découpage en zone afin d'assurer la réalisation du projet.

4) La circulation, le fonctionnement urbain et les liaisons douces :

Les secteurs voués à accueillir de nouveaux logements ou de nouvelles activités ont été retenus en tenant compte des conditions de circulation, mais aussi de stationnement qui constitue un enjeu fort dans la trame urbaine constituée, et des conséquences sur le fonctionnement urbain de la commune.

Boubiers possède une centralité traversée par l'axe principal est/ouest formé par la rue du Billoy et rue de Senlis qui ont fait l'objet d'aménagement récent permettant de faciliter les déplacements (feux alternants imposant un croisement sur un seul sens de circulation et emprises maintenues pour les déplacements piétons en limitant le stationnement sur les bas-côtés). En revanche, les déplacements sur les axes secondaires pourraient être améliorés, notamment dans la rue du Chêne et rue du Beau Chenaux où le stationnement est parfois problématique.

A travers l'aménagement du secteur à enjeu à l'ouest du bourg, l'élargissement du chemin de Reilly permettrait de conforter cette rue comme l'axe principal pour accéder au nord du bourg et rejoindre la rue du Chêne, permettant de mettre cette dernière en sens unique ce qui libérerait de la place pour prévoir de véritables places de stationnement et/ou des emprises sécurisées pour les déplacements piétons. En outre, l'aménagement du secteur du corps de ferme prévoit la création d'un parc de stationnement ouvert au public, permettant ainsi de limiter le stationnement sur voirie. Le secteur rue du Beau Chenaux prévoit également des places de stationnement entre l'emprise publique et l'emprise privée afin d'éviter le stationnement à cheval sur l'emprise publique en entrée de village.

Le territoire communal de Boubiers compte différents chemins dont le maillage mérite d'être optimisé pour organiser de véritables circuits de promenade des parties habitées vers les secteurs naturels. Les secteurs boisés constituent des lieux de promenade privilégiés en proposant également un maillage vers les promenades sur le plateau du Vexin. Le projet communal prévoit de relier le bourg à la vallée du Réveillon en conservant le chemin rural de la Fontaine qui rejoint la commune de Reilly et ses marais (un parcours pédagogique autour de la faune et la flore du Marais a été mis en place). La chemin d'En Bas l'Eglise reliant la rue des Jardins/rue du Chêne à la rue de l'Eglise au nord sera conservé afin de valoriser ces cheminements vers la vallée. Ce chemin rural identifié au plan au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme (article L151-38 depuis janvier 2016) devra être conservé (pas de recouvrement par des cultures) et ne pourra être ouvert à la circulation publique (les nouveaux accès sur ce chemin sont interdits).

En outre, l'aménagement des secteurs à enjeu à l'ouest du bourg participera à recréer des liaisons douces sécurisées dans cette partie du village, le long du chemin de Reilly et le long de la rue du Billoy.

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 différents types de construction (à l'alignement, en retrait de l'alignement, en pierres, en matériaux enduits, etc.) se distinguent clairement entre le centre historique du bourg, bâti avant le XX^{ème} siècle, et les extensions plus récentes en contiguïté du bourg, ce qui se traduit réglementairement par la délimitation de deux zones urbaines dans le bourg (zone UA et zone UB) en ce qui concerne les parties déjà urbanisées et équipées.

En revanche, le hameau du Fayel s'est peu développé, et est marqué par une homogénéité des implantations, volumétries et des matériaux de construction, ce qui se traduit réglementairement par la délimitation d'une seule zone urbaine pour le hameau (zone UA).

La zone UA correspond au tissu bâti ancien. Elle est repérable par ses caractères urbanistiques et architecturales (bâti à l'alignement, volumes simples à dominante de pierres, moellons, briques rouges et matériaux enduits, murs anciens encore bien présents). Depuis l'espace public, l'ambiance minérale domine sur le végétal dans ces parties du bourg. La zone UA a donc une vocation mixte puisqu'elle regroupe aussi bien les habitations, les équipements publics et des 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.). Le règlement incite à la protection et à la pérennisation de ces caractéristiques. Il est possible de transformer des constructions existantes par changement de destination ou division dans la mesure où l'aspect architectural du bâtiment est préservé. Cette partie du bourg contribue largement à la qualité du site et à l'intérêt du patrimoine bâti, ce qui justifie ce souci de préservation.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Les extensions plus récentes sont venues principalement occuper les terrains situés à l'est du bourg, rue de l'Eglise, rue du Beau Chenaux et lotissement du Bois de la Garenne. Il s'agit principalement d'un habitat pavillonnaire bâti au coup par coup ou sous forme de lotissements, venant en rupture avec la configuration de la trame urbaine ancienne. Cette typologie urbaine fait d'objet d'une zone UB où les dispositions réglementaires au PLU s'attachent à conserver un tissu aéré : la partie non urbanisée (le plus souvent à dominante végétale) est plus importante que la partie bâtie sur une même propriété.

Un renvoi est fait au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères réalisé à l'échelle du Vexin-Thelle avec le CAUE de l'Oise et le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, pour chacune des zones délimitées au plan. Ce cahier illustré rappelle les matériaux, les teintes, les principes d'implantation, etc., préconisés sur la commune.





Façades et modénatures remarquables d'une construction ancienne dans le bourg, protégé par les dispositions réglementaires de la zone UA qui prévoit que, pour les façades existantes en pierres appareillées (pierres de taille, briques, rouges et/ou moellons en façade, chaînage et encadrement des ouvertures, etc.), visibles depuis la rue qui dessert le terrain, resteront apparentes (ni peintes, ni enduites, ni recouvertes d'un autre matériau).

Par ailleurs, dans une optique de mise en valeur et de préservation des éléments remarquables de la commune de Boubiers, les quelques murs et murets en pierre qui présentent un intérêt architectural et patrimonial sont identifiés au plan de découpage en zones. En effet, l'environnement du vieux village se caractérise par la minéralité des lieux. Les murs et clôtures traditionnels sur voirie font l'objet d'une protection au titre des éléments de paysage bâti à préserver (murs à conserver) selon l'article L. 123-1-5 (article L.151-19 depuis janvier 2016) pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Tous travaux envisagés fera l'objet d'une déclaration préalable en Mairie, de façon à veiller à ce que le caractère minéral ancien de la clôture soit conservé. Au même titre, les dispositions du projet communal prévoient de préserver des éléments plantés remarquables au sein ou au contact de la trame urbaine du bourg et du Fayel, tels que les arbres plantés sur la place principale, les haies à l'ouest de la ferme de la rue du Chêne, les haies, alignements d'arbres et jardins au contact de la trame bâtie du Fayel.



Mur en pierres de l'ancien presbytère et éléments plantés sur jardin (côté église) identifiés au plan comme élément de patrimoine et de paysager à protéger et à valoriser



Mur en pierres d'un ancien potager au Fayel ayant un intérêt culturel et historique, mais également un fort intérêt paysager



Arbres sur la place principale du village, identifiés au plan comme élément de patrimoine et de paysager à protéger et à valoriser

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

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, Boubiers 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 quelques habitations en retrait de type maison bourgeoise. Le fait que le tissu bâti du village et du Fayel soit implanté sur le plateau, au contact d'espaces agricoles ouverts, implique des vues sur les arrières des propriétés bâties, le plus souvent traités en jardin. Ces espaces végétales assurent une bonne transition avec l'espace agricole et permettent d'intégrer les extensions bâties récentes au paysage. Ces fonds de jardins seront conservés grâce à leur inscription dans le secteur Nj de la zone naturelle dans lequel ne sont autorisés que les abris de jardin et abris pour animaux, ainsi que les installations de loisirs accompagnant les constructions à vocation principale d'habitat.

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 d'activités de services et autres activités indépendantes ou artisanales ainsi que d'équipements publics de première nécessité (mairie, école, salle des fêtes, cimetière, etc.). 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 à la zone urbaine laisse la possibilité de créer des bureaux, des services, du commerce, de l'artisanat, etc., 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, et devra également 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 leurs besoins (plain-pied, coût d'entretien moins élevé etc.). Ces logements pourront être réalisés dans le cadre d'une politique de renouvellement urbain avec notamment la transformation de bâtiments existants ou encore par remplissage des dents creuses, en particulier sur les emprises soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et par mutation des anciens corps de ferme.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET JUSTIFICATION

I - La justification des dispositions réglementaires d'ordre général

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 la zone U 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, en de hors du secteur spécifique UAf, dans la zone urbaine délimitée, 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, artisanales ou de services autorisées par ailleurs dans cette zone.

Par ailleurs, dans la zone urbaine U, sont interdites les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle, au regard des nuisances qu'elles pourraient engendrer sur le voisinage habité.

• 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 ou à un aménagement d'utilité publique en zone agricole (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), tout en notant que les emprises les plus concernées sont inscrites en zone naturelle au plan dans laquelle tout affouillements et exhaussements est interdit.

• De manière à ne pas porter atteinte à la qualité des paysages et de tenir compte de la sensibilité écologique des lieux, les abris provisoires ou à caractère précaire (tôle, matériaux ou véhicules de récupération) sont interdits dans l'ensemble des zones.

• 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 (25 m^2 d'emprise au sol). 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.

Il est, par ailleurs, rappelé que la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments légalement réalisés, est admise à égalité de surface de plancher et d'emprise au sol dans un souci de ne pas avoir à suivre les dispositions du PLU qui pourraient être trop contraignantes.

1.2 Concernant les conditions de l'occupation du sol

• Dans les zones UA (sauf secteur UAa), UB et 1AU 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 gérées à la parcelle ou sur l'emprise de l'opération à partir de dispositifs de traitement conformes à la législation en vigueur.

Dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, les eaux pluviales doivent être collectées et gérées à la parcelle, pour les constructions nouvelles, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain ou à la nature des sols.

Dans le secteur UAa (hameau du Fayel) et dans les zones A et N, en l'absence d'un dispositif d'assainissement collectif, l'article 4 demande un traitement adapté des

eaux usées à partir de dispositifs autonomes ou semi-collectifs agréés. Il est notamment demandé une emprise de terrain suffisante et d'un seul tenant libre de construction, en mesure de garantir l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature de sols et conforme à la législation en vigueur.

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'Autorité Régionale de Santé (ARS) 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, en précisant que sur la totalité du village, les réseaux sont déjà enfouis.

• 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, 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 U et AU, il est demandé au moins 2 places de stationnement par logement avec au moins une place non imperméabilisée dans un souci de limiter les emprises des terrains construits où les eaux pluviales sont renvoyées systématiquement vers le domaine public, en ajoutant l'obligation de réaliser sur l'espace commun d'une opération d'ensemble des places supplémentaires (1 par tranche de 2 logements créés) anticipant ainsi sur les besoins en stationnement et l'accueil de visiteurs. Les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme demandant à réglementer les emplacements voués au stationnement des vélos pour les immeubles d'habitat collectif et les bureaux sont également prises en compte, tout en indiquant que cette problématique est limitée dans le cas d'un village comme Boubiers.

• Boubiers est une commune bien insérée dans son milieu naturel. Le bourg s'inscrit entre la vallée du Réveillon et le bois de la Garenne et le village est donc englobé par la trame végétale. Le Fayel s'inscrit sur le plateau agricole, mais la présence d'éléments plantés sur ses franges participe à l'insertion du bâti ancien dans l'environnement. Les parties urbanisées de la commune s'insèrent aujourd'hui bien au paysage en restant peu visibles depuis le plateau en raison de la présence de végétaux sur les fonds de jardin. 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. Dans l'ensemble des zones U et AU, il est fixé une surface minimale de 50% des terrains voués à l'habitat réservée aux espaces verts de pleine terre pour s'assurer d'un minimum de traitement végétal sur chaque unité foncière et maintenir des emprises perméables garantissant une gestion adaptée des eaux de pluviales à la parcelle. Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Dans les zones à urbaniser, les aires de stationnement qui seront réalisées 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 m^2 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. 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 locales, courantes seront utilisées. 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. Est également jointe une liste des essences envahissantes, en rappelant que la plantation de ces essences est à éviter dans le sens où, à terme, elles peuvent venir perturber le bon fonctionnement et l'équilibre du milieu naturel local.

• L'essentiel des bosquets présents au sein de l'espace agricole sont inscrits en espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 (articles L.113-1 et L.113-2 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme, en rappelant que les principaux boisements du territoire correspondent soit à un massif de plus de 4 ha sont soumis au code forestier, soit à des milieux humides ou calcicoles dont l'ouverture est recommandée. Quelques éléments de paysage caractéristiques (en particulier les haies et alignements d'arbres au contact des trames bâties) sont repérés sur les plans de découpage en zones au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 (article L.151-19 ou L.151-23 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme. Ces mesures réglementaires concourent au maintien de l'usage boisé et végétalisé d'une grande partie des éléments plantés sur le plateau agricole, suivant les orientations du projet communal et du SCOT du Vexin-Thelle qui visent à leur préservation.

Pour les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 (article L.151-19 ou L.151-23 depuis janvier 2016) 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 veiller à la replantation ou au remplacement par un traitement analogue, les parties transformées afin de préserver le caractère paysager du secteur.

• Les fonds de jardin situées au nord vers les milieux sensibles de la vallée du Réveillon, ceux situés à l'est de la trame urbaine dans le cône de vue sur l'église classée monument historique, ainsi que les fonds de jardin en entrée sud et nord du hameau du Fayel depuis la RD915, jouent un rôle important dans la transition paysagère entre le secteur bâti et l'espace agricole ou naturel. Leur occupation est donc particulièrement sensible dans la lecture globale des entités bâties depuis l'extérieur. C'est pourquoi les dispositions réglementaires sont définies afin d'éviter un accroissement de l'imperméabilisation des sols sur ces secteurs (les constructions nouvelles admises sont très limitées et leurs emprises au sol sont clairement encadrées). Il est demandé également, 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, 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 pour le Vexin-Thelle établie avec le concours du CAUE et du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine. 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 pleins, participent à l'identité des parties anciennes du village, héritées d'un passé rural. Les murs anciens sont nombreux dans la zone urbaine, où ils peuvent jouer un rôle de soutènement essentiel au maintien des sols.

Ces murs et murets sont identifiés au plan de découpage en zones comme élément de patrimoine à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 (article L.151-19 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme afin de conserver le front bâti à l'alignement des rues. Ils 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.

Autour des constructions les 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 ou sur l'espace agricole ou naturel, 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 se fera côté jardin ou même niveau que la construction principale, et en cas d'impossibilité ils seront autorisés côté rue s'ils restent non visibles depuis cette voie en raison de la présence d'un mur de clôture à préserver. Les abris de jardin 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. Les antennes peuvent notamment constituer un danger pour les passants lorsqu'elles donnent sur l'espace public.

1.3 Concernant les possibilités maximales d'utilisation du sol

Compte tenu de la disposition des tissus urbains et de la réglementation des articles 6 (implantation par rapport aux voies), 7 (implantation par rapport aux limites séparatives), 9 (emprise au sol), 10 (hauteur des constructions), et compte tenu des nouvelles dispositions de la loi ALUR de mars 2014, le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

1.4 Concernant les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements

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 et par rapport à l'ambiance de la rue, notamment en jouant sur les teintes et sur leur localisation pour celles qui ne nécessitent pas une exposition particulière. La réglementation proposée vise également à limiter les nuisances sur le voisinage habité, des installations qui pourraient être implantées.

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.

II - La justification du découpage 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 Boubiers divise le territoire de la commune en quatre types de zone selon les dispositions du code l'urbanisme :

- La zone urbaine (UA et UB) est équipée, les terrains sont viabilisés et pourvus de réseaux d'alimentation en eau potable et assainissement quand ils existent. Les terrains sont déjà urbanisées ou au moins en partie.

- La zone à urbaniser (1AU et 2AU) 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. Elle contient quatre secteurs particuliers correspondant à l'écart du gîte des Carrières, au secteur voué à des équipements d'intérêt collectif de sports et loisirs, à un terrain dont les murs traditionnels sont à maintenir au Fayel, ainsi qu'un secteur voué au maintien des fonds de jardin formant un espace de transition entre la trame bâtie et l'espace agricole.

2.1 La zone urbaine

Il s'agit d'une zone mixte (habitat, activités et équipements d'accompagnement) qui comprend une zone UA englobant l'habitat, les équipements, les commerces, les activités dispersées dans la trame urbaine du bourg et correspondant au bâti le plus ancien le plus souvent implanté à l'alignement des emprises publiques, ainsi que la totalité du hameau du Fayel. Il est également délimitée une zone UB recevant principalement des constructions à usage d'habitat, réalisées plus récemment et ayant, le plus souvent, une forme pavillonnaire.

2.1.1 La zone UA

La zone UA regroupe l'ensemble des constructions, anciennes et plus récentes, formant les périmètres actuellement urbanisés du village, où la destination principale des bâtiments est l'habitation.

Elle comprend un secteur spécifique pour le hameau du Fayel, le **secteur UAa**, pour lesquelles les constructions, en l'absence du réseau d'assainissement, doivent prévoir un dispositif d'assainissement autonome aux normes et régulièrement contrôlé. Ce secteur prévoit également des dispositions spécifiques permettant une implantation des constructions en retrait de la RD915 pour cause de nuisances sonores, en plus des prescriptions architecturales à prendre en considération dans tous les cas sur une bande de 100 m de part et d'autre de la départementale.

Le **secteur UAf** permet de tenir compte des corps de ferme, en activité ou ayant perdu leur vocation agricole, présents dans la trame urbaine du bourg et du Fayel. Ce patrimoine bâti fait l'objet de dispositions réglementaires spécifiques visant au maintien ou à la reprise d'une activité, tout en autorisant la mutation du patrimoine en cas d'abandon de l'activité ou de délocalisation du corps de ferme pour des bâtiments plus adaptés isolés aux champs. Les dispositions fixées à l'article 2 du règlement permettent la construction, l'aménagement et l'extension des constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation agricole en tant qu'entité bâtie du corps de ferme, existante au moment de l'entrée en vigueur du plan. Il s'agit de donner la possibilité de garantir les conditions de fonctionnement de l'activité par un usage adapté à la vie de village, en limitant la construction nouvelle aux seules nécessités engendrées par l'activité exercée actuellement. Ainsi, les règles d'implantation, de hauteur ou d'aspect des constructions ou installations sont adaptées à l'activité agricole.

L'unité foncière de la Mairie, y compris l'espace vert et le parc de stationnement situés à l'arrière de l'équipement public, est inscrite dans le **secteur UAp** qui permettra à la commune de valoriser son patrimoine foncier, à condition que les constructions admises présentent un intérêt général.

Elle comprend un **secteur UAj** correspondant à des emprises occupées par des jardins enclavés au sein de la trame urbaine et attachés le plus souvent à la même unité foncière que celles étant déjà bâties. Dans ce secteur UAj, les dispositions réglementaires visent à limiter l'usage des sols à cette fonction de jardins, en admettant l'abri de jardin dans la limite de 12 m^2 d'emprise au sol par unité foncière. La réalisation d'installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aire jeux, etc.) dans la limite de 80 m^2 cumulés d'emprise au sol, est également admise dans ce secteur, installations qui peuvent logiquement trouver place dans les parties maintenues en jardin d'une propriété bâtie. Le secteur UAj a donc vocation à rester peu construit ou aménagé, ce qui permet de garantir une emprise perméable au sein de la trame urbaine entre la rue du Cul-de-sac,

rue du Chêne et chemin de Reilly. Il s'agit également de limiter les possibilités d'accès depuis la sente entre la rue du Cul-de-sac et la rue du Chêne étant donné que cette sente est particulièrement étroite et que les terrains attenants ne disposent pas des réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité.

Cette zone intègre un secteur concerné par des orientations d'aménagement et de programmation : il s'agit d'une partie du corps de ferme de la rue du Chêne qui pourrait faire l'objet d'une mutation vers de l'habitat dans les années à venir, et dont les conditions d'accès et de stationnement ont été encadrés.

Les constructions en zone UA sont constituées d'un ensemble bâti (implantation, gabarit, matériaux, aspect extérieur) à préserver du fait de sa cohérence architecturale, principalement le long de la rue du Billoy, rue de Senlis, rue du Chêne et du Beau Chenaux, et le long de la RD915 au Fayel. 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.

Dans la zone UA, l'occupation est mixte entre habitations, activités, équipements publics ou services. Les constructions implantées en retrait de l'alignement sur la voie publique voient la présence d'un mur de clôture ou une clôture végétale assuré la continuité du front bâti, si bien qu'elles restent non ou peu visibles de l'espace public.

Les limites de la zone UA sont calées sur l'emprise parcellaire des derniers terrains déjà construits et occupés par des constructions antérieures au XX^{ème} siècle sur le bourg, et les limites du secteur UAa au Fayel sont calées sur les emprises parcellaires des derniers terrains déjà construits au moment de l'entrée en vigueur du PLU. Est notamment conservé une emprise agricole entre le dernier terrain bâti de la rue du Billoy et la salle des fêtes de façon à conserver un périmètre non bâti autour de l'équipement public, afin de limiter les nuisances sur l'habitat. Les fonds de jardin des terrains déjà bâtis de la trame ancienne sont en revanche inscrits en zone naturelle en raison de leur intérêt environnemental fort, contribuant à l'intégration paysagère du tissu bâti, à la gestion des ruissellements et à l'intérêt des milieux pour la biodiversité. Ainsi, la limite de la zone UA n'empiète pas sur des espaces agricoles ou naturels dont la consommation est à modérer.

Le règlement de la zone UA vise à conforter la mixité des occupations du sol constatée en autorisant, outre l'habitat et les équipements, 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.). Afin d'éviter le risque de transformation d'annexe isolée à la construction principale vers un usage des sols susceptible de poser des problèmes de voisinage, d'accès et de stationnement, la superficie maximale de ces annexes est limitée à 40 m^2 d'emprise au sol, ce qui rend largement possible la réalisation d'au moins un garage pour deux véhicules par exemple.

La particularité de cette zone repose sur la disposition urbaine du tissu bâti. La majorité des bâtiments est implantée à l'alignement des rues, avec un mur pouvant donner sur la rue, le tout forme un front urbain continu à préserver. Les dispositions réglementaires visent à conserver cette particularité. Ainsi, les constructions seront nécessairement implantées soit à l'alignement sur les voies publiques, soit avec un retrait d'au moins 7 mètres de la voie publique avec une continuité assurée alors par une clôture sur la façade du terrain marquant l'alignement sur rue. L'implantation en retrait des voies d'au moins 7 mètres, permettant le stationnement, sans difficulté de fermeture du portail, d'un véhicule en long entre l'emprise publique et la construction principale.

La forme des clôtures donnant sur l'espace public reposera donc sur un mur plein compris entre 1,20 mètre au minimum et 2 mètres de hauteur maximale (sauf extension des murs existants pouvant être supérieurs à 2 mètres) ou sur un muret de soubassement compris entre 80 cm et 1,20 mètre surmonté d'une grille ou d'une barrière, doublé ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays. La clôture pourra également être un simple grillage, qui sera alors nécessairement doublé d'une haie taillée composée d'essences de pays. Ces dispositions réglementaires permettront l'insertion des futures constructions au paysage bâti, masqué par des clôtures minérales ou végétales.

Afin de préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du village, les parties «maçonnées» du mur ou du muret seront réalisées soit en pierres naturelles du Vexin (en tolérant les parements en pierre naturelle pour des raisons de budget), soit en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle du Vexin avec une partie en pierre naturelle du Vexin venant rappeler l'architecture locale. Cette règle de continuité du bâti s'applique aussi pour les constructions implantées en retrait de rue.

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. Il s'agit essentiellement des murs traditionnels identifié dans la rue du Chêne et rue des Jardins. Ils ne pourront être que partiellement démolis afin de permettre la réalisation d'un accès aux véhicules motorisés et d'un accès piéton.

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 souvent très 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) à usage d'habitation, de bureaux ou de services, est interdite. Cette disposition ne s'applique pas au secteur situé à l'arrière de la Mairie (UAp) où de nouveaux équipements publics pourront s'implanter. Elle ne s'applique pas non plus aux corps de ferme dont les bâtiments d'activités sont organisés autour d'une cour en U, et sont pour la plupart implantés au delà de 25 mètres depuis l'emprise publique.

Au Fayel, cette disposition est adaptée de façon à permettre un recul plus important le long de la RD915 pour des raisons de nuisances par rapport au trafic. En revanche, si

l'accès se fait depuis les autres rues du Hameau (rue de Damval notamment), le recul maximal de 25 mètres s'applique.

Les nouvelles annexes isolées, les abris de jardins, les abris pour animaux seront implantées au même niveau ou à l'arrière de la construction principale afin de rester le moins visible possible depuis l'espace public en précisant que cette disposition ne s'applique pas si un mur de clôture à préserver (tel que repéré au plan) sur la voie publique les rendent non visibles.

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, un verger ou un jardin d'agrément, donnant sur l'espace agricole ou l'espace naturel. Le maintien de surfaces non bâties sur l'arrière des propriétés crée des espaces de délassement pour les riverains à l'abri des regards indiscrets, espace ainsi complémentaire aux parties construites (donc minérales) près de la rue.

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 sur la voie publique, 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) avec un retrait par rapport à l'autre limite latérale au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Dès lors que la construction ne vient pas à l'alignement sur la voie publique, l'implantation peut se faire sur une des limites et en observant un retrait à minima égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport aux autres limites (garantissant l'accès d'un véhicule vers l'arrière du terrain où pourra être assuré son stationnement). En cas d'implantation de la construction principale en retrait de chacune des limites séparatives, la distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres rendant possible le passage de véhicule vers l'arrière de la propriété afin de satisfaire aux règles de stationnement.

De manière à éviter une trop forte densification de la trame urbaine au regard du caractère rural de la commune et de la sensibilité environnementale de certains espaces, tout en permettant le maintien d'emprise non imperméabilisée (ce qui contribue à réduire les phénomènes de ruissellement), l'emprise au sol est limitée à 40% de la surface du terrain. Sur les terrains de 500 m^2 et moins, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 25% de façon à garantir le maintien d'une emprise d'au moins 300 m^2 d'espace non bâti sur l'unité foncière. Cette règle différenciée permet de mieux prendre en compte l'enveloppe constructible d'un terrain et éviter une densification excessive du bâti sur de petits terrains, ce qui ne correspond pas à l'esprit du village.

Il est prévu une possibilité d'outrepasser cette règle pour les constructions existantes avant l'entrée en vigueur du P.L.U. qui peuvent être agrandies dans la limite d'une emprise au sol totale de 150 m^2 maximum, pour ne pas pénaliser tout projet d'amélioration du bâti nécessaire à la sécurité, à l'hygiène ou au confort des occupants.

Les hauteurs suivent en règle générale celles de l'habitat traditionnel. Elles sont donc fixées à 8 mètres au faîtage, avec un seul niveau dans les combles pour les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services ou bureaux. La hauteur est étendue à 12 mètres pour les équipements publics qui constituent un repère dans la trame urbaine et jusqu'à 15 mètres pour les corps de ferme du secteur UAf afin de tenir compte des besoins liés à l'activité.

Ces hauteurs permettent de respecter le vélum actuel du secteur aggloméré du bourg et du Fayel. Il est toléré un dépassement ponctuel afin d'adapter certaines installations ou spécificités architecturales. La hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'extension ou de réparation, du fait de la présence de quelques bâtisses de grande qualité architecturale et dépassant la hauteur maximale autorisée.

En revanche, la hauteur des annexes isolées de la construction principale est limitée à 3,50 mètres au faîtage lorsqu'elle vient en limites séparatives (5 mètres dans les autres cas) afin de limiter la gêne (ombrage, mur aveugle) sur le terrain voisin, et celle des abris de jardin et abris pour animaux 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 particulièrement soigné en conservant au maximum les façades traditionnelles en pierre naturelles (ou moellons) de pays caractérisant la trame bâtie. Il est également demandé de conserver les modénatures (parements, soubassements, encadrement des ouvertures, pierres d'angle, etc.) en pierres, au moins sur la façade donnant sur l'espace public dans un souci de cohérence architecturale globale et de préservation de l'identité architecturale du Vexin. Sur les constructions nouvelles, il est demandé de retrouver des éléments (soubassement, pierre d'angle, encadrement des ouvertures, corniche, etc.) en pierre naturelle du Vexin, au moins sur la façade donnant sur l'espace public, dans le but de faciliter leur insertion architecturale dans ce village au patrimoine bâti bien préservé.

Outre la pierre, l'enduit de teinte ton pierre naturelle du Vexin est autorisé, ainsi que l'utilisation du bois (en dehors des emprises situées dans les cônes de vue identifiés au plan où l'aspect minéral du bâti doit demeurer) compte tenu de ces vertus isolantes mais uniquement sur les constructions neuves implantées en recul par rapport à l'emprise publique (et dont la clôture sur rue assurera l'insertion de la construction dans le paysage) ou sur un élément neuf ajouté à une construction existante. Est également autorisé l'utilisation du bois sur les façades des constructions qui ne sont pas en pierres ou moellons apparents (du fait qu'elles ne s'inscrivent pas nécessairement dans le respect de l'architecture locale).

Les autres types de bardages sont interdits sur les parties de la construction visibles de l'espace public (en dehors de celles nécessaires aux bâtiments d'activité et

aux équipements publics) afin de préserver l'ambiance minérale qui caractérise les rues de Boubiers. Les teintes des bardages (bois ou métalliques) devront respecter celles de la palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle, dans un souci d'harmonie d'ensemble : gamme de brun, de vert, de gris, de bleu ou encore teinte pierre naturelle du Vexin.

La forme des ouvertures et des toitures devra également suivre les aspects traditionnels de l'habitat caractéristique du Vexin. Les fenêtres 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). Pour les parties de la construction donnant sur l'espace public, les fenêtres des baies principales auront au moins 3 carreaux par vantail suivant l'architecture traditionnelle du Vexin.

Sur les ouvertures nouvelles (constructions neuves incluses) les volets des fenêtres principales seront à deux battants ouvrant à la française (ce qui autorise le volet à un battant ou l'absence de volet sur les petites ouvertures dans la façade). Toutefois, les volets roulants sont tolérés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis les voies publiques ou resteront intégrés à l'embrasure de l'ouverture (pas de débord de l'encadrement de la baie, mais les volets roulants peuvent être masqués par des bandeaux à condition d'être installés en retrait du nu de la façade), là encore dans le respect de l'architecture du Vexin. Sur les constructions anciennes en pierres apparentes de pays, les volets traditionnels existants (à deux battants ouvrant à la française) seront conservés au moins sur la façade visible depuis l'espace public, en cas de pose de nouvelles menuiseries, ce qui évite une modification significative de l'aspect de la façades des constructions typiques du village. 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 plates (tuiles sans côtes) de teinte gamme de brun, ou en 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 40 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 et dans le cas des construction sen bois, également limité à un niveau de la construction, autorisant ainsi l'architecture contemporaine et bioclimatique à condition qu'elles soient situées en recul par rapport à l'emprise publique et masqué par un mur de clôture, conservant ainsi le paysage et le patrimoine bâti du tissu ancien. 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. Elles seront de type à fronton, à capucine ou jacobine (pas de lucarnes de type chien-assis).



lucarne-pignon, ici à fronton triangulaire



lucarne à deux pans dite **jacobine**, en bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe, dite **capucine** ou "à la capucine"

Afin de conserver une cohérence entre les ouvertures situées en façade de la construction et celles qui seraient réalisées en toiture, en signalant que dans l'habitat traditionnel du village il y a peu d'ouvertures réalisées en toiture, il est demandé à ce qu'elles soient ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade, sauf impossibilité technique liée à la structure du bâtiment, faisant que leur nombre est limité au nombre d'ouvertures sur la façade du bâtiment. La dimension des châssis de toiture (ou fenêtre de toit) devra rester modeste, en conservant une forme plus haute que large dans l'esprit des ouvertures observées sur le Vexin.

En zone UA sur les terrains destinés à l'habitat, il est demandé de réaliser, sur au moins 50% 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 de contribuer à la perméabilité des sols.

2.1.2 La zone UB

La zone UB correspond à une zone mixte qui rassemble les constructions les plus récentes de la commune principalement sous forme d'habitat de type individuel peu dense. 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 secteur aggloméré du bourg.

Elle comporte un **secteur UBp** qui correspond à l'emprise de l'école et le terrain communal attenant, voué à accueillir des équipements d'intérêt collectif, en lien avec l'école (équipements scolaires, périscolaires, de sports, de loisirs....).

Les limites de la zone UB sont calées sur l'emprise parcellaire des derniers terrains

déjà construits au moment de l'entrée en vigueur du PLU, ou des terrains présentant un caractère constructible au sens de l'article R.151-18 du code de l'urbanisme (article R.123-5 du code avant le 1er janvier 2016) car desservis et équipés par l'ensemble des réseaux de capacité suffisante. De ce fait, la zone UB intègre le terrain rue du Beau Chenaux face aux terrains déjà bâti, et qui fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Les fonds de jardin situés dans le cône de vue de l'église (rue de l'église) et orientés vers la vallée (au nord de la rue de Senlis) sont en revanche inscrits dans un secteur de la zone naturelle en raison de l'intérêt paysager de ces secteurs, dont le couvert à dominante végétale mérite d'être conservé.

La vocation de cette zone est de rester à dominante d'habitat accompagné d'équipements et d'activités de proximité. Dès lors, il convient d'interdire toutes occupations des sols pouvant s'avérer incompatibles avec l'habitat, tels que les bâtiments industriels, d'entrepôts, agricoles.

Comme en zone UA, il est prévu de limiter à 40 m^2 d'emprise au sol, la superficie totale des annexes isolées (hors piscines) qui seraient réalisées par unité foncière. L'objectif ici est d'éviter des annexes offrant une surface de plancher importante qui pourrait changer de destination pour devenir du logement, le plus souvent sur les parties arrières de l'unité foncière, où les conditions d'accès depuis la voie publique ne sont pas optimales et la promiscuité entre les bâtiments pourrait à terme poser des problèmes de voisinage. En outre, les abris de jardin seront inférieurs à 12 m^2 d'emprise au sol, ce qui paraît suffisant pour stocker le matériel nécessaire.

Le tissu de la zone UB est largement plus aéré qu'en zone UA. Un retrait d'au moins 7 mètres par rapport aux voies et emprises publiques sera respecté, ce qui permet d'assurer le stationnement en long d'au moins un véhicule (entre la construction et la limite de propriété) tout en garantissant la fermeture du portail. Il est accepté un retrait à moins de 7 mètres pour l'extension d'une construction existante implantée initialement à moins de 7 mètres de l'emprise publique, afin de préserver une cohérence d'implantation du bâti à l'échelle du terrain.

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 terrains profonds, le règlement définit un principe de recul maximal par rapport à la voie de desserte principale, qui est de 30 mètres au-delà duquel toute construction nouvelle à usage d'habitation ou toute transformation de bâtiment existant en habitation est interdite. Au delà de cette bande de 30 mètres comptés depuis la voie publique qui dessert le terrain, restent admises les extensions (limitées à 40 m^2 d'emprise au sol) des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU, les annexes isolées (dans la limite de 40 m^2 d'emprise au sol également) et les abris de jardin (limités à 12 m^2 d'emprise au sol). Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif, ni au secteur UBp qui pourra accueillir de nouveaux équipements à condition de respecter un recul de 7 mètres par rapport à l'emprise publique.

Ce principe marque ainsi la volonté de préserver la trame végétale des jardins à l'arrière des terrains. En effet, ce type de construction en drapeau ne correspond pas à l'urbanisme traditionnel du village. Il évite une possible densification au contact du fond de vallée du Réveillon et au contact de l'espace agricole à l'est qui offre un point de vue sur l'église classée monument historique. Le maintien de surfaces non bâties sur l'arrière des propriétés permet l'insertion du tissu bâti récent dans le paysage du plateau agricole du Vexin français, et crée également des espaces de délassement pour les riverains à l'abri des regards indiscrets et à l'écart des emprises circulées (au niveau de la rue). Cette règle tient compte aussi de la capacité des réseaux qui, dans certaines rues du village, ne permettent pas une augmentation notable du nombre de logements à desservir.

Dans le même esprit, les dispositions réglementaires permettent un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Il est autorisé une implantation sur une des limites séparatives (en conservant alors un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative), 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. Le maintien d'un retrait minimal de 3 mètres par rapport à au moins une des limites séparatives garantit la possibilité de faire passer un véhicule vers la partie arrière du terrain construit, répondant en cela à la satisfaction des besoins en stationnement sur l'emprise de la propriété (et non un renvoi systématique sur l'espace public). En cas d'implantation en retrait des limites, la distance entre la construction et chacune des limites séparatives sera d'au moins 3 mètres afin de conserver le tissu aéré qui caractérise cette zone.

L'emprise au sol ne doit pas excéder 25% de la surface totale du terrain, étant donné la taille relativement importante des terrains restants à bâtir dans les dents creuses de la zone UB. Cependant, dans le cas des terrains déjà bâtis, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions pourra aller jusqu'à 150 m^2 si jamais l'emprise au sol des constructions atteint déjà 25% de la superficie du terrain.

Cette disposition réglementaire permet de laisser un espace libre important à aménager en jardin. D'ailleurs, au moins 50% de la surface totale d'un terrain voué à un usage d'habitation, sera aménagé en espace vert de pleine terre, surface perméable, ce qui va dans le sens du maintien d'une frange paysagère aux limites extérieures du village et permet de conserver des surfaces utiles à la régulation des eaux de ruissellement.

Pour satisfaire les besoins particuliers des activités économiques pouvant s'implanter dans la zone urbaine (commerces, services, artisanats), l'emprise au sol est portée à 60% de la surface du terrain.

Comme en zone UA, la hauteur est limitée à 8 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles, se calant sur la hauteur moyenne identifiée sur les constructions existantes dans cette zone. Cette règle permet d'assurer une bonne continuité des

constructions avec la zone UA retenant une hauteur maximale identique. En revanche, la hauteur d'une annexe isolée de la construction principale est limitée à 5 mètres, réduite à 3,50 mètres au faîtage lorsqu'elle vient en limites séparatives afin de limiter la gêne (ombrage, mur aveugle) sur le terrain voisin, et celle des abris de jardin 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 soigné. Comme dans les secteurs d'habitat ancien de la zone UA, le traitement des façades des extensions plus récentes vise à conserver les caractéristiques de l'habitat ancien existant (matériaux locaux type pierre ou enduits anciens, brique rouge de pays, en cohérence avec la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle annexée au règlement) et les façades des constructions nouvelles, lorsqu'elles sont enduites, auront une teinte ton pierre naturelle de Pays.

Contrairement à la zone UA, l'utilisation du bois est admise sans conditions particulière, ce matériau constituant un bon isolant thermique lorsqu'il est employé à améliorer la performance énergétique du bâtiment.

Pour les bâtiments à usage d'activités et les annexes, le recours à des bardages reste possible dans la mesure où, par leur teinte, ils respectent l'architecture locale.

En cohérence avec le bâti déjà implanté dans la zone UB, une forme des ouvertures plus souple que dans les secteurs d'habitat ancien est tolérée. La couleur des volets devra suivre la palette de couleurs de la plaquette de recommandations du Vexin-Thelle. De plus, les volets roulants sont tolérés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis les voies publiques.

Afin d'intégrer les constructions nouvelles au tissu bâti, les dispositions réglementaires des couvertures des habitations, nettement visibles dans le paysage, suivront les mêmes règles que pour les constructions et installations des secteurs d'habitat ancien de la zone UA en autorisant la tuile plate de teinte gamme de brun et l'ardoise naturelle.

Les clôtures resteront simple d'aspect, de façon à éviter l'utilisation de matériaux de récupération ou d'adopter des formes trop chargées. Sur rue, elles devront correspondre à un muret réalisé en pierres de pays ou en brique rouges vieillies ainsi qu'en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle de pays (plus économique) d'un hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté d'une grille ou barrière (en ferronnerie ou bois), pouvant être doublé ou non d'une haie vive, suivant ce qui est observé sur les clôtures actuelles des terrains situés en zone UB. Les clôtures à dominante végétale (haie taillée composée d'essences de pays) sont également admises, doublé d'un grillage de couleur sombre.

Des dispositions particulières ont été adoptées rue du Bois de la Garenne de façon à adopter les mêmes dispositions qu'initialement prévues dans le règlement du lotissement adopté en 2005 et devenues caduques au terme d'un délai de 10 ans. Est prévu la réalisation de 2 places de stationnement par logement entre l'emprise privée et l'emprise publique de façon à faciliter le stationnement des résidants et éviter que les véhicules ne stationnent sur les trottoirs. Pour cela, les clôtures des constructions devront donc être reculées pour permettre la réalisation de ces places entre la clôture et la rue.

Sont tolérés d'autres types de clôtures sur les limites séparatives. A l'arrière de la construction et pour garantir une certaine intimité par rapport au voisinage sur les parcelles, sont tolérés les murs pleins ou panneaux bois et matériaux composite d'une hauteur maximale de 2 mètres maximum, en plus de ce qui est autorisé pour les clôtures donnant sur l'espace public. Au delà de 15 mètres depuis la façade arrière de la construction, les clôtures seront à dominante végétale, en particulier au contact de l'espace naturel ou agricole. Les haies taillées, composées d'essences de pays, pourront s'accompagner d'un grillage de couleur sombre avec ou sans soubassements de 0,60 cm de hauteur maximum.

2.1.3 Tableau de synthèse des superficies des zones urbaines

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES POS	SUPERFICIE EN HECTARES PLU
UA **dont UAj** **UAp** **UAf** **UAa**	UA : 10,85 ha NB : 9,36 ha	13,29 ha 0,33 ha 0,27 ha 3,21 ha 2,96 ha
UB **dont UBp**	UD : 10,58 ha	9,89 ha 0,60 ha
TOTAL DE LA ZONE URBAINE	21,43 ha (30,79 ha avec la zone NB du Fayel)	**23,18 ha**

La superficie de la zone urbaine est de 23,18 hectares, soit 2,24 % du territoire communal ce qui garantit l'équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels. Par rapport au POS, la superficie de la zone urbaine du PLU a augmenté de 1,75 hectares.

Cette augmentation est due à l'évolution des dispositions du code de l'urbanisme sur la question des hameaux, auparavant inscrit dans les zones dites «NB» du POS, à savoir «une zone bâtie partiellement équipée». Ces zones NB qui permettaient l'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation n'existe plus au PLU. Or, le hameau du Fayel présente un ensemble bâti concentrant plus d'une quinzaine de logements, suffisamment desservis par le réseau d'eau potable et d'électricité, et situé à proximité des commerces et services de proximité du Branchu. Ce hameau présente donc toutes les caractéristiques de la zone urbaine définies par le code de l'urbanisme, et a donc été intégré à la zone UA. Cependant, la zone a été réduite de plus de 6 ha car ses limites sont calées sur les emprises déjà bâties au moment de l'entrée en vigueur du PLU, et non sur les emprises

parcellaires comme c'était le cas au POS. Les fonds de jardin ne sont pas inclus dans la zone urbaine puisqu'ils présentent un intérêt environnemental (paysager et écologique) qui correspond à la vocation de la zone naturelle.

En outre, l'enveloppe urbaine du bourg a aussi été légèrement réduite puisque les fonds de jardin jouant un rôle de transition entre la trame bâtie et les milieux naturels ou agricoles ont également été inscrits dans le secteur de jardin de la zone naturelle.

En dehors des fonds de jardin, l'enveloppe urbaine du bourg a peu évolué entre le POS et le PLU. A noter que la zone UB englobe désormais le lotissement du Bois de la Garenne puisqu'il s'agit d'un habitat pavillonnaire (auparavant classé en zone UA).

2.2 La zone à urbaniser

Il s'agit d'une zone mixte (habitat, activités et équipements d'accompagnement) destinées à accueillir les extensions urbaines de la commune. Elle comprend la zone 1AU dont les réseaux et la desserte existent à la périphérie et permettent une urbanisation à court ou moyen terme, et la zone 2AU destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune à plus long terme et dont les voies publiques (chemin de Reilly) et les réseaux (eau, électricité et assainissement) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir immédiatement les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone.

2.2.1 La zone 1AUh

La zone à urbaniser à court ou moyen terme (1AUh) 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, ainsi qu'aux équipements et espaces publics.

Elle correspond au secteur à enjeu de développement urbain situé entre le corps de ferme de la rue du Chêne et la rue du Cul-de-sac (aussi appelée sente du Pressoir). Un projet de mutation d'une partie du corps de ferme (classé en zone urbaine au POS) est envisagé et les parcelles au sud du corps de ferme étaient inscrites en secteur de projet au POS (2NAh) en raison de leur localisation au sein de l'enveloppe urbaine du bourg. Ce secteur comprend la pâture et des fonds de jardin situés entre l'unité foncière de la ferme et la sente du Pressoir, soit environ 0,6 ha prévu au PADD pour 5 à 7 logements, et inclut également le terrain ceint par des murs de pierres, attenant à la longère , soit environ 0,2 ha voué à l'accueil de nouveaux logements prévus dans le cadre du potentiel de mutation des corps de ferme (comptés parmi les 36 logements estimés dans la trame bâtie). Le dimensionnement de la zone 1AUh est donc en cohérence avec les objectifs chiffrés affichés dans le projet communal (PADD) et permettant de répondre aux objectifs démographiques visant à l'équilibre des tranches d'âges à horizon 2030.

Ce secteur est soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivant les dispositions du code de l'urbanisme. Ces OAP (voir pièce n°3 du dossier PLU) visent à préciser les conditions d'aménagement (accompagnement paysager, lien avec le reste de la trame urbaine, etc.), la programmation (typologie de constructions envisagées en ce qui concerne l'habitat) et les dispositions relatives au transport (la desserte notamment).

Dans la zone 1AUh, l'urbanisation à envisager devra être réalisée à partir d'une opération d'ensemble avec schéma d'ensemble compte tenu des enjeux majeurs en termes de fonctionnement urbain et d'emprise importante à aménager pouvant d'ailleurs faire l'objet de plusieurs phases qui respecteront, pour chacune d'elles, le schéma d'ensemble dans un souci de maintenir une cohérence globale de l'aménagement sur le long terme. Cette zone est principalement vouée à recevoir les nouveaux logements que pourrait compter la commune dans le cadre de la mise en œuvre de son PADD. Les dispositions réglementaires fixées sont donc proches de celles définies pour la zone UB et autorisent donc toutes occupations et utilisations du sols sous condition d'être compatibles avec l'habitat.

Comme dans la zone déjà bâtie accueillant les extensions récentes (zone UB), les règles d'implantation des constructions imposent en retrait d'au moins 7 mètres de l'alignement sur la voie publique pour permettre le stationnement en long d'un véhicule sur la partie privée du terrain par rapport à l'espace public, en demandant aux annexes isolées d'une construction à usage d'habitation, abris de jardin et vérandas de s'implanter soit à l'arrière de cette construction principale, soit au même niveau, afin de rester le moins visible possible depuis l'espace public.

L'implantation sur au moins une des limites séparatives est autorisée pour les constructions nouvelles implantées à l'alignement sur la voie publique, laissant la possibilité de créer des typologies d'habitats groupés deux à deux (par la construction principale ou par le garage), analogue au bâti ancien du bourg, tout en assurant l'accès d'un véhicule vers l'arrière du terrain avec le retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative. Les constructions pourront également s'implanter en retrait des deux limites séparatives à condition de respecter un recul de 3 mètres minimum.

L'emprise au sol est limitée à 30 % de la surface totale du terrain, soit une emprise au sol légèrement plus élevée que celle autorisée dans la zone UB d'extension récente de façon à conserver une cohérence avec le tissu bâti existant tout en autorisant des formes d'habitat diversifiées et légèrement plus denses. Cette disposition garantit le maintien d'au moins les 2/3 du secteur en espaces non urbanisés, dont au moins 50% de la surface totale des terrains créés seront aménagés en espace vert de pleine terre, permettant un traitement végétal aux abords du bâti autorisé dans le but de respecter les spécificités du secteur et la transition avec le paysage ouvert de champs en frange ouest du village, tout en limitant les surfaces imperméabilisées afin de faciliter la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Comme pour les zones urbaines, les hauteurs maximales autorisées sont de 8 mètres pour les constructions neuves à usage d'habitation, de commerces, services ou bureaux de façon à s'insérer au reste de la trame urbaine. Cette règle permet d'assurer une bonne continuité des constructions avec la zone UA avec laquelle la zone est mitoyenne, en retenant une hauteur maximale identique. En revanche, la hauteur d'une annexe isolée de la construction principale est limitée à 5 mètres, réduite à 3,50 mètres au faîtage lorsqu'elle vient en limites séparatives afin de limiter la gêne (ombrage, mur aveugle) sur le terrain voisin, et celle des abris de jardin est de 3 mètres, afin que la perception globale de ces constructions reste discrète par rapport au bâtiment principal.

L'aspect extérieur des constructions veille au respect de l'architecture locale (dominante pierres ou moellons, ou matériaux de teinte ton pierre de Pays) tout en acceptant une architecture contemporaine visant à la recherche d'économies d'énergie (notamment par l'introduction du bardage bois). Les dispositions réglementaires mises en place sont similaires de celle de la zone UB, qui permet d'assurer une harmonie d'ensemble avec le secteur bâti ancien, notamment le secteur de la rue du Chêne, tout en admettant des dispositions plus ouvertes en ce qui concerne les ouvertures et la toiture.

La forme des clôtures restera simple, à dominante végétale, en autorisant au moins sur les voies publiques, un muret de soubassement ayant l'avantage de souligner clairement la limite publique/privée.

A l'arrière de la construction (au delà de 15 mètres depuis la façade arrière de la construction), mais également pour les clôtures sur rue qui sont au contact de la zone naturelle ou agricole (comme c'est le cas le long du chemin de Reilly), les clôtures seront à dominante végétale de façon à insérer les constructions récentes sur les franges du bourg visibles depuis l'entrée de village à l'ouest en venant depuis la RD121. Cette disposition réglementaire est en cohérence avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation qui précisent qu'une frange végétale devra être créée le long du chemin de Reilly.

2.2.2 La zone 2AUh

La zone 2AUh est destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune à plus long terme. Elle correspond aux terrains situés au sud du chemin de Reilly, entre le chemin et le secteur réservé pour la création d'un espace vert planté à aménager en entrée de village à l'ouest (ER n°4).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, en dehors des équipements d'infrastructure autorisés pour permettre le renforcement des réseaux, est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme qui devra notamment compléter les dispositions du règlement et compléter ou modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Aussi, la plupart des articles ne sont pas réglementés et ne le seront que dans le cadre de la procédure de modification du P.L.U. de Boubiers, qui devra être justifiée au regard du nombre de logements constatés sur la commune par rapport aux objectifs affichés au PADD.

En se laissant le temps de la réflexion, les élus pourront définir les conditions visant à la création d'un secteur privilégiant une architecture bioclimatique et contemporaine visant à une réduction de la consommation d'énergie dans la construction (à noter que ce secteur est situé en dehors du cône de vue sur l'église classée monument historique et au delà du périmètre de 500 mètres autour du monument dans lequel s'applique la servitude).

2.2.3 Tableau de la superficie de la zone à urbaniser

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES POS	SUPERFICIE EN HECTARES PLU
1AUh	/	0,86 ha
2AUh	4,70 ha	0,67 ha
TOTAL DE LA ZONE URBAINE	4,70 ha	**1,53 ha**

Au PLU, la zone à urbaniser totalise 1,53 ha dont 0,86 ha correspondent aux emprises vouées à une urbanisation à court ou moyen terme (dont environ 0,2 hectare à la mutation du corps de ferme de la rue du Chêne) et 0,67 ha voué à une urbanisation à plus long terme.

Par rapport à l'ancien document d'urbanisme de Boubiers, le PLU ne prévoit pas de nouvelle emprise consommant des espaces agricoles ou naturels, mais prévoit de rendre plus de 3 ha à la zone naturelle et agricole : 1,58 ha en zone naturelle vouée à l'aménagement paysager de l'entrée de village et 1,59 ha d'espace aujourd'hui cultivées et pouvant continuer à être cultivées dans la zone naturelle (partie à l'ouest du chemin rural n°30, sente du Pressoir).

Le PLU de Boubiers répond bien aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, conformément à la loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle II) du 12 juillet 2010 et à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR) du 24 mars 2014.

La superficie de la zone à urbaniser représente 0,15% du territoire communal ce qui garantit l'équilibre entre les espaces à urbaniser et les espaces agricoles ou naturels.

2.3 La zone agricole, naturelle et forestière

2.3.1 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 sont situées dans une zone qui ne présente pas un intérêt environnemental particulier (intérêt paysager majeur, cône de vue sur l'église classée, secteur à dominante humide, proximité de sensibilité et de continuité écologique, etc.). Elle correspond à l'ensemble des terrains cultivés, situés à l'extérieur du tissu bâti et comprend peu de constructions existantes, les corps de ferme du territoire étant inscrits dans la zone urbaine puisque situés au sein de la trame bâtie.

La zone agricole comprend notamment l'ancien bâtiment agricole, patrimoine bâti en pierres de Pays situé au Fayel, face à la ferme à l'est de la RD915, ainsi que l'ancien hangar ayant perdu sa vocation agricole au sud de la Garenne, sur le chemin de Boubiers au Fayel.



Bâtiments agricoles isolés au Fayel et au sud sur bourg

La zone agricole englobe également les silos plats de la coopérative agricole situés en limite avec Liancourt-Saint-Pierre. De façon à tenir compte de cette activité qui relève de la destination industrielle, l'emprise aujourd'hui occupée par l'activité de la coopérative Agora a été inscrite dans le **secteur As** voué au maintien de l'activité de stockage existante. Ce secteur inclut également une emprise attenante à l'unité foncière d'Agora de façon à tenir compte des besoins éventuels d'extension de l'activité sur le long terme. Dans ce secteur, ne sont donc autorisés que les aménagements, constructions et installations nécessaires au stockage de l'activité économique existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU. A noter que tant que la coopérative Agora n'a pas de projet spécifique, l'emprise aujourd'hui cultivée inscrite dans le secteur As pourra continuer à être cultivée. ***Ce secteur relève d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) suivant les dispositions de l'article L.123-1-5 II 6° (article L.151-13 depuis janvier 2016) du fait qu'il autorise des constructions nouvelles autres que celles liées et nécessaires à l'activité agricole et aux équipements d'intérêt collectif.***

Dans le reste de la zone A qui couvre la majorité du territoire communal, le règlement n'autorise que les constructions, extensions ou modifications liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, et à leur diversification en signalant que les bâtiments existants aujourd'hui dans cette zone correspondent à des constructions légères (type hangar, bâtiment d'hébergement d'animaux) pour lesquels est privilégié le maintien d'un usage 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.).

Par ailleurs, de façon à tenir compte du patrimoine bâti ancien du Fayel et éviter que ce dernier ne se détériore, le bâtiment agricole identifié au plan pourra faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L123-3 du code de l'urbanisme (devenu L151-11 dans sa version en vigueur au 01/01/2016). Cette possibilité permettrait par exemple de développer une activité commerciale ou de service visible et bien accessible depuis la départementale (RD915) très fréquentée sur l'axe Cergy/Gisors.

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 isolés se fera à au moins 15 mètres des routes départementales et à au moins 10 mètres de la voie publique qui dessert le terrain afin de garantir une sécurité routière optimale (éviter la manœuvre des engins sur la voie publique). Le recul pourra être réduit à 5 mètres dans les autres cas, notamment par rapport aux chemins ruraux qui font également partie des emprises publiques. 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.

Les constructions agricoles devront 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, en acceptant aussi le bois naturel ou encore la teinte ton pierre dans la mesure où la construction est contiguë à la zone urbaine dans laquelle domine la teinte ton pierre (mur de clôture, façade des constructions). Deux teintes au maximum sont autorisées en façade, avec une troisième teinte admise pour la toiture. Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées pour faciliter l'activité.

Les dispositions réglementaires concernant l'aspect extérieur des constructions à vocation d'habitat autorisées dans la zone (celles liées et nécessaire à l'activité agricole, implantées à proximité des bâtiments d'exploitation) sont similaires aux dispositions réglementaires de la zone urbaine de façon à ce qu'elles s'intègrent au reste du patrimoine

bâti existant sur la commune.

La hauteur des bâtiments d'activités est limitée à 12 mètres au faîtage, ce qui permet de répondre aux besoins de l'activité agricole (la pente de toiture peut être très faible, 10° au minimum) tout en veillant à éviter la réalisation de construction isolée dans la zone agricole qui présenterait un gabarit trop volumineux et pourrait donc perturber la lecture du paysage du site inscrit du Vexin Français (avec projet de site classé des buttes de Montjavoult). Cette hauteur a été validée par les exploitants agricoles rencontrés lors des études.

Afin de limiter l'impact paysager des constructions agricoles implantées aux champs, ces dernières lorsqu'elles sont supérieures à 50 m^2 devront faire l'objet d'un traitement paysager de type haies ou bouquet d'arbres.

2.3.2 La zone naturelle et forestière

Elle correspond à la zone naturelle à protéger au titre des sites, des paysages et du boisement. Elle prend en compte les sites à fortes sensibilités environnementales (périmètre de ZNIEFF, zone à dominante humide, continuité écologique identifiée au SCOT, boisements de plus de 4 ha), à fort intérêt patrimonial (cône de vue) ou secteurs soumis à des risques naturels (secteurs d'aléa de ruissellement et remontée de nappes dans la vallée et dans les talwegs menant à la vallée). A ce titre, il convient de protéger l'occupation actuelle du sol contre toutes modifications qui pourraient porter atteinte au site ou à son intérêt environnemental.

Elle correspond à des terrains pour l'essentiel boisés qui occupent le fond de vallée du Réveillon au nord du territoire communal, les principaux boisements du territoire (Bois de la Garenne au sud du bourg et bois des Taillis en limite avec Lierville). Sont également inscrits en zone naturelle les terrains situés dans le cône de vue sur l'église de Boubiers identifié par l'Architecte des Bâtiments de France sur toute la partie Est du village, entre la rue du Beau Chenaux au sud, la RD153 à l'est, le bourg à l'ouest et la vallée du Réveillon au nord (cf : cartographie p. 26 du présent rapport), englobant notamment l'église ; ainsi que les terrains situés dans la continuité écologique entre la vallée du Réveillon et la vallée de la Viosne.

La zone naturelle intègre également l'ensemble des secteurs situés en dehors des secteurs agglomérés, et qui ne sont pas déclarés agricoles. En conséquence, la zone naturelle compte 3 secteurs correspondant à des occupations du sol particulières ou à des projets spécifiques dans la zone :

- **Le secteur Na** correspond à l'écart de l'ancienne ferme des Carrières transformé en hébergement touristique (8 chambres à ce jour). Situé sur les coteaux de la vallée, à proximité d'un axe de ruissellement, il convient de confirmer le caractère à dominante naturelle de la zone, tout en permettant le maintien et le bon fonctionnement de l'activité existante. A noter que ce secteur n'est pas identifié dans la ZNIEFF de la Vallée du Réveillon. Dans ce secteur, sont autorisés les aménagements, constructions et installations nécessaires à l'activité touristique et l'extension limitée à 40 % d'emprise au sol des constructions, après changement de destination vers de l'habitat en cas de diversification de l'activité et sous condition que ces constructions ne portent pas atteinte aux milieux naturels et aux paysages. Ces évolutions restent très limitées grâce aux limites du secteur Na qui ne permettent que très peu de constructions et dans un périmètre très proche des constructions existantes (à moins de 20 mètres), au regard des sensibilités environnementales et des risques présents dans le secteur.



Écart de l'ancienne ferme des Carrières (actuellement à usage d'hébergement touritstique)

- **Le secteur Nb** correspond au terrain de moins de 800 m^2 situé aux franges du hameau du Fayel, chemin du Boulleaume (chemin rural n°8), insuffisamment desservis par des réseaux de capacité suffisante, mais présentant un patrimoine bâti remarquable à protéger : ce terrain, correspondant historiquement à un potager, est ceint d'un mur traditionnel en pierre, identifié au plan de découpage en zone comme élément de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (ancien article L.123-1-5 avant sa version en vigueur au 1er janvier 2016). A noter que l'identification de ce petit patrimoine vernaculaire ne suffit pas à en assurer sa préservation. Sa sauvegarde passera par un projet permettant un à deux logements (au maximum) réalisés à l'intérieur de la propriété close de mur en pierres ainsi maintenus, et dont le porteur de projet devra garantir l'entretien.

II - La justification du découpage en zones







Ancien potager clos par des murs traditionnels en moellons à protéger et valoriser

- **Le secteur NL** correspond à l'emprise occupée par la salle des fêtes et terrains attenants voués à une éventuelle extension et à l'aménagement d'un parc de stationnement, et au terrain de sports et loisirs récemment aménagé au sud du lotissement du Bois de la Garenne, accessible depuis la rue du Beau Chenaux, et dont l'accès est assuré par l'emplacement réservé n°1. Il s'agit de deux secteurs d'équipements collectifs déjà implantés situés à l'écart de l'enveloppe urbaine du bourg. Dans ce secteur sont ainsi autorisés l'aménagement, les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de ces équipements d'intérêt général.

- Le **secteur Nj** correspond aux fonds de terrain situés sur les franges des secteurs agglomérés du bourg et du Fayel. Il s'agit de jardins d'agrément ou d'emprises occupées par des pâtures, le plus souvent non attachés à des propriétés bâties Limitrophes, situés au contact de zones naturelles, agricoles ou dans des secteurs de sensibilités paysagères telle que l'entrée de village à l'est de Boubiers, identifié par l'Architecte des Bâtiments de France comme point de vue remarquable sur l'église, ou encore l'entrée sud du Fayel depuis la RD915, identifiée au SCOT du Vexin-Thelle comme point de vue remarquable. Dans ce secteur, en lien avec l'occupation actuelle des sols, sont autorisés les abris de jardin limités à 12 m² d'emprise au sol, les installations de loisirs accompagnant une construction à vocation d'habitat (piscines, aires de jeux...) limitées à 80 m² cumulés d'emprise au sol, ainsi que les abris pour animaux, fermés sur 3 côtés au maximum et limités à 50 m² d'emprise au sol.

Suivant les dispositions de l'article L.123-1-5 II 6° (article L.151-13 depuis janvier 2016) certains secteurs relèvent d'un «Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées» (STECAL) lorsqu'ils ne relèvent pas de constructions liées et nécessaires à l'activité agricole, qu'ils ne sont pas liés à la possibilité d'extension ou d'annexes de bâtiments d'habitation existants, ou encore qu'ils ne relèvent pas d'équipements collectifs. C'est le cas pour les secteurs Na et Nb dans lesquels sont autorisés de nouvelles constructions à vocation d'habitat ou d'hébergement touristique, et c'est le cas pour le secteur Nj qui autorise, en plus des annexes (abris de jardin uniquement) et des abris pour animaux autorisés dans la zone naturelle, des installations de type piscines.

Dans le reste de la zone, aucune construction ou installation nouvelle n'est admise, à l'exception des constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, station de pompage, etc.) en tant qu'équipements collectifs (ce d'autant que la zone naturelle englobe la station d'épuration de Boubiers), ainsi que les abris pour animaux dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et fermés sur 3 côté maximum justifié par la présence de surfaces en herbe pouvant être mises en pâture. Est également admise la reconstruction à égalité de surface de plancher en cas de sinistre, tout en notant que la seule construction existante dans la zone naturelle (en dehors des secteurs) est l'église et la station d'épuration.

Il est rappelé que la présence d'une ZNIEFF de type 1 pourra justifier une étude d'incidences faune/flore demandée par l'autorité environnementale en cas de projet dans cette emprise. 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, gestion de l'eau par exemple). Il s'agit surtout d'encadrer 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, tout en tenant compte dans les secteurs délimités des besoins d'aménagement ou d'extension des constructions existantes.

Dans l'ensemble de la zone, le gabarit des constructions autorisées reste modeste pour ne pas altérer le paysage, la hauteur des constructions et installations est ainsi limitée à 5 mètres au faîtage, sauf pour les secteurs déjà bâtis correspondant à la salle des fêtes (secteur NL) et au gîte des Carrières (secteur Na) pour lesquels la hauteur maximale autorisée est celle de la hauteur maximale existante, soit 10 mètres au faîtage., et pour le secteur pouvant accueillir 1 à 2 constructions aux franges du hameau du Fayel (secteur Nb) pour lequel la hauteur autorisée est limitée à 8 mètres au faîtage en lien avec la hauteur maximale autorisée dans le reste du hameau du Fayel. Dans le secteur Nj, de façon à garantir l'intégration paysagère des constructions admises sur les franges végétalisées des secteurs agglomérés, les abris de jardins et installations de loisirs sont

limités à 3 mètres au faîtage.

L'emprise au sol des constructions est réglementée dans les deux secteurs (Na et Nb) les plus appelés à accueillir de nouvelles constructions. Sur le site de la Ferme des Carrières, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est ainsi limitée à 40% de l'unité foncière afin de ne pas nuire au bon fonctionnement de l'activité existante. Sur le secteur Nb, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 25% de la superficie totale du terrain afin de respecter l'intérêt paysager des lieux (éviter une construction trop imposante aux franges du hameau du Fayel), même si celle ci restera peu visible puisque derrière le mur de pierres conservé.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives privilégient un tissu aéré qui doit se fondre dans le paysage à dominante végétale. Le retrait par rapport aux voies et emprises publiques est d'au moins 10 mètres des routes départementales pour répondre à des exigences de sécurité routière (éviter la manœuvre des véhicules accédant à un bâtiment, sur la chaussée en zone non agglomérée où la vitesse des véhicules est importante) et jusqu'à 15 mètres de la RD153 classée route à grande circulation. Dans les autres cas, le retrait est réduit à 5 mètres, ce qui permet le stationnement du véhicule sur la propriété privée, entre la construction et la limite avec l'emprise publique, sauf en cas d'extension où une autre implantation est admise. Un retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives est demandé, sauf en cas d'extension où le retrait existant pourra également être conservé.

Un retrait d'au moins 20 mètres des espaces boisés classés est demandé pour toute construction nouvelle, afin de maintenir un espace de sécurité en cas de chutes d'arbres ou de branches plus particulièrement dans le cadre d'intempéries (tempête, givre, etc.).

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 (gamme de brun, de vert ou de gris), en préservant l'aspect pierres (ou moellons) des bâtiments existants. Un renvoi est fait à la palette de couleurs figurant dans la plaquette de recommandations architecturales pour le Vexin-Thelle, annexée au règlement du PLU. Il convient de rappeler ici que l'ensemble du territoire communal est situé dans le périmètre du site inscrit du Vexin.

Tableau de la superficie de la zone agricole et de la zone naturelle

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES POS	SUPERFICIE EN HECTARES PLU
A Dont As	NC : 696,59 ha -	726,09 ha 2,42 ha
N Dont Na Nb NL Nj	ND : 302,92 ha - - - -	286,64 ha 0,35 ha 0,09 ha 0,97 ha 3,48
TOTAL DES DEUX ZONES	**999,51 ha**	**1012,73 ha**

Le PLU compte 1012,73 ha de surface agricole , naturelle et forestière, dont 726 ha pour la seule destination agricole. Ce total est supérieur de 13,22 ha par rapport au POS, correspondant aux emprises qui ont été perdues leur caractère aménageable (zone NA du POS) et aux emprises auparavant classés dans des zones constructibles U ou NB du POS et qui sont désormais vouées à la préservation des franges végétalisées, inscrits dans le secteur Nj à vocation de jardin ou de pâture.

La superficie de la zone agricole est de 30 ha supérieur à celle du POS s'expliquant par le reclassement des terres déclarées agricoles au sud de la rue du Beau Chenaux de la zone naturelle vers la zone agricole (secteur situé en dehors du cône de vue sur l'église et de la continuité écologique entre la vallée du Réveillon et la vallée de la Viosne). En contre-partie, la zone naturelle est de 16 hectares inférieur à celle prévue au POS.

La zone agricole occupe ainsi 70 % de la superficie totale du territoire. La zone naturelle occupe 28 % de la superficie totale du territoire. La zone agricole et la zone naturelle représentent à elles deux 98 % du territoire. Les dispositions du PLU visent bien à une modération de la consommation des espaces agricoles ou naturels.

II - La justification du découpage en zones

Tableau récapitulatif

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES au POS	SUPERFICIE EN HECTARES au PLU
Total des zones urbaines	21,43 ha (+ 9,36 ha liés à la zone NB)	23,18 ha
Total de la zone à urbaniser	4,70 ha	1,53 ha
Total de la zone agricole et de la zone naturelle	999,51 ha	1012,73 ha
TOTAL	**1035,00 ha**	**1037,00 ha**
dont espace boisé classé	91,70 ha	10,31 ha
dont éléments plantés	/	1,33 ha

La superficie communale calculée par SIG, sur la base du cadastre transmis par la Direction Générale des Finances Publiques aux EPCI du département de l'Oise (format EDIGEO 2015), compte 2 hectares de plus que celle calculée au moment de l'élaboration du POS.

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 (articles L.113-1 et L.113-2 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'entrée en vigueur du PLU représentent 10,31 ha. En cohérence avec la sensibilité des milieux (zones à dominante humides et coteaux calcicoles), une grande partie des boisements identifiés en EBC au POS n'ont pas été repris au PLU, comme souhaité dans l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe dont la réponse à la demande de dérogation à l'évaluation environnementale stratégique au cas par cas figure dans la pièce 0 - pièce administrative du PLU). En outre, les massifs de plus de 4 ha que constituent le bois des Taillis et le bois de la Garenne sont soumis à des plans simple de gestion : l'entretien des massifs boisés est donc assuré sans nécessiter de protection supplémentaire. Les Espaces Boisés Classés représentent 1% du territoire essentiellement situés sur le haut du coteau de la vallée du Réveillon et des bosquets au sein de la zone agricole.

En outre, les haies et alignements d'arbres situées sur les franges des espaces agglomérés, ainsi que quelques éléments plantés au sein des espaces agglomérés, ont été identifiés en tant qu'éléments plantés à protéger et à valoriser pour des motifs paysagers au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme (ancien article L.123-1-5 du code dans sa version avant le 01/01/2016).

III - 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, ce document réglementaire ne peut 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 pourrait être 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'État.

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, Projet Urbain Partenarial, 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 réservés

Des emplacements réservés sont inscrits au PLU (se reporter à la pièce 4d du dossier PLU) pour améliorer les conditions de desserte des quartiers en développement, pour créer des cheminements ou encore pour réaliser des équipements publics répondant aux besoins actuels ou futurs des habitants.

3.3 Le droit de préemption 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'aménagement différée (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 6 ans (renouvelable une fois). Sur les périmètres de ZAD, le Droit de Préemption Urbain ne s'applique plus.

3.5 Le projet urbain partenarial (PUP)

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 équipements 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 taxe d'aménagement qui peut faire l'objet d'une application différenciée (taux différents) par secteur, rue ou encore zone délimitée par un PLU. Une simple délibération du conseil municipal permet d'instaurer cette taxe.

CHAPITRE 4

ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

I - Évaluation des incidences du plan 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 précédemment 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 n'étant pas directement concernée par un site Natura 2000 et les perspectives de développement de la commune sont limitées, il a été admis que celles-ci n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement justifiant le fait que le rapport de présentation du PLU ne contienne pas d'évaluation environnementale stratégique conformément à la décision de l'autorité environnementale en date du 22 novembre 2017.

Il convient donc de conduire cette analyse selon le régime d'une évaluation environnementale classique, dont les modalités sont fixées par l'article R.123-2 (article R.151-1 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme.

1.1 Boubiers dans son grand paysage et ses sensibilités écologiques

Boubiers est une commune rurale dans un espace soumis à la pression urbaine résultant de la proximité d'un grand pôle d'emplois constitué par la région parisienne. Le bâti resté relativement compact et majoritairement constitué de constructions anciennes, s'inscrit dans l'entité paysagère du Vexin, caractérisé ici par la présence de la vallée du Réveillon au nord du bourg et la proximité de la vallée de la Viosne qui prend sa source sur la commune voisine de Lierville (hameau du Boulleaume). Le secteur est caractérisé par une forte identité agricole au paysage largement ouvert sur la majorité du territoire communal, avec la particularité à Boubiers d'abriter plusieurs boisements aux dimensions conséquentes à l'échelle du Vexin-Thelle.

Le plateau agricole du Vexin est particulièrement ouvert faisant que le territoire communal offre de grandes perspectives visuelles vers l'espace agricole, notamment aux entrées de village à l'est et à l'ouest du bourg, le long de la RD121, et aux entrées nord et sud du hameau du Fayel, depuis la RD915. Les boisements du territoire communal se concentrent dans la vallée et sur les coteaux du Réveillon au nord du bourg, au sud du bourg (bois de la Garenne) et en limite avec Lierville (bois des Taillis). Ces ensembles boisés sont marqués par une discontinuité à travers la départementale RD153 et une matrice à dominante agricole qui viennent fragmenter la continuité écologique identifiée à l'échelle du Vexin-Thelle (continuité écologique le long du Réveillon au nord et continuité écologique le long de la Viosne au sud). A l'échelle du village, le bois de la Garenne, le réseau de haies le long des chemins ruraux, les pâtures et les fonds de jardin présents autour du bourg et du Fayel forment une ceinture végétale autour des secteurs agglomérés.

Les boisements, les lisières et les milieux à dominante humide associés au fond de la vallée du Réveillon sont concernés par des sensibilités écologiques majeures (présence d'une ZNIEFF de type 1 «Haute Vallée du Réveillon» doublé d'un Espace Naturel Sensible, d'une zone à dominante humide). Ces milieux remarquables peuvent être utilisés comme emprise privilégiée dans le déplacement de la faune locale le long de la vallée du Réveillon en s'appuyant sur la matrice des milieux humides du fond de vallée, ou sur la matrice des coteaux calcicoles ou des coteaux boisés. Les orientations du SCOT du Vexin-Thelle identifient, à ce titre, ce périmètre de ZNIEFF en tant que cœur majeur de biodiversité à l'échelle du territoire de l'intercommunalité et demandent en conséquence de privilégier une inscription en zone naturelle et non constructible ou en zone agricole. Concernant la zone à dominante humide, les orientations du SCOT demandent à faciliter leur préservation et à optimiser leur gestion en s'appuyant sur les axes d'intervention et les actions définies dans le Plan Pluriannuel de Restauration et d'Entretien (PPRE) des cours d'eau.

Les boisements et lisières du bois du Taillis sont également le support d'une continuité écologique vers la vallée de la Viosne. Entre les boisements de la vallée du Réveillon et le bois des Taillis, est identifiée une continuité écologique à reconquérir. Le secteur entre le bois et la vallée forme ainsi une emprise stratégique dans le maintien de la connexion fonctionnelle de cette continuité écologique identifiée au SCOT du Vexin-Thelle. Est donc demandé au SCOT un maintien du boisement existant et une restauration de la connexion fonctionnelle entre les deux vallées. Cette orientation passe par la préservation des milieux situés entre le bois du Taillis et les coteaux boisés de la vallée du Réveillon en évitant toute construction sur ces emprises à protéger.

- Mesures prévues au P.L.U. :

Les dispositions du PLU visent à pérenniser les stations faunistiques et floristiques par le maintien des grands équilibres des milieux naturels spécifiques à la vallée du Réveillon et la préservation des lisières boisées. En effet, l'ensemble des terrains situés dans le périmètre de ZNIEFF (doublé d'un ENS), est inscrit en zone naturelle au PLU, qui englobe également les espaces agricoles en lisière des coteaux boisés. Les zones à dominante humide identifiées sur le territoire communal sont incluses dans la ZNIEFF de la vallée du Réveillon, elles sont donc également protégées par la zone naturelle inscrite au plan de découpage en zones du PLU de Boubiers. Dans cette zone (en dehors du secteur Na délimité pour le ferme des Carrières), n'est admise aucune nouvelle construction ou installation (en dehors des équipements nécessaires aux infrastructures et aux réseaux divers). Cette disposition réglementaire permet de limiter toute atteinte aux milieux naturels, au bon fonctionnement des continuités écologiques, et au risque de «cabanisation» des espaces naturels sensibles.

Cette mesure va dans le sens des actions engagées par la commune, les propriétaires, le Conseil Départemental de l'Oise, le Centre Régional de la Propriété Forestière, le Conservatoire d'Espaces Naturels de Picardie, visant à une bonne gestion

de ce milieu naturel sensible situé à proximité des marais de Reilly et sur lequel est entrepris un programme de valorisation.

Dans la zone naturelle de la vallée du Réveillon, une partie des boisements de caractère privé avaient été identifiés dans un premier temps en espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 (L.113-1 et L.113-2 au 1er janvier 2016) du code de l'urbanisme, de façon à obliger les propriétaires à effectuer une déclaration avant toute intervention sur les boisements, concourant ainsi au maintien du couvert boisé des coteaux. Suite à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale reçu le 22 août 2017 après examen au cas par cas du projet de PLU, «considérant que le projet de classement en espaces boisés classés (EBC) des coteaux à l'ouest du territoire communal est susceptible d'impacter négativement la biodiversité des coteaux calcaires, en empêchant la restauration de ces milieux ouverts», les espaces boisés situés dans la vallée et sur les coteaux du Réveillon ont donc été déclassés par rapport au POS de façon à faciliter l'ouverture des milieux vers des prairies humides dans le fond de vallée et prairies calcaires sur le coteau. Ces espaces occupés par des boisements ne font donc pas l'objet d'une protection particulière au titre de cet article du code de l'urbanisme étant donné qu'ils résultent d'une végétation spontanée ou de boisements de cultures appelés à connaître une évolution dans le futur, en lien avec la valorisation de ces milieux naturels.

Les dispositions du PLU veillent à protéger les milieux entre la vallée du Réveillon et la vallée de la Viosne, voire à assurer la reconquête de la continuité écologique identifiée au SCOT. La matrice boisée du bois des Taillis est ainsi protégée par la zone naturelle et par un plan simple de gestion forestière qui, indépendamment des protection prévues par le code de l'urbanisme et du PLU, assure la bonne gestion du boisement et son entretien sur le long terme, pour les 10 à 20 prochaines années. Les milieux situés entre la vallée du Réveillon et le bois des Taillis sont des espaces agricoles au contact du bourg à l'est. Le PLU vise principalement à limiter l'étalement urbain du bourg vers l'Est et à protéger de toute construction ces espaces agricoles particulièrement sensibles d'un point de vue écologique. La zone naturelle du PLU englobe ainsi la frange est du secteur aggloméré du bourg jusqu'aux coteaux boisés du Réveillon, jusqu'à la RD153 de part et d'autre de la départementale, intègre le bois des Taillis et s'étend jusqu'à la rue du Beau Chenaux. Il s'agit d'une emprise agricole de près de 85 hectares ainsi protégée au PLU. Dans cette zone, seules les constructions nécessaires au fonctionnement des infrastructures de voirie et réseau divers ainsi que les abris pour animaux sont autorisés en raison de l'intérêt des pâtures pour la biodiversité. Malgré l'occupation agricole des sols, en cohérence avec les projet des exploitants rencontrés le 22 juin 2016 au cours du diagnostic agricole dans le cadre de l'élaboration du PLU, les bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole ne sont pas autorisés. Ces dispositions veillent ainsi à préserver les milieux entre les deux vallées.

En outre, la création de haies composées d'essences locales et variées, d'une épaisseur permettant la création d'un milieu favorable aux déplacements de la petite et moyenne faune entre les deux vallées, pourrait être envisagée le long de la RD153, en lien avec le conseil départemental, tout en veillant également à la sécurité routière sur cette départementale. Cette disposition n'est cependant pas régie par le code de l'urbanisme et ne peut pas être concrètement traduite dans les dispositions réglementaires du PLU, dont l'objectif est d'encadrer les projets soumis à une démarche d'urbanisme (déclarations, demandes d'autorisation ou demandes de permis).

Tout comme le bois des Taillis, le bois de la Garenne fait l'objet de protection pour son rôle important dans l'intégration paysagère du bourg au sein du grand paysage. Le lotissement récent du bois de la Garenne reste peu visible depuis les franges du bourg et bien intégré au tissu bâti grâce à la présence de ce boisement de plus de 8 hectares. Le bois de la Garenne est donc protégé par la zone naturelle, et par un plan simple de gestion forestière qui assure le maintien du couvert boisé.

Les bosquets de moins de 1 hectare situés sur le plateau agricole entre le bourg et le Fayel , ainsi que les boisements sur les coteaux est du Réveillon qui ne sont concernés ni par des zones humides, ni par des coteaux calcaires, sont inscrits en espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 (L.113-1 et L.113-2 au 1er janvier 2016) du code de l'urbanisme. Ces boisements sont ainsi voués à être conservés au regard de leur rôle paysager majeur, nettement visibles dans le grand paysage, notamment depuis la RD153 et la RD915. Ces bosquets présentent également un intérêt écologique en constituant des niches écologiques au sein de l'espace agricole dans lesquels s'abritent la faune locale. Les trames boisées à l'est du coteau joue également un rôle notable dans la régulation des eaux de ruissellement arrivant du plateau au nord-est pour s'évacuer vers la vallée du Réveillon, ce qui justifie d'autant plus leur conservation.

Les haies et alignements d'arbres situés le long des chemin ruraux ou dans l'espace agricole aux abords du village et du Fayel sont identifiées en tant qu'éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5 (article L.151-19 ou L.151-23 au 1er janvier 2016) du code de l'urbanisme compte tenu de leur intérêt paysager, patrimonial et écologique, rendant possible leur évolution pour répondre à des impératifs d'usage des sols. Sont ainsi identifiés la haie à l'ouest de la ferme de la rue du Chêne qui joue un rôle notable dans le paysage d'entrée de bourg depuis la RD121 à l'ouest, les alignements d'arbres situés le long de la RD915 au nord et au sud du Fayel, et les haies et bosquets le long du chemin rural de Danval et du Fayel au Mesnil-Danval à l'ouest du Fayel ou encore chemin du Boulleaume à l'est du Fayel. Ces éléments plantés sont en effet nettement visibles, en particulier depuis le cône de vue identifié au SCOT depuis la RD915 sur le Fayel. Ils permettront notamment l'intégration du patrimoine bâti existant et des éventuelles constructions qui pourraient s'implanter dans les dents creuses du hameau.

Un des secteurs particuliers de la zone naturelle permet de tenir compte d'un héritage bâti au sein du milieu sensible de la vallée du Réveillon. L'ancien corps de ferme au lieu-dit «Les Carrières», transformé en hébergement touristique, est situé sur

le coteau à l'est de la vallée. A noter que ce secteur n'est pas inscrit dans le périmètre de la ZNIEFF, mais se situe au contact de ses milieux sensibles. Afin de tenir compte de l'activité touristique et des possibilités d'évolution de ce patrimoine bâti, tout en prenant en considération l'intérêt écologique des milieux qui l'entoure, les bâtiments existants sont inscrits dans le secteur Na, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, justifié pour répondre à un usage des sols spécifique, contribuant à garantir une bonne gestion des espaces. Les conditions d'extension des bâtiments ou d'implantation de nouveaux bâtiments sont clairement encadrées par les règles du PLU et ne peuvent être autorisées que si cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les espaces de transition entre les secteurs agglomérés et les espaces agricoles ou naturels sont protégés pour des motifs paysagers et environnementaux. Il s'agit de fonds de jardins et de pâtures situés au nord du bourg au contact de la vallée du Réveillon, à l'est du bourg dans le cône de vue sur l'église de Boubiers, et à l'ouest du Fayel à l'approche de la montagne de Hadancourt-le-Haut-Clocher. Ces espaces de transition aux franges du tissu bâti sont inscrits dans le secteur Nj qui permet d'encadrer les possibilités de constructions nouvelles. N'y sont autorisés que les abris de jardin, abris pour animaux et installation de loisirs accompagnant une propriété déjà bâtie, afin de prendre en considération l'usage actuel des sols tout en conservant le couvert végétalisé de ces espaces.

Les terres de culture sont inscrites en zone agricole, à l'exception de celles situées dans l'espace à dominante humide, dans le périmètre de ZNIEFF de type 1, dans le périmètre de la continuité écologique entre la vallée de la Viosne et la vallée du Réveillon et le cône de vue sur l'église, ou encore sur l'espace voué à un projet de parc paysager en entrée de village à l'ouest et dans les secteurs soumis à des risques naturels liés au ruissellement pluvial, où un classement en zone naturelle est privilégié au regard de la sensibilité écologique, paysagère ou des risques naturels concernant ces espaces, sans remettre en cause l'usage agricole des sols. Ces orientations ont été définies en connaissant l'absence de projets agricoles dans cette zone naturelle, suivant ce qui a été évoqué lors de la rencontre avec les exploitants.

Dans la zone agricole, 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 de l'activité). 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 aspect bois naturel) et en demandant un traitement paysager dès lors que la construction ou l'installation réalisée aux champs compte plus de 50 m^2 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 contenues dans l'enveloppe urbaine du village. Il s'agit des terrains restés libres de construction au nord et au sud du chemin de Reilly et inscrits en zone à urbaniser au PLU. Un phasage de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs à enjeu permettra de maîtriser l'évolution du bourg et d'envisager un reclassement en zone agricole ou naturel du secteur à enjeu au sud de la rue de Reilly au cas où son aménagement ne serait pas nécessaire à l'accueil des objectifs affichés au projet communal. En outre, le projet communal consomme moins d'espaces agricoles et naturels que ce qui était prévu au POS, ce qui réduit au maximum les incidences sur les milieux naturels et les sensibilités paysagères.

Le remplissage admis des terrains encore disponibles au sein de la trame urbaine déjà constituée et l'aménagement des secteurs à enjeu 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. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du dossier PLU) sur chacun des trois secteurs concernés prévoient le maintien ou la création d'une trame de jardin qui a un rôle majeur dans la lecture du village et dans le bon fonctionnement des continuités écologiques autour du périmètre aggloméré. Sur les terrains encore constructibles ou déjà construits, les dispositions réglementaires prévoient le maintien d'un minimum de surface en espace vert et une bande d'implantation limitée à 25 et 30 mètres depuis l'emprise publique, visant à maintenir un caractère très peu bâti des arrières de propriétés venant au contact de l'espace naturel ou agricole. Ces principes contribuent à optimiser l'insertion de bâtiment au sein du village en lien avec l'existant, en préservant ou en favorisant des espaces de biodiversité et des espaces voués à l'infiltration des eaux pluviales dans le bourg et au Fayel.

Les possibilités d'urbanisation offertes par le PLU auront ainsi une faible incidence sur l'environnement au titre de la biodiversité et des sensibilités écologiques. En effet, elles restent largement confinées aux noyaux urbains existants, sans créer de nouveaux noyaux ou engendrer un étirement outre mesure des formes urbaines vers les espaces agricoles ou naturels.

1.2 La prise en compte de la nature du sol et du sous-sol et des risques qui y sont liés

Le territoire de Boubiers, situé sur le plateau agricole du Vexin traversé ici par la vallée du Réveillon, est concerné par deux principaux talwegs recueillant les eaux de ruissellement du plateau au sud et les acheminant vers la vallée au nord. Ces talwegs peuvent engendrer des coulées de boues qui concernent la partie à l'est et à l'ouest du bourg. Un aléa très fort est identifié par l'atlas des risques naturels majeurs de l'Oise sur la partie à l'ouest du bourg, au sud de la ferme de la rue du Chêne, mais n'a pas été vérifié de mémoire d'homme sur le terrain. Les risques forts sont situés plus à l'ouest

du bourg, en bas du coteau formé par le chemin de Reilly : le secteur au sud de la ferme de la rue du Chêne ne peut être directement concernée par un risque d'inondation par ruissellement ou de coulées de boue en raison de la topographie de ce secteur, sur un point haut par rapport au talweg. Un aléa très fort est également identifié sur l'écart de la ferme des Carrières pour lequel on peut faire le même constat, le bâti existant étant situé sur le coteau, les eaux de ruissellement et coulées de boue éventuelles provenant du plateau agricole s'écoulent dans le fond du talweg, en contre-bas de l'écart bâti. Ces deux talwegs sont essentiellement occupés par des herbages ou des terres de cultures en amont de la vallée. L'étude Hydratec réalisée en 1999 (voir annexes sanitaires, pièce n°5 du dossier PLU) a effectué un diagnostic et l'étude indique que le village, situé sur un secteur sableux, n'est pas sujet aux coulées de boues.

Le hameau du Fayel est identifié en aléa fort en raison des pentes liées à la proximité de la montagne de Hadancourt-le-Haut-Clocher. L'étude Hydratec propose l'aménagement d'un fossé le long de la RD915 afin de réduire l'aléa en amont. Cet aménagement reste envisagé, en attente de financements pour sa réalisation.

Les coteaux de la vallée sont également identifiés en aléa faible à moyen de glissement de terrain et de chute de blocs, susceptible d'avoir des incidences sur l'écart de la ferme des Carrières et sur la partie au sud de la ferme de la rue du Chêne dans le bourg. Le maintien du couvert végétalisé est un enjeu particulièrement important dans ces deux secteurs afin d'assurer la stabilité des coteaux.

La partie nord du territoire communal à la source du Réveillon est concernée par un aléa fort à très fort de remontée de nappe sur les terrains du fond de vallée qui ne concerne pas les secteurs agglomérés du bourg ou du Fayel, identifiés en aléa faible à nul. La très grande partie du territoire communal est concernée par un risque à priori nul à faible à moyen de degré d'aléa retrait-gonflement des argiles. Il n'est recensé aucune cavité souterraine sur le territoire communal, ni risque d'affaissement notable du sol ou du sous-sol.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Les secteurs de talwegs, susceptibles de générer des coulées de boues potentielles ou des risques d'inondation par ruissellement, ne sont pas voués à recevoir de nouveaux aménagements qui risqueraient d'imperméabiliser les sols, et donc d'augmenter le risque de coulées de boue et les phénomènes de ruissellement vers l'aval. Les terrains, les plus exposés, situés au niveau des deux axes de ruissellement nettement identifiés de part et d'autre du bourg, sont inscrits en zone naturelle, y compris lorsqu'il s'agit de terrains aujourd'hui déclarés agricoles, de façon à protéger ces emprises en raison de la nécessité de prévenir les risques naturels, en cohérence avec l'article R.151-24 du code de l'urbanisme (article R.123-8 du code en vigueur avant le 1er janvier 2016).

A l'ouest du bourg, le secteur dit «Le Grand Pré» est entièrement inscrit en zone naturelle depuis le chemin rural de Lattainville à Boubiers, en amont, jusqu'au secteur d'expansion des crues et des ruissellements situé à la source du Réveillon, en aval. Ce secteur protégé intègre les parcelles cultivées en blé (RGP 2016) situées en contre-bas de la trame bâtie par rapport au chemin de Reilly, et susceptible d'être soumis à un aléa de ruissellement des eaux pluviales provenant du tissu bâti en amont, et intègre les coteaux du talweg, plus ou moins boisés, qui correspondent en 2016 à des jachères de 6 ans ou plus déclarées comme surfaces d'intérêt écologique. A l'est du bourg, le secteur de talweg est également protégé par la zone naturelle depuis le carrefour des routes RD121 et RD153 en amont, en intégrant les terres agricoles au lieu-dit Les Vignes Jean Le Bas situées dans le cône de vue sur l'église (betterave au RGP de 2016) et l'écart de la ferme de la Carrière situé sur le coteau du talweg, jusqu'à la vallée en aval. Ainsi, les secteurs protégés en raison de la nécessité de prévenir les risques naturels couvrent une surface importante, allant bien en amont des talwegs de façon à prévenir le risque en amont. Les dispositions du PLU identifient les haies à conserver en amont de ces talwegs : sur le coteau à l'ouest de la ferme de la rue du Chêne, le long du chemin rural de l'église, au carrefour entre les deux départementales RD121 et RD153, et le boisement sur le haut du coteau au nord-est de la vallée. En effet, ces boisements participent au ralentissement ou à la retenue des eaux de ruissellement pouvant se diriger vers la vallée et pouvant avoir des incidences sur les villages situés en aval (Reilly, Delincourt, Chambors...). En outre, ces éléments plantés contribuent à réduire le risque de mouvement de terrain sur les coteaux. Les risques d'inondation par ruissellement sur le bourg sont considérés comme très faibles, le tissu bâti étant situé sur un point haut du plateau. Il est par ailleurs prévu le maintien de la mare communale située rue du Beau Chenaux qui permet l'infiltration des eaux pluviales en provenance du plateau agricole au sud. Le bois de la Garenne, situé sur une micro butte, permet également de retenir les eaux de pluie évitant un ruissellement vers la Place et le cœur du bourg.

Le Fayel est également concerné par un risque de ruissellement pluvial qui a été pris en compte dans le projet par une maîtrise de l'urbanisation, limitée à la trame bâtie existante sans extension possible (en dehors du secteur Nb, situé à l'ouest du hameau et dont les capacités d'accueil restent très limitées). Le risque peut provenir de la montagne de Hadancourt-le-Haut-Clocher située à 2 km à l'est du Fayel, et dont les ruissellements d'eau pluviale s'écoulent notamment par les chemins ruraux, en particulier le chemin dit de Danval au contact du hameau. Côté Est du Fayel, les haies et éléments plantés existants le long du chemin rural ont donc été identifiés au plan au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (devenu L.151-19 ou L.151-23 depuis le 01/01/2016) de façon à garantir leur protection du fait que ces éléments de végétation contribuent fortement à freiner les eaux pluviales et au maintien des sols. Au contact de la trame bâti, les secteurs de jardin et pâtures qui jouent un rôle de transition entre l'espace agricole et le tissu du hameau sont protégés par le secteur naturel de jardin (Nj) voué à protéger l'occupation actuelle des sols qui contribue à l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle en préservant les surfaces perméables.

Les zones d'expansion naturelle des secteurs d'accumulation des eaux de

ruissellement, qui correspondent également aux zones impactées par le risque de remontée de nappes phréatiques, ont été maintenues en secteur non urbanisable dans tout le fond de vallée du Réveillon, inscrit en zone naturelle au plan. Le creusement de nouveaux étangs comme les exhaussements ne sont pas autorisés en zone naturelle, ce qui contribue à ne pas perturber le cycle de l'eau.

Au sein de la trame bâtie, les dispositions réglementaires du PLU demandent le maintien de surfaces perméables sur chacun des terrains construits ou constructibles, pour aider à la régulation des niveaux d'eau en préconisant la gestion à la parcelle des eaux de ruissellement. L'aménagement hors voirie d'aires de stationnement des véhicules devra également prévoir le maintien d'emprise non imperméabilisée. Au regard de ces dispositions réglementaires, le PLU de Boubiers n'aura pas d'incidences supplémentaires sur l'aléa d'inondation par ruissellement par rapport à l'état actuel de l'environnement.

L'aléa à priori nul à faible à moyen de retrait-gonflement des argiles ne nécessite pas la mise en œuvre de dispositions spécifiques au PLU. De manière plus générale, le projet communal de Boubiers vise à limiter tout développement urbain à proximité ou dans les talwegs principaux, et dans les secteurs présentant des aléas liés aux risques naturels.

1.3 Le maintien de la diversité des paysages

Le territoire de Boubiers présente une assez forte variété paysagère : le paysage ouvert sur le plateau agricole de type openfield domine la majeure partie du territoire, ponctué de quelques masses boisées, mais la présence de la vallée du Réveillon donne à voir une autre entité paysagère alternant entre paysages ouverts et fermés, entre espaces en herbe et pâtures, coteaux boisés et boisements humides.

Il est urbanisé sur environ 2 % de sa superficie totale laissant une large part aux espaces agricoles et naturels. La zone naturelle qui comprend la plupart des coteaux boisés, des boisements les plus importants du plateau et milieux naturels du fond de la vallée du Réveillon représente 282 hectares, soit plus de 25% de la superficie totale du territoire communal.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Les nouvelles possibilités d'urbanisation sont essentiellement contenues dans les limites du périmètre déjà aggloméré du village et du Fayel, pour près des 3/4 des possibilités d'accueil de nouveaux logements estimés dans le projet communal, soit environ 36 logements estimés dans la trame déjà bâtie sur 48 logements attendus à horizon 2030. La réalisation d'environ 12 logements restants sont prévus en contiguïté de l'enveloppe urbaine, de part et d'autre du chemin de Reilly, sur environ 1 hectare prévus en zone à urbaniser, soit des densités permettant d'optimiser les emprises foncières confirmées comme pouvant être aménagées de façon à limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels par ailleurs. A noter que les zones à urbaniser (AU) comptent au total 1,5 ha, mais 0,4 ha sont situés dans la trame déjà bâtie, correspondant à l'emprise du corps de ferme de la rue du Chêne. En outre, les surfaces confirmées à l'urbanisation le sont selon un phasage qui permettra une maîtrise de l'évolution démographique, ainsi qu'une maîtrise de la consommation d'espaces en fonction des besoins réels du village pouvant être ajustés au cours de l'application du document. Au Fayel, les possibilités d'urbanisation sont limitées aux seuls espaces disponibles enclavés au sein de la trame déjà bâtie du hameau, sans possibilité d'extension (en dehors d'un secteur (Nb) permettant l'accueil d'un à deux nouveaux logements pour assurer le maintien du mur de clôture traditionnel en pierres de cet ancien potager). Les dispositions du PLU permettent de préserver les équilibres entre espace urbain ou urbanisable et espaces agricoles et naturels.

Les différentes entités paysagères que comporte le territoire communal sont respectées dans leur gestion. Ainsi, sur le plateau agricole, les paysages fermés du bois de la Garenne et du bois des Taillis figurent en totalité en zone N confirmant ainsi l'intérêt paysager de ces milieux, ainsi que leur intérêt écologique du fait de la présence d'une continuité écologique à reconquérir entre la vallée du Réveillon et la vallée de la Viosne. Ces boisements privés disposent de Plan Simple de Gestion assurant leur entretien et le maintien du couvert boisé sur le long terme.

Les paysages de la vallée du Réveillon sont en totalité inscrits dans la zone N, du fond de vallée humide jusqu'aux lisières des coteaux boisés à l'interface avec le plateau agricole, suivant les limites du périmètre de ZNIEFF de type I, doublé d'un ENS. En effet, les possibilités de construire en zone N sont inexistantes si ce n'est pour les besoins particuliers liés au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient convenablement insérés au site et respectent la fragilité des milieux naturels, ou encore pour les besoins liés au pâturage qui favorise la diversité paysagère par l'entretien des milieux ouverts, évitant ainsi les reboisements spontanés : les abris pour animaux sont donc admis sous condition de garder une taille limitée (inférieur à 50 m^2 d'emprise au sol) et en évitant tout changement de destination par la suite (fermés sur au plus 3 côtés). Seront donc bien prises en compte les incidences sur l'environnement de la réalisation éventuelle de ces constructions et installations limitées. Cette entité paysagère pourrait par ailleurs évoluer vers une plus grande ouverture des milieux humides du fond de vallée (ancien bois de culture qui peuvent être déboisés et transformés en prairies) et vers une ouverture des coteaux calcaires favorables à une biodiversité des milieux thermophile (petits reptiles, lépidoptères variés, avifaune spécifique...). C'est pourquoi les boisements de la vallée du Réveillon ne sont pas inscrits en tant qu'espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 à L113-7 du code de l'urbanisme en vigueur (ancien article L130-1 avant le 1er janvier 2016), suivant l'avis de la Mission Régionale de

l'Autorité Environnementale (MRAe).

Concernant le paysage ouvert du plateau agricole, largement occupé par les terres de grandes cultures ponctuées de quelques bosquets, conserve cette vocation agricole 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-bleu du ciel, vert des végétaux, ou aspect bois foncé) et par la réalisation d'un traitement végétal autour des bâtiments isolés. La zone A représente 726 hectares, soit 70 % du territoire.

Le territoire communal est concerné par un patrimoine paysager remarquable qui nécessite d'être préservé et valorisé. A ce titre le PLU vise à préserver les parcs, jardins et pâtures qui participent pleinement à l'intégration paysagère du bourg et du Fayel et sont visibles depuis le cône de vue sur l'église (identifié par l'Architecte des Bâtiments de France) et depuis le cône de vue sur le Fayel depuis la RD915 (identifié au SCOT du Vexin-Thelle). Les dispositions du PLU visent également à prendre en compte les éléments plantés au sein de la trame bâtie qui participent à l'identité du territoire (arbres plantés sur la place principale du bourg, alignement d'arbre rue du Cul-de-sac, alignements d'arbres présents au sein de la traversée du hameau depuis la départementale...), en inscrivant ces derniers comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5 (article L.151-19 ou L.151-23 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme, au regard de leur intérêt patrimonial ou écologique. De même, le PLU protège les murs en pierres, qui participent à la qualité architecturale du village, au regard de leur intérêt historique et patrimonial, au travers de ce même article, notamment dans les rues historiques du tissu bâti ancien (rue du Chêne, à proximité de l'église classée) mais également autour d'un ancien potager/verger historiquement lié à la ferme du Fayel, dont la propriété est enceinte d'un mur remarquable que le projet communal vise à sauvegarder et à valoriser au travers d'un projet d'aménagement limité à une ou deux constructions au maximum. Ces petits éléments participent d'autant plus à positionner le territoire communal dans le site inscrit du Vexin, qui se distingue par sa richesse architecturale ainsi que son intérêt historique et culturel.

Dans le secteur aggloméré, afin d'inciter à renforcer la présence du végétal dans le secteur bâti, l'article 13 des zones urbaines délimitées au plan prévoit la réalisation d'un traitement paysager des parties de terrain restant libres de construction. Dans l'intégralité des zones urbaines et à urbaniser, au moins 50% de la surface totale des terrains dont la destination principale est l'habitat sera aménagé en espace vert de pleine terre (jardin d'agrément ou potager, pelouse, vergers, etc.). Les aires de stationnement créées lors d'une opération de logements ou d'activités participent également à introduire du végétal dans la trame bâtie puisqu'elle devront compter au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

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 de la frange est du secteur aggloméré qui est la plus perceptible dans le paysage en raison du cône de vue sur l'église. De ce fait, il est privilégié le classement en zone naturelle des terrains situés dans l'emprise du cône de vue, ainsi que des fonds de jardin au contact de cette emprise, à l'arrière des propriétés de la rue de l'église. Aucun secteur à enjeu d'aménagement n'est identifié côté est du bourg, en dehors des terrains présentant un caractère constructible rue du Beau Chenaux (en raison de leur desserte par les réseaux de capacité suffisante). Ce secteur s'accompagne d'orientations d'aménagement et de programmation imposant la réalisation d'une frange végétalisée assez fournie pour intégrer les futures constructions dans le paysage. Une attention particulière est également portée au traitement paysager de l'entrée de village à l'ouest, nettement visible depuis la RD121 qui offre un point de vue directe sur le tissu bâti du village, notamment sur les constructions récentes implantées au nord du chemin de Reilly. Afin d'intégrer au mieux ces constructions récentes et les éventuelles constructions qui pourraient être réalisées dans les zones AU du PLU, un parc paysager, à dominante végétale et planté, est envisagé entre la rue du Billoy et le chemin de Reilly. Enfin, côté nord du bourg à proximité de la vallée du Réveillon et de ses paysages emblématiques, est prévu le maintien des pâtures et fonds de jardin qui jouent un rôle paysager notable dans l'intégration du tissu bâti visible depuis les principaux chemins ruraux menant vers la vallée, et qui pourraient faire l'objet d'une valorisation, en lien avec le développement d'un itinéraire touristique vers les marais de Reilly et le patrimoine naturel et culturel liée à la vallée du Réveillon.

1.4 La gestion de la ressource en eau : l'assainissement et la desserte en eau potable

La commune de Boubiers ne compte pas de point de captage de l'eau potable, l'eau potable étant prélevée et acheminée depuis la commune d'Hadancourt-le-Haut-Clocher. Selon l'Agence Régionale de Santé (ARS), la ressource en eau prélevée présente à ce jour une bonne qualité bactériologique et physico-chimique. 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) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Les canalisations de distribution de l'eau sur l'ensemble du village et du hameau sont suffisamment dimensionnées pour assurer une bonne capacité de desserte des constructions actuelles et futures.

L'assainissement du bourg est assuré par des canalisations de capacité suffisante pour assurer le développement dans les secteurs déjà bâtis et pouvant nécessiter un renforcement dans les secteurs à enjeu d'aménagement. La capacité de la station d'épuration est suffisante pour l'accueil d'environ 90 habitants supplémentaires à hori-

zon 2030. L'assainissement du Fayel repose actuellement sur des dispositifs autonomes qui doivent faire l'objet, pour une grande majorité d'entre eux, d'une mise aux normes en lien avec le SPANC et l'Agence de l'Eau, suite au diagnostic à la parcelle réalisé, dernièrement.

La commune est également concernée par la rivière du Réveillon dont la source se situe au nord du territoire communal et le cours d'eau s'écoule vers le nord du Vexin-Thelle. Ce cours d'eau collecte une majeure partie des eaux de ruissellement du plateau agricole sur la commune. Son entretien pour optimiser son fonctionnement est un véritable enjeu pour limiter les incidences environnementales, plus particulièrement la dégradation de la qualité de leur eau en rappelant qu'un Plan Pluriannuel de Restauration et d'Entretien (PPRE) des cours d'eau a été élaboré sur l'ensemble du Vexin-Thelle en définissant les axes de gestion et les priorités d'actions à mettre en œuvre dans ce but.

• 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 maintenir la qualité des masses d'eau 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 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Les dispositifs du PLU veillent à assurer le maintien d'une bonne desserte en eau potable et une gestion adaptée des eaux usées. Les constructions ou installations doivent, selon l'article 4 du règlement des différentes zones, être alimentées en eau potable par un branchement à une conduite de distribution appartement au réseau public, évitant ainsi les raccordements par branchement long qui ont pu être observés pour les constructions récentes chemin de Reilly (l'aménagement des secteurs à enjeu permettra par ailleurs de régulariser la situation). Ce principe permet d'encadrer le raccordement sur le réseau d'eau potable limitant ainsi les incidences négatives sur ce dernier. En zone naturelle et en zone agricole, à défaut de raccordement possible sur le réseau public, 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 (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.

Les dispositions réglementaires fixées à l'article 4 du règlement demandent à ce que les eaux usées soient traitées par le réseau d'assainissement collectif pour l'ensemble du secteur aggloméré, en zone UA et UB, sauf pour le secteur UAa au Fayel qui n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif. Pour le hameau, les dispositions réglementaires fixées à l'article 4 du règlement demandent à ce que les eaux usées fassent l'objet d'un traitement à la parcelle à partir de dispositifs agréés, répondant à la législation en vigueur, ce sera particulièrement le cas dans le cadre de création de nouveaux logements ou activités nécessitant un assainissement des eaux usées. L'eau devra être épurée avant son rejet dans le milieu naturel, limitant ainsi les risques de pollution sur l'environnement. Le SPANC mis en place à l'échelle de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle est consulté pour chaque projet d'aménagement et de construction nécessitant la mise en place d'un assainissement. Il veille ensuite à ce que le dispositif installé soit conforme. Les mêmes dispositions sont valables pour la zone agricole et naturelle. Dans les mois à venir, devrait être engagée la démarche de mise aux normes des dispositifs d'assainissement autonome diagnostiqués, en aidant les propriétaires mettre en place les solutions les plus adaptées.

Le PLU prévoit le maintien des secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement. À ce titre, la commune veillera au bon fonctionnement de l'écoulement des eaux de ruissellement par les talwegs arrivant du plateau agricole pour rejoindre l'exutoire de la vallée du Réveillon. Les dispositions réglementaires fixées à l'article 4 du règlement demandent que les eaux pluviales soient 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 seront collectées et gérées sur le terrain accueillant la dite construction, limitant ainsi les rejets vers les fossés et le milieu naturel. Il est également prévu à l'article 12 du règlement, de maintenir un minimum de places de stationnement non imperméabilisées en mesure de limiter les rejets systématiques vers les fossés et caniveaux, tandis qu'à l'article 13 du règlement, il est demandé de maintenir non imperméabilisées au moins 50% des emprises des terrains destinés à l'habitat (principale occupation des sols sur la commune).

Concernant la fonctionnalité hydraulique du Réveillon, ainsi que la qualité de l'eau, il est prévu de mettre progressivement en place les actions proposées au PPRE (stabilisation des berges par des banquettes de graves végétalisées, entretien de la ripisylve par élagage, étude pour l'aménagement du franchissement piscicole au droit du château de Reilly), dès lors que la structure qui en sera chargée sera désignée et que les financements seront trouvés. Ces actions garantiront le bon fonctionnement de ce cours d'eau et la qualité de l'eau.

L'ensemble de ces mesures répond aux enjeux et aux objectifs du SDAGE, en particulier sur l'amélioration de la qualité des eaux superficielles et souterraines, sur

la garantie d'un équilibre quantitatif entre les usages et les milieux, sur la maîtrise des ruissellements et la lutte contre les risques d'inondation.

1.5 La prise en compte des nuisances ou de la gêne occasionnées par certaines activités

Le territoire communal est traversé par des infrastructures de transport, les départementales RD915 et RD153 qui induisent des nuisances acoustiques du fait de leur trafic relativement important, classées infrastructures de catégorie 3 par le département.

La commune de Boubiers n'est pas concernée par des activités nuisantes sur son territoire. Les orientations du projet communal, dans un souci de mixité urbaine, visent à autoriser le déploiement d'activités dans les zones urbaines et dans la zone agricole. Le territoire communal ne compte plus d'activité agricole pratiquant l'élevage, ni d'activités équestres pouvant relever du règlement sanitaire départemental. L'activité de stockage de produits agricole est éloigné de tout tissu bâti, en limite avec Liancourt-Saint-Pierre, et ne génère pas de nuisances ou de gêne spécifique sur le fonctionnement des secteurs agglomérés.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Les nuisances acoustiques engendrées par la RD915 et la RD153 n'ont pas d'incidences directes sur le tissu bâti du bourg, mais peuvent avoir des incidences sur le tissu bâti du Fayel. Dans un périmètre de 100 m de part et d'autre de l'axe de ces départementales, des dispositions sont à prendre en compte en cas de constructions de bâtiments à vocation d'habitat, rappelé à l'annexe n°8 du dossier de PLU. Le découpage en zone du territoire prévoit un classement des espaces non bâtis autour de ces deux infrastructures en zone agricole ou naturelle au plan, limitant les possibilités de construction à vocation d'habitat à celles liées et nécessaire à l'activité agricole, ce qui limite fortement les incidences de ces infrastructures. Concernant le hameau du Fayel, le projet communal tient compte du tissu déjà bâti et rend possible la construction dans les dents creuses du hameau, sans extension possible le long de la RD915. A noter que les dispositions du secteur UAa spécifique au hameau prévoient une bande d'implantation plus profonde que dans le bourg de façon à permettre un recul des constructions vis-à-vis de la RD915 plus important que dans le tissu bâti du bourg, pouvant aller jusqu'à 45 mètres. Selon l'arrêté de classement des infrastructures de transport, les constructions nouvelles à vocation d'habitat et d'équipements recevant du public devront se conformer aux prescriptions relatives à l'isolation acoustique. En conséquence, grâce à ces arrêtés de classement sonore et à la mise en place de prescriptions architecturales adaptées, la prise en compte des nuisances est correctement assurée sur la commune.

Pour les activités autorisées en zone urbaine, la réglementation d'urbanisme définie 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, les risques d'incendie ou d'explosion. Concernant le développement de l'activité agricole en lien avec les sièges d'exploitation existants dans le bourg et au Fayel, les corps de ferme pourront prévoir de nouveaux bâtiments de stockage ou hangar à proximité de ceux existants, tout en tenant compte du règlement sanitaire départemental qui interdit la construction de bâtiments d'élevage neuf à moins de 50 m ou 100 m de toute construction à usage d'habitation.

1.6 L'élimination des déchets et la question des énergies renouvelables

La gestion des déchets est confiée à l'intercommunalité. Un dispositif de collecte sélective est en place. Par ailleurs, les déchets spéciaux (verres gros matériels, huile, etc.) sont éliminés à partir d'apports volontaires (containers à verre dans le village, déchetteries voisines).

La prise de conscience récente des enjeux du développement durables 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 (plan de circulation possible entre le chemin de Reilly, élargi et confirmé en tant que réseau viabilisé et aménagé, et la rue du Chêne ; aménagement du stationnement de la rue du Beau Chenaux et chemin de Reilly), ce qui pourra faciliter l'organisation du ramassage des déchets en particulier dans les secteurs où le passage du véhicule de collecte est délicat. Les secteurs pouvant encore être urbanisés seront aménagés 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 emprises encore urbanisables 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 du secteur urbanisé pouvant contribuer à limiter les déperditions énergétiques. La recherche d'une certaine densité dans la zone urbaine, 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 et sont suffisamment à l'écart des habitations voisines pour limiter les risques de nuisances engendrées par le ronronnement induit), 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, en rappelant cependant que la présence d'un monument historique classé dans le village de Boubiers et la présence du site inscrit du Vexin qui porte sur l'ensemble du territoire communal font que ce type d'installations est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le secteur à enjeu d'aménagement 2AUh est par ailleurs envisagé comme «écoquartier» visant à des performances énergétiques et à une économie d'énergie dans la construction. Ce secteur fait l'objet d'une réflexion qui sera approfondie au moment de la modification du PLU visant à préciser ou redéfinir les conditions d'aménagement de ce secteur sur la base d'un projet plus avancé. Les constructions accolées 2 à 2 sont autorisées et une diversité des formes bâties est attendues de façon à tenir compte de l'évolution des modes d'habiter et des techniques de construction bioclimatiques.

1.7 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 à Boubiers conduisent à cet objectif. Les orientations retenues en matière de déplacements et les choix effectués sur les secteurs présentant un potentiel d'aménagement cherchent à optimiser le fonctionnement de la commune au regard de sa configuration étirée.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Le projet d'aménagement de Boubiers vise à favoriser les déplacements de proximité en modes doux (vélo, piétons). Une réflexion a été menée et des propositions sont avancées pour développer le maillage viaire et piétonnier associés pour se rendre rapidement et de manière sécurisée aux équipements. Un emplacement réservé est notamment prévu le long du coteau de la rue du Biloy permettant de relier le centre-bourg aux secteurs à enjeu d'aménagement, à la salle des fêtes et à l'espace public en projet. Le chemin de Reilly sera conforté par la confirmation des secteurs à enjeu prévus de part et d'autre au projet communal et devra être aménagé de façon à prévoir des emprises sécurisées vouées aux déplacements doux. Une réflexion sur l'aménagement d'un plan de circulation pouvant aboutir, à terme, à prévoir la rue du Chêne à sens unique, permettrait de libérer des emprises pour confirmer le stationnement et valoriser les cheminements doux. L'aménagement du secteur resté libre de construction rue du Beau Chenaux devra également prévoir le stationnement en dehors de la voirie et des emprises le long de l'emprise publique vouées aux liaisons douces.

Le projet communal vise également à valoriser les cheminement de promenade vers les milieux naturels (vallée du Réveillon) et vers les équipements et services (liaison entre le Fayel et le bourg, vers le Branchu et ses commerces). Cette réflexion amène à valoriser le chemin du tour de ville (chemin d'En-bas l'église, au nord du bourg) menant vers la vallée du Réveillon. Protégé au titre de l'article L.123-1-5 (devenu L.151-38 du CU en vigueur depuis le 01/01/2016), tout nouvel accès est interdit sur ce chemin, garantissant son maintien en tant que liaison piétonne.

Par ailleurs, les secteurs à enjeu d'aménagement sont situés à proximité des équipements du bourg, face à la salle des fêtes, à proximité du terrain de sports et de l'école. La localisation des secteurs pouvant accueillir de nouveaux habitants vise à privilégier les déplacements piétons ou vélo. Ces choix vont dans le sens de la politique de développement durables, 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.

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.

En conclusion, selon les éléments présentés dans l'état initial de l'environnement qui mettent notamment en évidence la présence d'un site à fortes sensibilités écologiques dues à la ZNIEFF (doublée d'un ENS), mais restant à l'écart du secteur urbanisé, d'aléas liés à des risques naturels mais déjà bien gérés sur la commune, et à des sensibilités paysagères et patrimoniales faisant l'objet d'une attention particulière, le projet communal définit des orientations permettant une bonne prise en compte des enjeux environnementaux.

L'évaluation sur l'environnement du projet communal telle qu'elle est présentée précédemment indique que les incidences restent limitées et maîtrisées par le biais des mesures prévues au PLU.

CHAPITRE 5

LES INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLAN

I- La liste des indicateurs

1.1 Les indicateurs pour le suivi d'application du P.L.U.

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	Etat 0	+ 3 ans	+ 6 ans	+ 9 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution 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*	*En 2016,* *Total logements = 131* *Résidences principales = 116* *Résidences secondaires et logements vacants = 15*				En 2030, Total des résidences principales = 164.
- Typologie des logements réalisés face aux objectifs de diversification	*- Base INSEE*	*En 2014,* *Maisons = 176 / 97%* *Appartements = 1 / 0,6%* *Logements locatifs = 24 / 14%* *dont 0 locatifs aidés*				En 2030, Au moins 5 % d'appartements Au moins 14% de logements locatifs
- Évolution du nombre d'habitants	*- Base INSEE*	*En 2016, population totale = 412 habitants*				En 2030, population totale = 501 habitants

Indicateurs Foncier	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 3 ans	+ 6 ans	+ 9 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution de la surface des zones U et AU aménagées et nombre de logements à l'hectare réalisés	*- Autorisations de construire délivrées*	*En 2017,* • *zone UA et UB = 23,18 ha* • *zone 1AUh = 0,86 ha* • *zone 2AUh = 0,67 ha*				En 2030, • zone UA et UB = 23,18 ha et environ 30 logements attendus • zone 1AUh = 0,86 ha et environ 6 logements attendus et 6 par mutation du corps de ferme • zone 2AUh = 0,67 ha et environ 6 logements attendus (uniquement si le bilan du PLU le justifie)
- Évolution de la surface agricole utilisée	*- Recensement agricole, application Cartélie de la DDT60 (déclaration PAC et registre parcellaire graphique)*	*En 2016,* • *surface déclarée agricole = 882,48 ha*				En 2030, • Surface déclarée agricole = environ 880 ha

I- La liste des indicateurs

Indicateurs Activités	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	étape intermédiaire	+ 10 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution du nombre d'emplois offerts sur la commune, du nombre d'établissements (dont les commerces), du nombre de sièges d'exploitation agricole	*- Recensement INSEE, chiffres CCIO et Chambre des Métiers, Enquête communale, Recensement agricole*	*En 2014,* • *44 emplois à Boubiers* • *nombre d'exploitants en activités ayant leur siège sur la commune = 3 exploitants*			En 2030, • potentiellement au moins une quarantaine d'emplois • nombre d'exploitants en activités = potentiellement 3 exploitants
- Évolution du nombre d'actifs habitant la commune, du nombre de demandeurs d'emplois, du nombre d'actifs habitant et travaillant sur la commune	*- Recensement INSEE*	*En 2014,* • *232 actifs* • *209 actifs ayant un emploi (72%)* • *24 chômeurs (8%)*			En 2030, • Au moins 72 % de population active ayant un emploi dans le total de la population de 15 à 64 attendus, soit environ 240 actifs ayant un emploi • Au plus 8 % de chômeurs parmi la population de 15 à 24 ans, soit au plus 26 chômeurs
- Évolution du taux d'occupation des secteurs voués aux activités économiques et du nombre d'emplois recensés	*- Observation sur site, chiffres CCIO sur locaux libres d'usage*	*En 2014,* • *indicateur de concentration d'emplois dans la CCVT = 47,1*			En 2030, • indicateur de concentration d'emploi attendues dans la CCVT= au moins 47,1

Indicateurs Transports et Réseaux	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	étape intermédiaire	+ 10 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution de l'offre en transport collectif (nombre de lignes, fréquence des arrêts) et du taux de fréquentation	*- Données du SMTCO*	*En 2018 :* *• 1 ligne de car scolaire pouvant être empruntée par tous*			En 2030 : Au moins une ligne de car scolaire, à maintenir
- Nombre de bâtiments raccordés au très haut débit	*- Données du CG60 (par rapport au SDTAN) ou de la commune ou groupement de commune (paiement des prises)*	*En 2017,* *en cours de raccordement*			En 2030, la totalité de la commune raccordée.

I- La liste des indicateurs

Indicateurs Environnement	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	étape intermédiaire	+ 10 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution des surfaces boisées du territoire et gestion de leur lisière	*- Photographie aérienne, cartes anciennes* *- Statistiques agricoles et sylvicoles*	*En 2017 :* *• 10,3 ha d'espaces boisés classés* *• 1,3 ha d'éléments plantés*			En 2030 : Au moins 11,6 ha maintenus plantés
- Respect des objectifs de gestion et de valorisation des secteurs à fortes sensibilités écologiques (au titre de la biodiversité)	*- Périmètres disponibles auprès de la DREAL, application Carmen de la DREAL Picardie, application Cartelie de la DDT, SCOT, ABF*	*• ZNIEFF et ENS inscrits en zone naturelle* *• Secteur de continuité écologique inscrite en zone naturelle* *• Secteur de cône de vue inscrit en zone naturelle*			En 2030 : • Maintien non bâti de l'ensemble du périmètre concerné par la ZNIEFF et l'ENS • Maintien non bâti des terrains agricoles situés entre la vallée du Réveillon et le bois des Taillis • Maintien non bâti des emprises concernées par le cône de vue sur l'église
- Respect des objectifs de prise en compte des secteurs présentant des risques naturels et actions entreprises pour les atténuer	*- Atlas des Risques Naturels Majeurs, application Cartelie de la DDT*	*• Inscription en zone naturelle ou en zone agricole des terrains non construits concernés par des risques de ruissellement et de remontée de nappes* *• Gestion du pluvial à la parcelle pour les nouvelles construction*			En 2030 : • Maintien non bâtis des axes de ruissellements et secteurs de remontée de nappes, inscrits dans la zone naturelle et agricole • Pas de nouveaux report des eaux pluviales sur les emprises publiques constaté
- Évolution de la qualité de l'eau des masses d'eau, de l'eau distribuée et du traitement des eaux usées	*- Données de la structure en charge du suivi du SAGE, données de l'ARS, données de l'exploitant du réseau, données du ministère chargé de la santé*	*• Teneur moyenne (eau potable) en décembre 2017 : Acrylamide < 0,10 µg/l Conformité bactériologique et physico-chimique* *• Dispositifs d'assainissement autonomes contrôlés*			En 2030 : • Maintien de la qualité de l'eau potable : au moins Acrylamide < 0,10 µg/l • 100% des dispositifs d'assainissement autonome contrôlés et aux normes
- Niveau de performance énergétique des constructions faisant l'objet d'une autorisation de construire ou d'un changement d'occupant	*- Autorisations de construire délivrées, relevé de performance énergétique (catégorie A à G) lié à l'acte de vente*	*Non renseigné en 2017*			En 2030 : • 100% des bâtiments consommant au maximum 230 kWh/m²/an (catégorie D), soit la rénovation prioritaire des bâtiments de catégorie E, F et G, si il y en a.