



PLAN LOCAL D'URBANISME

05U16

Rendu exécutoire
le



P.A.D.D

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date d'origine :

Mars 2019

2

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

05U16

Rendu exécutoire
le



ORIENTATIONS GÉNÉRALES PROPOSÉES

Date d'origine :

Mars 2019

2a

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



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Commune de Boubiers



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



BOUBIERS

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 2017

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Suivant l'article L.123-1 (devenu l'article L.151-2 au 1er janvier 2016) du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) comprennent un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

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

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

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

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

Le présent document vient en complément du rapport de diagnostic établi en septembre 2016. Le 7 mars 2017 s'est tenu un débat, au sein du conseil municipal, sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposé.

A l'issue de la mise à disposition du public du P.A.D.D. par sa présentation dans un document de type 4 pages diffusé dans tous les foyers et lors d'une réunion publique organisée le 14 octobre 2017, a été étudié le volet réglementaire du P.L.U. qui traduit ce projet communal.

Un paysage de transition à gérer et une architecture locale à valoriser

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

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- 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 qualité** marqué par des rues étroites, des grandes propriétés et des corps de ferme, une église classée, 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.**

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Mettre en place des principes d'aménagement** (choix des sites, implantation et gabarit des constructions, traitement paysager des abords) **visant à optimiser l'insertion au site des nouvelles constructions** en respectant autant que possible la configuration des lieux. Le développement envisagé vise à combler les espaces résiduels au contact de l'enveloppe urbaine déjà constituée, ce qui conduit à préserver et à reconstituer les trames végétales qui encerclent le village, afin de conforter l'écrin de verdure qui le cadre, en particulier au nord au contact de la vallée Réveillon et au sud par la préservation du bois de la Garenne, mais également en préservant les fonds de jardins végétalisés et en limitant l'urbanisation en deuxième rideau.
- **Valoriser l'entrée de village à l'ouest** par un traitement paysager, en lien avec l'aménagement d'un espace de loisirs face à la salle des fêtes.
- **Définir au P.L.U. les conditions de préservation des boisements** notamment entre les boisements de milieux humides dans la vallée et les bois plus ponctuels (bois de la Garenne et bois du Taillis, bosquets sur le plateau agricole, arbres et alignements d'arbres remarquables) ayant un rôle écologique et culturel en tant qu'éléments caractéristiques du site inscrit du Vexin français. Veiller au maintien des jardins attenants aux emprises bâties dès lors qu'ils participent pleinement à la lecture du paysage qui caractérise la trame urbaine du village.
- **Veiller à la préservation des points de vue remarquables** sur les éléments de patrimoine bâtis, en particulier l'église nettement visible depuis le plateau agricole à l'est et sur le patrimoine bâti du Fayel depuis le plateau agricole au sud, en cohérence avec le SCOT, 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 réhabilitées ou des nouvelles constructions situées dans les secteurs anciens de la commune, en traduisant la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle. **Identifier les éléments bâtis les plus caractéristiques, notamment les murs en pierres**, méritant d'être préservés pour des motifs d'ordre architectural.

Répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal

Une prise en compte rigoureuse des sensibilités environnementales et continuités écologiques, de préservation de la ressource en eau, et la recherche d'économies d'énergie dans la construction

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **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). La RD153 constitue un espace de discontinuité 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.**

- 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.

- Sur les secteurs à fortes sensibilités écologiques et paysagères, en particulier dans la vallée du Réveillon, **prévoir une réglementation adaptée de l'usage des sols 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.

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

Rendre possible la possible réalisation d'une cinquantaine de nouvelles résidences principales à l'horizon 2030

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du village, il reste un **potentiel de logements par transformation de bâtiments existant**, 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. Le stock de logements vacants et de résidences secondaires offre peu de possibilités de création de résidences principales.

- **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.**

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- En cohérence avec le SCOT du Vexin Thelle, prévoir **moins d'une cinquantaine de 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.

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	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
134	1,99%	160	1,90%	173	1,90%	190	1,88%	208	+ 48 logements	+ 3 lgts/an

- Cet objectif tient compte du **potentiel de logements estimés 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.

- Ce scénario s'inscrit dans une **démarche répondant aux objectifs du développement durable** et intègre les principes du Grenelle 2 par la mise en avant d'une **politique de renouvellement urbain qui implique une modération de la consommation d'espace naturel et agricole à des fins urbaines**. **La densité moyenne du bâti sera augmentée** du fait des possibilités de création de logements dans la trame urbaine déjà constituée. En revanche, l'urbanisation en épaisseur des terrains déjà construits, sera limitée afin de préserver la typologie urbaine du village et les espaces à fortes sensibilités écologiques, de maintenir des espaces de transition avec le secteur agricole ou les espaces naturels.

- **Encourager la réalisation de logements de tailles petite et moyenne** (2-4 pièces), notamment en locatif, permettant à des jeunes d'accéder à un premier logement ou à des personnes âgées de revenir vers un logement de taille et à coût plus approprié.

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

Accueillir de nouveaux habitants suivant le potentiel de logements estimé dans la trame urbaine déjà constituée et par mutation des bâtiments agricoles, et répondre aux besoins identifiés en diversifiant les typologies de logements

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- 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.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Profiter de l'attractivité du secteur à l'échelle départementale pour **relancer la croissance démographique,** en s'appuyant sur les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Vexin Thelle. **L'évolution démographique de la commune reste maîtrisée** au regard de sa traduction en termes de consommation d'espaces, en limitant les secteurs à aménager et en misant sur des **opérations de renouvellement et d'aménagement de qualité,** à l'horizon 2030, permettant de **maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge.**

- Adapter l'offre de logements par une diversification de leurs typologies en permettant aux **jeunes ménages de pouvoir rester ou s'installer à Boubiers,** dans un contexte d'augmentation du prix du foncier, puis de pouvoir évoluer dans leur parcours résidentiel sur la commune en accédant à la propriété dans une gamme de logements adaptés, tout en tenant compte des conditions de renouvellement des habitants au sein des logements déjà existants qui pourraient changer d'occupants d'ici 2030 et des disponibilités identifiées dans la trame urbaine déjà constituée.

- Sur la base du nombre de logements possibles dans la trame urbaine déjà constituée et en tenant compte des orientations du SCOT, il sera **possible de constater un gain d'environ 90 habitants,** soit environ 500 habitants à horizon 2030, ce qui se traduit par une **moyenne d'environ 3 nouveaux ménages par an.** Outre le renouvellement des occupants au sein des logements existants (personne seule ou en couple remplacée par un ménage avec enfants), ces ménages seront accueillis par de nouvelles constructions résultant du remplissage des quelques espaces restés libres de construction, l'aménagement de logements par division de bâtis existants, la mutation de l'usage de bâtiments vers du logement, et par l'urbanisation progressive des terrains encore libres de construction et des secteurs identifiés pour accueillir un aménagement.

Scénario de population sur la base du scénario de logements :

2007	taux d'évol. annuel moyen de Boubiers	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
366	1,32%	412	1,41%	436	1,41%	468	1,41%	501	+ 89 habitants	+ 6 habts/an

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

Conforter la centralité existante au cœur du village, valoriser les polarités secondaires et assurer le bon fonctionnement des équipements publics existants. Anticiper les besoins futurs en équipements, services et loisirs.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- La commune dispose d'une gamme d'équipements et services de proximité répondant à une partie des besoins des habitants. 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.

- 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.

- 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.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Conforter la centralité principale du village autour de la rue de Senlis, de la place, de la mairie et de l'école** en veillant au maintien de son bon fonctionnement (accès et sécurité des piétons, ralentissement des véhicules, stationnement, etc.) et de son traitement urbain et paysager (rapport entre minéral et végétal, revêtement au sol).

- **Valoriser les accès, notamment piétons, depuis la centralité du village vers les polarités secondaires** (salle des fêtes, église/cimetière, terrains de sport) et entre ces polarités. Améliorer l'offre en stationnement de la salle des fêtes, espace de loisirs pour les habitants.

- **Conserver une emprise à proximité de l'école pour l'implantation de nouveaux équipements** (environ 0,2 ha.), notamment dans le cadre d'un éventuel regroupement scolaire ou d'une évolution de l'équipement existant, et maintenir les conditions de stationnement et un accès sécurisé.

- **Réfléchir à l'aménagement d'un espace vert à vocation de sports et de loisirs**, complémentaire au terrain de sports existants, en entrée de village ouest face à la salle des fêtes.

- **Développer les liaisons** depuis le hameau du Fayel vers les équipements, services et loisirs du bourg de Boubiers, et depuis le bourg et le Fayel vers les commerces et services de proximité du hameau de Branchu.

Veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune

Offrir à l'activité agricole des conditions satisfaisantes de fonctionnement, permettre le développement d'autres activités économiques compatibles avec l'environnement habité et mettre en valeur le potentiel touristique autour des éléments du patrimoine bâti et naturel.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- 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. Boubiers compte également une coopérative agricole (silos plats) en limite avec Liancourt-Saint-Pierre. **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.).

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **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.**

- Préserver les secteurs et les activités agricoles du développement urbain en privilégiant la création de logements au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée. **Tenir ainsi compte des besoins du milieu agricole** : maintien d'une bonne accessibilité aux champs, possibilité d'aménagement, extension sur place des bâtiments en activité, nouveau projet agricole, maintien de la coopérative agricole, etc., tout en rendant 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 ainsi qu'avec les sensibilités écologiques entre la vallée du Réveillon et la vallée de la Viosne et les sensibilités paysagères qui concernent le point de vue sur l'église depuis l'entrée de village à l'est.

Organiser et sécuriser la circulation et prévoir les réseaux (eau, électricité, numérique)

Sécuriser les conditions d'accès et optimiser les circulations dans le village, valoriser les modes de circulations douces vers une logique de maillage des itinéraires et améliorer progressivement la desserte par les réseaux.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- 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 sont considérés comme dangereux (intersections rue de Senlis/RD915 et rue de Senlis/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 et le chemin vers Délincourt où la mise en place d'une signalétique permettrait de clarifier les priorités.
- 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 Chenaux). **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 projet de développement d'une aire de covoiturage à 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 village vers le Fayel et le hameau de Branchu à Lierville seraient particulièrement intéressants pour les habitants.
- 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 rend possible l'accueil d'environ 200 équivalents-habitants supplémentaires. Un rééquilibrage des charges électriques pourrait être envisagé. La **défense incendie est aux normes** sur le bourg et le Fayel, mais devra être prévue au lieu-dit Les Carrières.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- En lien avec le Conseil Départemental, **sécuriser en priorité les carrefours entre la rue de Senlis et les RD915 et RD153 afin de réduire leur caractère accidentogène**, au regard du trafic important recensé sur ces deux axes. Clarifier les priorités de circulation en entrée de village ouest et améliorer la visibilité depuis la rue des Beaux Chenaux. **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), envisager la création de nouveaux parcs de stationnement (lotissement du bois de la Garenne) et 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** (gares de Liancourt, Chars et Chaumont) afin d'encourager au report modal ou au transport partagé, principalement vers l'Ile-de-France.
- **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). Ces cheminements participeront à la qualité du cadre de vie en constituant des circuits fonctionnels vers les commerces et équipements et des lieux de promenade en assurant le lien avec des cheminements existants à l'échelle supra-communale.
- **S'assurer du bon fonctionnement du réseau d'eau potable et d'eaux usées** pour répondre aux besoins actuels et futurs. Préconiser la **gestion des eaux pluviales** sur chaque terrain. **Renforcer la défense incendie à la ferme 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). En revanche, la commune ne dispose pas de réseau en mesure de favoriser la valorisation des énergies renouvelables.



PLAN LOCAL D'URBANISME

05U16

Rendu exécutoire
le



TRADUCTION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Date d'origine :

Mars 2019

2b

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



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

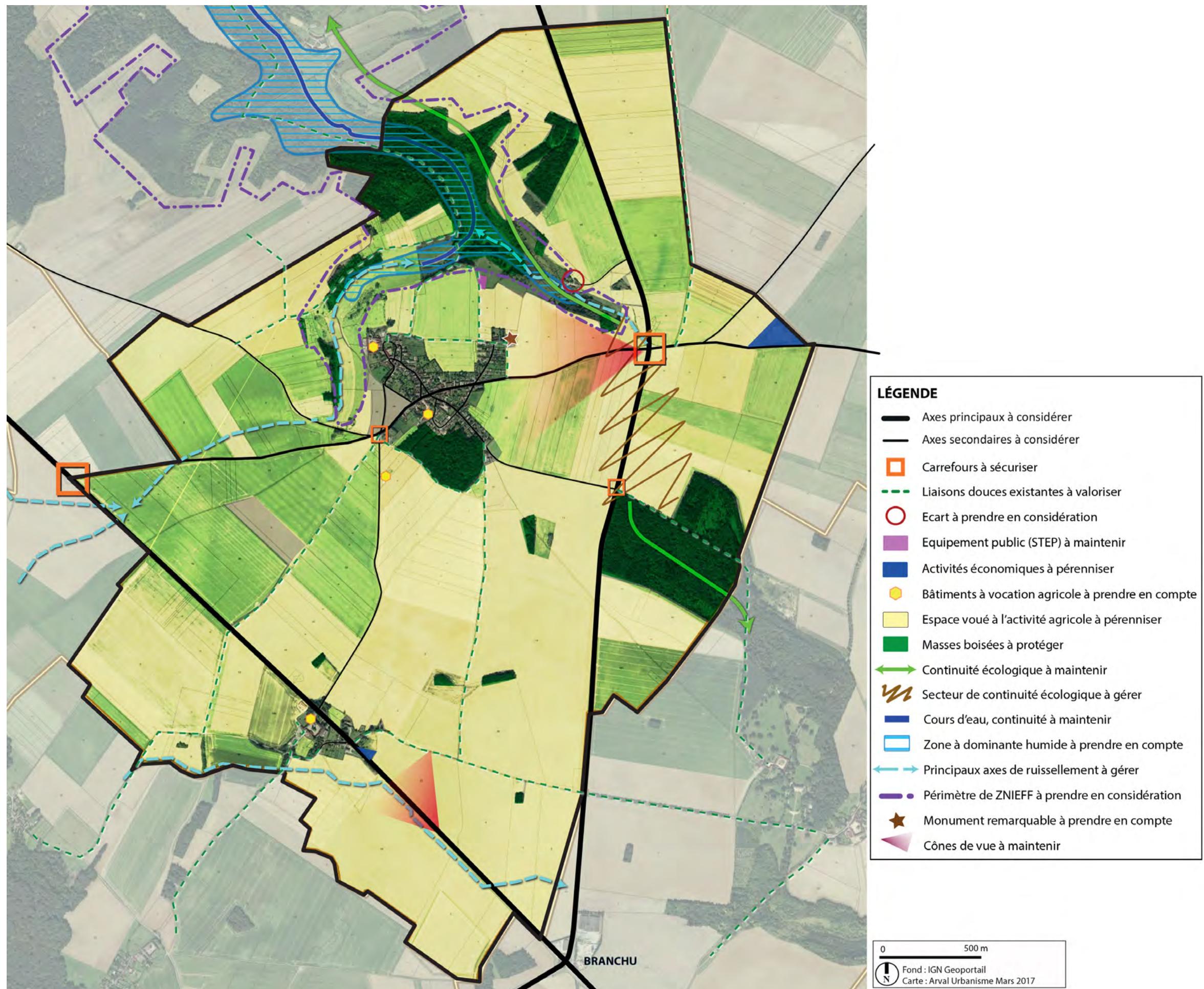


Schéma d'aménagement à l'horizon 2030 : le village et le hameau du Fayel

