



PLAN LOCAL D'URBANISME

05U16

Rendu exécutoire
le



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE ET RÉPONSES APPORTÉES

Date d'origine :
Mars 2019

10

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



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Date d'origine :
Mars 2019

10a

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



Département de L'Oise

Commune de

Boubiers

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

*** * ***

Enquête Publique

27 octobre - 28 novembre 2018

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Michel MARSEILLE

60 650 LHERAULE

SOMMAIRE

Rapport d'enquête

1) Généralités

- a. Objet de l'enquête p 3
- b. Concertation p 4
- c. Documents de planification p 7
- d. Cadre juridique p 7
- e. Composition du dossier p 7

2) Organisation et déroulement de l'enquête

- a. Organisation de l'enquête p 8
- b. Déroulement de l'enquête p 8

3) Avis des services et des personnes publiques, observations du public

- a. Avis des services et des personnes publiques p 9
- b. Observations du public p 28

Avis et Conclusions du Commissaire Enquêteur p 3

Annexes

Commune de Boubiers

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

*** * ***

Rapport d'enquête

1) Généralités

a) Objet de l'enquête

La présente enquête publique a pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Boubiers (60 240).

La commune de Boubiers se situe dans la partie sud-ouest du département de l'Oise, sur le plateau du Vexin. Elle est rattachée à l'arrondissement de Beauvais et à la communauté de communes du Vexin Thelle. Elle se situe à 5 km au sud de Chaumont-en-Vexin et à 12 km au sud est de Gisors (Eure), et une dizaine de km de Magny-en-Vexin (Val d'Oise), trois pôles urbains qui offrent un panel étoffé de services et de commerces. Beauvais, préfecture du département, est quant à elle à une distance d'environ 35 km au nord.

À plus large échelle, elle est implantée à la fois sur l'axe Gisors – Cergy-Pontoise (RD915), et sur l'axe Chaumont – Magny en Vexin (RD153) qui se croisent à la limite sud du territoire communal.

La commune fait partie de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle créée le 13 avril 2000, qui comptait en 2011, 20 340 habitants répartis sur 42 communes membres.

Elle a pour compétences l'aménagement de l'espace (SCOT) et le développement économique mais aussi :

- La protection et la mise en valeur de l'environnement (déchets, assainissement, ...),
- Étude, programmation, promotion, communication, information, formation et coordination.
- Social (petite enfance, scolaire, aide aux personnes âgées, ...),
- Tourisme, culture et animation (sentiers, promotion touristique, point d'information, ...)
- Les sports (réalisation et gestion d'équipements sportifs)
- Logements (réhabilitation, logements locatifs, hébergement personnel de sécurité).
- SIG (Mise en place d'un Système d'Information Géographique).

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, devenu caduc depuis le 17 mars 2017. La commune a émis le souhait de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal 10 décembre 2015.

b) Concertation

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)

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 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 (PADD).

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. étaient à la disposition des administrés en mairie avec le registre destiné à recevoir des observations, ce jusqu'à l'arrêt du projet de P.L.U.

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal le 20 février 2018, puis transmis pour avis et observations à l'ensemble des personnes publiques ayant demandé à être consultées.

c) Les documents de planification

« Les schémas de cohérence territoriale (SCoT), les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1 ° L'équilibre entre

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,*

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3 ° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le SCOT du Vexin Thelle est exécutoire depuis mars 2015 et affiche notamment les objectifs suivants :

• Habitat :

Une évolution maîtrisée de la population suivant les tendances en cours et une offre en logements diversifiée pour mieux répondre aux besoins.

• Déplacements :

Des déplacements et des réseaux optimisés en lien avec l'organisation territoriale.

• Développement Economique Et Equipements :

Un développement économique contribuant au maintien de l'équilibre emplois-habitants.

• Tourisme :

Un potentiel touristique valorisé.

• Paysage et Environnement :

Préserver l'environnement et les paysages pour garantir un cadre de vie de qualité.

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 ; il fait suite au POS créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- *document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 121-1, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.*
- *outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune.*

Depuis la loi de « décentralisation » de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'État, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document qui doit être compatible avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA) et les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de la Gestion des Eaux (SDAGE), du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une quinzaine d'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 municipaux.

L'élaboration du PLU de Boubiers s'est appuyée sur un diagnostic territorial qui a mis en évidence les principales occupations du sol au travers des entités paysagères et de la morphologie urbaine, les éléments constitutifs de la dynamique urbaine et territoriale de la commune, les principales contraintes et les potentialités de développement.

La commune possède 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 enjeux 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.

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 :

- *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

- *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

- *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

- *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

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

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

- *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.

- *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.

d) Le cadre juridique

La présente enquête publique est régie par les textes suivants :

- Articles L. 153-19 et suivants, et R. 153-8 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme,
- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE),
- Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014,
- Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- Articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-27 du Code de l'Environnement.

e) Composition du dossier soumis à enquête publique

Le dossier soumis à enquête a été réalisé par le bureau d'étude « ARVAL », de Crépy en Valois (60 800).

Le dossier est composé des pièces suivantes :

00) Actes administratifs

1) Rapport de présentation qui comprend les thématiques suivantes :

Préambule

Introduction

chapitre 1 : Diagnostic de la commune et articulation avec les autres documents

chapitre 2 : Etat initial de l'environnement

chapitre 3 : Analyse des incidences notables prévisibles du plan sur l'environnement

chapitre 4 Les choix retenus pour établir le PADD

chapitre 5 : Mesures envisagées pour éviter réduire et compenser les incidences

chapitre 6 : Résumé non technique

- 2) Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
 - 2a Orientations générales
 - 2b traduction graphique des orientations d'aménagement proposées
- 3) Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- 4) Documents règlementaires
 - 4a Règlement
 - 4b Plan de découpage en zones : ensemble du territoire 1/5000
 - 4c Plan de découpage en zones : secteur aggloméré 1/2000
 - 4d Emplacements réservés
- 5) Annexes Sanitaires
 - 5a Notice sanitaire
 - 5b Plans des réseaux d'eau
- 6) Annexe des servitudes d'utilité publique
 - 6a Cahier des servitudes d'utilité publique
 - 6b Plan des servitudes
- 7) Annexe informations jugées utiles
- 8) Annexe nuisances acoustiques
- 9) Avis des personnes publiques consultées et réponses proposées, avis MRAE

Avis du commissaire enquêteur :

Le travail effectué par le bureau d'études «ARVAL» en collaboration avec les élus de la commune répond aux objectifs fixés par le Code de l'Urbanisme. Le dossier est complet, clair et précis.

Toutes les thématiques sont abordées et analysées en détail. Elles ont permis la définition d'enjeux pertinents. L'analyse du dossier, les visites de terrain montrent la prise en compte des zones de protection (sites remarquables, ZNIEFF, zones humides, ...).

Toutefois je m'interroge sur la pertinence de la zone NB au hameau du Fayel et certaines protections de plantations d'alignement. Concernant la zone NB, la possibilité de construire quelques logements (deux) pour permettre la sauvegarde du mur d'enceinte ne présente aucune garantie. Il n'est pas possible juridiquement de lier un acte d'urbanisme (permis de construire, ..) à la remise en état du mur de clôture, cela relève du bon vouloir du pétitionnaire. Il conviendra de s'interroger sur ce point lors de la décision finale d'approbation du PLU.

Concernant la protection des plantations, il convient de vérifier la pertinence des classements et prendre en compte l'état sanitaire des sujets, afin de ne pas afficher des prescriptions difficiles à appliquer sur la durée du document. Par ailleurs on peut s'étonner de ne trouver aucune protection pour le bois de la Garenne. Pour rappel au POS, le bois était protégé au titre des espaces boisés classés (ART 130-1).

Il conviendra de vérifier le dimensionnement de l'ER 9, destiné à un accès direct des bus à l'équipement scolaire. Si une largeur de 4m permet la circulation des cars, aucun aménagement ne semble prévu aux débouchés pour permettre les manoeuvres, ce qui conduira à entrer ou sortir de cette voie en marche arrière.

La hauteur des constructions est limitée à 8m en zone UA (R+C). Le rapport de présentation fait apparaître (page 33) des constructions à R+I+C. Il convient de moduler le règlement pour prendre en compte ce bâti et adapter la hauteur.

Page 51 du règlement, je préconise le ré-examen du traitement des façades des bâtiments agricoles pour préciser ce qui est interdit et/ou autorisé (bardage, bac acier teinté, ...).

Les articles U8 imposent une distance d'au moins 4m entre deux construction sur une même propriété, cette disposition n'est pas applicable aux constructions de moins de 40m². Cela signifie que ces constructions peuvent être construites à 50cm, 1m, etc, ..., d'une autre construction. Est-ce bien le souhait de la collectivité ?

2) Organisation et déroulement de l'enquête publique

a) Organisation de l'enquête publique

Par décision du 26 juillet 2018, Madame la Vice-Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens, a désigné Monsieur Michel Marseille, Ingénieur en retraite, demeurant à Lhéraule (60 650) en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Boubiers.

La mise à l'enquête publique du PLU a fait l'objet d'un arrêté de Madame Sophie Lévesque, Maire de la commune, en date du 1^{er} octobre 2018.

L'enquête s'est déroulée du 27 octobre au 28 novembre 2018 inclus.

Conformément à l'arrêté de Madame le Maire ordonnant cette enquête, des permanences du commissaire enquêteur en Mairie ont été programmées aux dates suivantes :

- Samedi 27 octobre de 10h00 à 12h00
- Samedi 17 novembre de 10h00 à 12h00
- Mercredi 28 novembre de 18h00 à 20h00

Les publications légales sont parus dans deux journaux :

- Le Parisien : le 4 et le 29 octobre 2018
- L'Impartial des Andelys : le 4 octobre et le 1 novembre 2018

L'affiche annonçant cette enquête publique, a été apposée sur le panneau d'affichage de la commune sur le portail d'accès à la cour de mairie.

La commune a diffusé dans tous les foyers un "flyer" d'information reproduisant l'avis d'enquête publique.

Par ailleurs l'enquête publique a été annoncée dans la revue l'Oise Agricole.

Le commissaire enquêteur a pris connaissance du dossier et procédé à une visite des lieux afin de s'approprier le contenu du dossier et a, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, paraphé l'ensemble des pièces constituant le dossier soumis à enquête publique ainsi que les différents feuillets du registre d'enquête.

b) Déroulement de l'enquête publique

L'arrêté municipal du 1^{er} octobre 2018 fixe les modalités de déroulement de l'enquête, pendant une durée de trente trois jours consécutifs, **du samedi 27 octobre au mercredi 28 novembre 2018 inclus**, le dossier étant mis à la disposition du public en Mairie afin d'y être consulté, aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux, par toutes personnes intéressées. Le dossier était également consultable sur le site internet de la commune : www.boubiers.fr.

Durant cette période, le public a pu formuler ses observations sur le registre à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire enquêteur ou par écrit à l'attention du commissaire enquêteur en mairie de Boubiers 7-9 rue de Senlis 60240 Boubiers ou sur l'adresse mail : mairie.boubiers@wanadoo.fr.

J'ai rencontré 17 personnes pendant les permanences, 10 contributions ont été transcrites sur le registre d'enquête.

A l'issue de l'enquête, le registre a été clos et signé par le commissaire enquêteur.

Le procès verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête publique a été adressé au représentant de la commune le 29 novembre 2018 qui en a accusé réception.

Madame le Maire a fait part de son avis par mail. La réponse de la commune est intégrée dans la rubrique correspondante (observations du public).

3) Avis des services et des personnes publiques associées ; observations du public

3a) Avis des services et des personnes publiques associées

Le projet de PLU, arrêté par délibération du Conseil Municipal le 20 février 2018, a été adressé pour avis aux services et aux Personnes Publiques Associées (PPA) en mai 2018.

Les services ont émis les avis suivants :

- **Préfet de l'Oise, Direction Départementale des Territoires : 27 juillet 2018**

Ce projet recueille, de la part des services de l'État, un avis favorable sous réserves.

Ces réserves appellent notamment des ajustements du projet de développement en favorisant la densification du tissu urbain et en limitant les extensions urbaines.

Votre projet de PLU doit répondre aux exigences de la traduction réglementaire dans le code de l'urbanisme de la loi « Grenelle II », mais aussi à celle de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR) du 24 mars 2014. Ainsi, votre Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit prévoir des orientations générales en matière de production et de développement énergétique. Votre Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) mérite d'être plus explicite en matière de modération de la consommation de l'espace, de lutte contre l'étalement urbain.

Un bilan du SCoT devra être effectué, notamment en matière de consommation de l'enveloppe de logements à produire selon la typologie de votre commune.

Le projet communal affiche un objectif démographique conséquent au regard du SCoT, avec un taux annuel de croissance à 1,41 %, soit un gain de 89 habitants et la création de 48 logements supplémentaires, à l'horizon 2030, ce qui reste conforme aux prescriptions du SCoT (« communes rurales » : 35 à 49 logements supplémentaires, à l'horizon 2030 sans le bilan du SCoT faisant état de la consommation de l'enveloppe en logement).

Il convient de rappeler que le scénario démographique qui implique le besoin en logement doit être calculé à partir de données INSEE validées, soit pour votre commune, les données INSEE 2014. Le scénario démographique sera donc calculé sur la période 2014-2030. Le PLU étant dans sa phase d'achèvement, il conviendra de soustraire les logements construits sur la période 2014-2017 de votre projet communal. En termes de développement démographique, le projet communal ne sera pas totalement absorbé par l'enveloppe bâtie existante et le comblement des « dents creuses » même si celles-ci permettent d'accueillir 36 à 48 logements nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants. En matière de consommation d'espace, 1,10 ha seront ouverts à l'urbanisation pour absorber le besoin en logement restant, soit 12 logements avec une densité de 12 logt/ha.

Une attention particulière devra être portée à la définition de « dent creuse ». Une dent creuse est un espace non bâti entre deux espaces bâtis au sein de l'enveloppe urbaine. Quelques dents creuses identifiées sur le plan n'entrent pas dans ces critères. IL s'agit d'étalement urbain. Il convient a minima de retirer la dénomination «dents creuses» sur les espaces identifiés sur la carte jointe. A titre indicatif, le nombre de dents creuses et le nombre de logements que peuvent accueillir ces dents creuses peuvent être différents en fonction de la densité de logements retenue.

Le nombre de logements qu'il est possible de construire sur la totalité des dents creuses est ainsi sous évalué malgré l'application d'un taux de rétention foncière de 30 %. Le rapport de présentation devra ainsi identifier chaque dent creuse avec les parcelles cadastrales, sa superficie et le nombre précis de logement correspondant a minima à l'application du SCoT du Vexin-Thelle en matière de densité. Un nouveau scénario devra être proposé en tenant compte des observations précédentes et intégrant une densité plus importante (page 31 du rapport de présentation, un schéma démontre notamment une densité de 15 logt/ha au niveau du tissu bâti ancien (bourg)).

La commune devra prêter une attention particulière à la capacité de ses différents réseaux vis-à-vis du projet communal. L'accueil de nouveaux logements conduirait d'après le rapport de présentation au renforcement de certains réseaux (alimentation en eau potable, défense incendie, électricité) .

Concernant le développement économique, la commune ne compte plus de commerce de proximité. Seul un commerce automobile est implanté dans le hameau du Fayel. La commune compte aussi deux sièges agricoles implantés au sein du village.

Concernant le volet environnemental, la commune de Boubiers est concernée par une Zone Naturelle d'Importance Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, «la Haute Vallée du Réveillon» également inventoriée en Espace Naturel Sensible (ENS), par deux continuités écologiques de type intra et inter forestier de bonne fonctionnalité et de certitude confirmée, ainsi que par une Zone à Dominante Humide (ZDH) induite par la présence d'un cours d'eau non domanial, « le Réveillon » en fond de vallée en dehors des zones agglomérées. Il convient aussi de souligner que le rapport de présentation indique les continuités de prairies thermophiles liées aux prairies calcicoles sur les coteaux ainsi qu'une continuité des milieux aquatiques et humides en fond de vallée. Le plan de zonage a inscrit notamment une zone naturelle afin d'assurer la continuité écologique à restaurer (carte figurant page 28 du rapport de présentation).

Concernant la prise en compte des risques naturels et technologiques, l'ensemble des problématiques de risques a été abordé dans le rapport de présentation et traité dans la partie réglementaire.

Ces différents points, ainsi que ceux repris en annexe méritent d'être complétés afin d'améliorer la compréhension ou la lecture du document.

Réponse proposées en groupe de travail

- 1) Le PADD mérite d'être plus explicite en matière de modération de la consommation de l'espace, de lutte contre

l'étalement urbain.

Conformément à la loi ALUR, les choix des orientations communales exposées dans le PADD s'appuient sur une étude du potentiel de densification et de mutation du tissu bâti (p.32 du rapport de présentation) et vise prioritairement à prévoir l'accueil de nouveaux logements dans la trame urbaine constituée, notamment par la mutation des anciens corps de ferme situés dans le bourg. L'application des densités prévues dans le SCoT du Vexin-Thelle pour les futurs secteurs à enjeu d'aménagement et le respect de l'enveloppe logement prévue pour la commune dans le SCoT permet de répondre aux objectifs de modération de la consommation d'espaces. Cette politique de renouvellement urbain et de densification de la trame bâtie est l'une des orientations du PADD exposée dans la thématique « Logement et urbanisation », p.5 du document. Cette observation n'appelle pas d'ajustements.

2) Un bilan du SCOT devra être effectué, notamment en matière de consommation de l'enveloppe de logements à produire selon la typologie de votre commune.

L'avis de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle met en avant un bilan des objectifs de logements pour les communes « village » prévus entre 2011 et 2016 et qui s'élève à 297 logements sur l'enveloppe de 1160 à 1300 logements prévus au SCOT. L'avis de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle conclut : « Ainsi, au regard des objectifs des PLU récemment approuvés, l'enveloppe maximale attribuée aux communes « villages » n'est pas dépassée ».

Cette observation n'appelle pas d'ajustements.

3) Le projet communal affiche un objectif démographique conséquent mais qui reste conforme aux prescriptions du SCOT.

Cette observation n'appelle pas d'ajustements.

4) Le scénario démographique doit être calculé à partir des données INSEE validées (RGP 2014). Il convient de soustraire les logements construits sur la période 2014-2017 du projet communal.

Le diagnostic a été réalisé courant 2016 sur la base des données INSEE en vigueur au moment de l'étude et cette analyse met en avant les tendances démographiques et économiques sur le long terme sur le territoire. Les objectifs chiffrés affichés au PADD s'appuient quant à eux sur les données les plus récentes puisque la commune a fait l'objet d'un recensement en 2016. Le tableau récapitulatif du recensement réel réalisé en février 2016, envoyé par l'INSEE et reçu en mairie le 18 mars 2016, est annexé au présent tableau pour justifier les données chiffrées du PADD. Par ailleurs, il n'y a pas eu de logements construits sur la commune entre 2016 et 2018. La mise à jour des données du diagnostic n'est donc pas nécessaire, et ne change en rien le projet communal.

5) Certains terrains ont été identifiés en tant que « dents creuses » car ces terrains sont desservis par les réseaux et déjà bâtis de l'autre côté de la voirie qui dessert les terrains. Les services de l'Etat considèrent cependant qu'il ne s'agit pas de « dents creuses » au sens où ces terrains ne sont pas situés entre deux terrains déjà bâtis.

La cartographie du PADD et l'analyse des possibilités de densifications et de mutation du tissu bâti exposé p. 32 du rapport de présentation seront modifiées et le terme de « dents creuses » affiché dans la légende sera remplacé par « terrains suffisamment équipés pouvant muter au sein ou au contact du tissu bâti existant ». En effet, ces terrains peuvent être considérés comme des terrains présentant un caractère urbain dans le sens où ces terrains sont équipés et desservis par les réseaux d'eau de capacité suffisante et sont déjà bâtis de l'autre côté de la voirie.

6) Le nombre de logements qu'il est possible de construire dans les dents creuses est considéré comme étant sous-évalué et les services de l'Etat demandent à la commune de Boubiers de déterminer la superficie des dents creuses et d'appliquer les densités prévues par le SCOT du Vexin-Thelle.

La dynamique de construction dans les dents creuses du tissu bâti dépend d'initiatives privées sur lesquelles la commune et les politiques publiques ne peuvent pas agir directement, à moins d'acquérir le foncier ce qui s'avère particulièrement complexe au regard des finances publiques et des compétences communales. L'estimation du potentiel de logements reste donc très incertain et dépend du bon vouloir des propriétaires.

L'analyse des possibilités de densification et de mutation du tissu bâti de Boubiers, détaillée p.32 du rapport de présentation, repose sur une analyse de terrain, en fonction de la dynamique de construction sur le territoire communal ces 10 dernières années, et selon les tendances observées sur le Vexin-Thelle et dans le département. On observe qu'un grand nombre de dents creuses sont généralement vendues pour la construction d'un logement isolé. En appliquant les densités prévues par le SCOT du Vexin-Thelle (au moins 12 logements par hectare pour la commune de Boubiers), les objectifs de logements prévus dans le scénario de développement risqueraient de ne pas être atteints.

De façon à prévoir des objectifs chiffrés qui tiennent compte de la réalité du terrain et qui permettent des estimations au plus juste à horizon 2030, il est donc proposé de ne pas modifier le projet communal.

7) Les services de l'Etat demandent à la commune de revoir le scénario de développement en intégrant une densité plus importante. Est notamment cité le fait que le tissu bâti ancien présente une densité moyenne estimée à 15 logements / ha (analyse p.31 du rapport de présentation).

La densité du tissu bâti ancien est de 15 logements / ha, mais dans les quartiers récents, le rapport de présentation met en avant (p.31) une densité de 7 logements / ha dans la rue de l'église et de 13 logements / ha sur le lotissement du bois de la Garenne.

Les densités prévues sur les secteurs à enjeu d'aménagement, autour de 12 logements / ha. en moyenne, sont donc cohérentes avec le tissu bâti existant et compatibles avec le SCOT du Vexin-Thelle, approuvé par délibération communautaire en date du 16 décembre 2014, et qui intègre les lois « Grenelle I » et « ALUR » visant à lutter contre l'étalement urbain à l'échelle du territoire intercommunal.

Le PLU de Boubiers est donc compatible avec cette politique de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers, et il est donc proposé de ne pas modifier le projet communal.

8) La commune devra prêter une attention particulière à la capacité des réseaux.

La capacité des réseaux d'eau et d'électricité a bien été prise en considération au cours de l'élaboration du PLU de Boubiers. Une réunion avec les gestionnaires des réseaux s'est tenue le 22 juin 2016 et la notice sanitaire (annexe n°7 du PLU) met en avant des réseaux d'eau aux normes et de capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions au sein de la zone urbaine. Un renforcement des réseaux d'eau pourrait être rendu nécessaire pour alimenter la zone LAUh (secteur du corps de ferme de la rue du Chêne), en cohérence avec la vocation de cette zone.

La capacité du réseau électrique est également adaptée pour l'ensemble de la zone urbaine, à l'exception de la rue du Beau Chenaux où l'accueil de 3 à 5 logements impliquerait potentiellement la mutation du poste électrique aujourd'hui saturé, et donc le changement d'enveloppe. Ce terrain, suffisamment équipé par les autres réseaux (réseau viaire et réseaux d'eau), déjà inscrit en zone urbaine du POS et déjà bâti côté ouest de la rue, a donc été inscrit en zone urbaine, tout en notant que la commune envisage la mise en place d'un projet urbain partenarial (PUP) ou une taxe d'aménagement majorée pour financer l'éventuel renforcement du réseau électrique (comme indiqué dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur). L'étude menée par Enedis sur ce secteur a d'ailleurs été annexée à la pièce n°5a du PLU — « Notice sanitaire » et sera complétée par une étude similaire sur le secteur de la rue du Chêne et chemin de Reilly. La commune n'envisage donc pas d'évolution de son projet communal.

9) L'avis de l'Etat met en avant le fait que le plan de zonage du PLU ait bien tenu compte des continuités écologiques, notamment de la continuité écologique à restaurer entre la vallée du Réveillon et le bois des Taillis (à l'est du bourg), par leur classement en zone naturelle.

Cette observation n'appelle pas d'ajustements

10) L'avis de l'Etat met en avant le fait que l'ensemble des problématiques de risques ont été abordés dans le rapport de présentation et traité dans la partie réglementaire.

Cette observation n'appelle pas d'ajustements.

11) Annexe de l'avis de l'Etat sur le Rapport de Présentation

Il est proposé de modifier le Rapport de Présentation pour tenir compte des points suivants :

- *Les évolutions concernant le périmètre de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle et sa date d'approbation (p.7).*
- *Il sera précisé qu'il s'agit du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (p.14).*
- *Le PGRI de Seine Normandie en vigueur au 1er janvier 2016 et le PCAET seront mentionnés.*
- *Le terme « eau potable » sera remplacé par « eau destinée à la consommation humaine ».*
- *Il sera précisé que 20 terrains sont identifiés comme espaces mutables et pourraient accueillir un potentiel d'environ 24 logements (matérialisés sur la cartographie p.32 du rapport de présentation et sur la cartographie du PADD par les figurés orange). Parmi ce potentiel de logements, on estime que 14 pourraient être construits d'ici 2030, au regard des dynamiques de construction observées dans le village ces 20 dernières années et du fait que certains terrains mutables correspondent à des fonds de jardin qui ne seront probablement pas bâtis à horizon 2030.*
- *Il sera précisé que la couverture électrique du Fayel pourrait accueillir une dizaine de logements supplémentaires, selon le gestionnaire du réseau (p.44).*
- *La qualité de l'air analysée par Airparif de la station proche de Boubiers (Cergy-Pontoise) sera exposée dans le rapport de présentation.*
- *Il sera précisé que le site Natura 2000 « Sites chiroptères du Vexin français » est recensé 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 » s'étend à 8 km à l'ouest et au sud-ouest (notamment sur les communes de Saint-Claire-sur-Epte, Omerville et Hodent).

- La carte des prescriptions archéologiques apparaît p.36 du rapport de présentation. L'arrêté sera annexé à l'annexe 7 (informations jugées utiles).
- Le diagnostic agricole exposé p.48 et 49 sera complété par la cartographie de l'aptitude cultural des sols, tout en notant que les enjeux mis en avant par cette cartographie ont été pris en compte dans le projet communal et que le travail de croisement des données entre la thématique agricole et la thématique environnementale a été réalisé en amont des choix qui ont déterminé l'élaboration du projet communal. Ce travail a notamment permis de hiérarchiser les enjeux liés à l'activité agricole pour déterminer des orientations cohérentes, traduites réglementairement au PLU.

Il est proposé de ne pas apporter de modification au Rapport de Présentation sur les points suivants :

- Le diagnostic a été réalisé courant 2016 sur la base des données INSEE en vigueur au moment de l'étude et cette analyse met en avant les tendances démographiques et économiques sur le long terme sur le territoire. Les objectifs chiffrés affichés au PADD s'appuient quant à eux sur les données les plus récentes puisque la commune a fait l'objet d'un recensement en 2016. La mise à jour des données du diagnostic n'est donc pas nécessaire et ne change en rien le projet communal. Le tableau récapitulatif du recensement réel réalisé en février 2016, envoyé par l'INSEE et reçu en mairie le 18 mars 2016, est annexé au présent tableau pour justifier les données chiffrées du PADD. (Cf: Remarque n°4)
- Le rapport de présentation expose le diagnostic de la couverture ADSL sur la commune (p.44). Le diagnostic du réseau de téléphonie mobile n'est pas une obligation.
- La capacité des réseaux de distribution d'eau et d'électricité ont bien été pris en compte dans l'élaboration du projet communal (Cf: Remarque n°8).
- La notice sanitaire (pièce 5a du PLU) précise bien que la gestion des déchets ménagers est gérée en régie par la Communauté de Communes du Vexin Thelle.
- L'estimation du nombre de places de stationnement est précisée dans le texte p.40.
- La commune n'étant pas desservie par le gaz de ville et n'étant pas identifiée dans une zone favorable au développement de l'éolien, Boubiers ne dispose pas de potentiels énergétiques connus à ce jour pour permettre la diversification. Le PADD propose néanmoins d'établir un règlement d'urbanisme qui permette l'économie d'énergie dans la construction (dernière orientation du volet « Environnement »). En ce sens, le projet communal répond aux orientations générales des lois Grenelle II et ALUR en matière de performance énergétique.
- Les éléments de paysage à l'échelle du territoire communal sont détaillés dans la cartographie des boisements p. 24, qui identifie également les bosquets et les haies présentes dans l'espace agricole. La densité actuelle observée dans les différentes entités bâties est détaillée p.31 du rapport.

Position du commissaire enquêteur

1, 2 et 3) Je note que les services confirment la cohérence des dispositions du PLU avec les orientations du SCoT. Le PLU s'est attaché à limiter l'urbanisation aux secteurs bâtis et/ou desservis en réseaux, ce qui correspond à la politique de lutte contre l'étalement urbain et la protection des espaces naturels ou remarquables.

4) Le scénario d'évolution démographique est confirmé puisque la commune n'a enregistré aucune construction nouvelle pendant la période 2014-2017

5) Préciser dans le rapport de présentation les notions de "dents creuses" et "terrains desservis". Cette précision n'a pas d'incidence sur les documents règlementaires.

6, 7) Appliquer les densités constructibles du SCoT à la superficie globales des "dents creuses" du PLU me semble relever de la théorie. En milieu rural, il convient d'analyser finement le parcellaire, ce qui conduira vraisemblablement à la construction d'une construction sur les parcelles isolées, la densification ne devant s'appliquer qu'aux opérations d'ensemble et secteurs de rénovation.

8) Je note que la commune a analysé la capacité des réseaux pour définir son urbanisation et a réfléchi aux dispositions à prendre pour d'éventuels renforcement (Projet Urbain Partenarial, taxe d'aménagement renforcée). Il conviendra de confirmer ces dispositions dès l'approbation du PLU.

9, 10) Pas de commentaires particuliers, les services confirmant la prise en compte des continuités écologiques dans le PLU.

11) Les mises à jour du rapport de présentation devront être intégrées dans la version finale du PLU.

• Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise : 13 juin 2018

Patrimoine :

La commune de BOUBIERS et le hameau du Fayel présentent un petit patrimoine et des éléments paysagers à conserver (façades et murs en pierre, corps de ferme, bâtisses d'intérêt architectural, calvaires, monument commémoratif en mémoire de l'équipage américain du B-17 tombé à Boubiers le 8 juillet 1944, placette, mare, haies, alignement d'arbres), témoin de l'histoire des lieux. L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme a été utilement mis en œuvre eu égard au repérage des éléments bâti d'intérêt patrimonial.

Prescriptions visuelles :

- Conserver les perspectives monumentales depuis l'entrée Est (D 153) sur l'église dont la situation à l'écart du centre historique est une caractéristique paysagère et patrimoniale essentielle du bourg. A cet égard, il serait souhaitable de passer en zone N la zone A située à l'ouest de l'église entre le secteur Nj et le secteur UB afin d'afficher le caractère paysager de ce secteur;
- Préserver les qualités paysagères et le panorama du secteur de l'édifice ;
- Préserver les vues lointaines sur le site protégé du Vexin français et sur la vallée du Réveillon ;

Zonage :

- Les zones à urbaniser devront être étudiées avec soin afin de ne pas altérer les cônes de vue sur l'église.
- L'aménagement de ces zones devra prévoir de conserver la végétalisation existante et d'assurer une liaison végétale entre zone urbaine et zone naturelle.
- Une attention particulière sera portée sur le développement urbain et la protection de l'environnement bâti existant.

Règlement :

Prévoir dans le règlement, suivant le bâti traditionnel et le plus représentatif de l'identité architecturale de la commune, les éléments suivants :

Pour l'ensemble des zones A supprimer les phrases laissant supposer que les façades arrières ou latérales ou parallèles à la voie publique ne seront pas traitées comme la façade principale (exemple : « Sur les façades visibles depuis l'espace public », « côté rue », « depuis la rue », « par rapport à la voie publique »).

En effet toutes les façades et pignons seront traités en adéquation.

Ajouter :

« Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences locales protégées de préférence par un grillage simple torsion et non pas d'un grillage rigide de couleur sombre posé sur poteaux à profilés fins

Aspect extérieur : Articles UA11, UB11, 1AU11, A11

Les ouvertures

Supprimer P14 : « Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles depuis les voies publiques

Supprimer P26, P37, P52 : « (...) les volets roulants sont tolérés (...) ».

Remplacer par : « Ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel les volets roulants. Ceux-ci ne sont pas autorisés sur les constructions de bâtiments traditionnels et les architectures d'accompagnement de ce bâti (constructions neuves). Dans certains cas des volets roulants métalliques traditionnels peints seront tolérés pour des commerces sensibles ».

La toiture

Supprimer P15, P27, P38, P52 : Les lucarnes « seront plus hautes que larges de type à fronton (pierre ou bois), à capucine (croupe) ou jacobine ».

Préciser : « Concernant les ouvertures de combles habitables : seules les lucarnes à la capucine sont autorisées pour l'éclairage des combles côté rue. En cas d'impossibilité de réalisation de lucarnes, un seul châssis de toit traditionnel avec vitrage en deux parties séparé par un meneau pourra être autorisé côté rue avec une taille maximum de 52 x 70 cm de haut ».

Articles UA11, UB11, 1AU11, A11, N11 : Performances énergétiques et environnementales

Préciser P19, P30, P41, P54, P63 : « Les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques devront par leur couleur, aspect et géométrie correspondre au matériau de couverture existant. Si cette intégration ne peut être réalisée, prévoir leur implantation au sol ou en toiture des annexes en les disposant au 1/3 inférieur de la toiture. Dans tous les cas, ils ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés.

Les panneaux solaires seront strictement interdits sur des constructions anciennes de caractère traditionnel ».

Compléter : « Concernant les performances énergétiques et environnementales, l'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments anciens sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique extérieure pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonneries et modénatures (pierres de taille, moellons, pierres de pays, enduits, briques.) ».

Afin que les projets soient en cohérence avec le contexte bâti existant et le tissu urbain de la commune, ces prescriptions architecturales s'appliquent à l'ensemble des zones du règlement.

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté de la commune de BOUBIERS sous réserve de la prise en compte de ces prescriptions.

Réponse proposées en groupe de travail

1) L'article L.151-19 du code de l'urbanisme a été utilement mis en œuvre pour le repérage des éléments bâti d'intérêt patrimonial.

Cette observation n'appelle pas d'ajustements.

2) L'UDAP propose de passer en zone « N » la zone « A » située à l'ouest de l'église, entre le secteur Nj et le secteur UB, afin d'afficher le caractère paysager de ce secteur et de conserver les perspectives monumentales depuis l'entrée Est (RD153).

Il est également demandé de protéger les qualités paysagères et panorama sur l'édifice et préserver les vues lointaines sur le site protégé du Vexin français et Vallée du Réveillon.

Les zones à urbaniser devront être étudiées avec soin afin de ne pas altérer les cônes de vue sur l'église. Leur aménagement devra prévoir de conserver la végétalisation et assurer la liaison végétale entre la zone urbaine et la zone naturelle. Une attention particulière sera portée sur le développement urbain et la protection de l'environnement bâti existant.

Il est convenu de suivre l'avis de l'UDAP et de passer en zone « N » la zone « A » située à l'ouest de l'église, au nord du bourg entre le secteur Nj et le secteur UB sur le plan de découpage en zones (pièce 4c du PLU).

Le projet communal tient compte des enjeux paysagers liés au site inscrit du Vexin français et à la vallée du Réveillon. A cet égard, le PLU met en place des principes d'aménagement visant à optimiser l'insertion au site des nouvelles constructions, reconstituer une trame végétale autour du bourg et préserver les fonds de jardin végétalisés, valorisation des entrées de bourg ouest (rue du Billoy) et sud-est (rue du Beau Chenaux) par la création d'un traitement paysager, protéger les boisements et éléments plantés, protéger les points de vue remarquables et mettre en valeur les éléments bâtis les plus significatifs). Les objectifs qualitatifs du projet sont détaillés p.69 à 83 du rapport de présentation (pièce n°1 du PLU). Il n'est donc pas prévu d'apporter de modification au projet communal sur ce point.

3) Prévoir des dispositions spécifiques dans le règlement écrit.

Il est proposé d'ajuster le règlement écrit sur les points suivants :

- Pour l'ensemble des zones, il sera précisé que « Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences locales protégées de préférence par un grillage simple torsion » plutôt qu'un grillage rigide de couleur sombre posé sur poteaux à profilés fins (...).

- Pour les zones urbaines et à urbaniser : « Concernant les ouvertures de combles habitables : seules les lucarnes à la capucine sont autorisées pour l'éclairage des combles côté rue. En cas d'impossibilité de réalisation de lucarnes, un seul châssis de toit traditionnel avec vitrage en deux parties séparé par un meneau pourra être autorisé côté rue avec une taille maximum de 52 x 70 cm de haut ».

La commune prend bonnes notes des autres prescriptions recommandées par l'ABF sur l'aspect extérieur des constructions. L'Architecte des Bâtiments de France pourra reprendre ces mêmes remarques lorsqu'il sera consulté sur les demandes d'urbanisme au titre du monument historique classé et du site inscrit. Le règlement précise par ailleurs que « dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ».

Position du commissaire enquêteur

1) Pas de commentaires particuliers, les services confirment la prise en compte de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le PLU.

2) Il est indéniable que les terrains situés à l'Ouest de l'église, aujourd'hui vierge de constructions, mérite une attention particulière. Le reclassement en zone N permettrait de préserver ce secteur.

3) La commune dans sa réponse précise les points qu'elle prendra en compte dans la version finale du PLU. Il convient de rappeler que l'ABF interviendra à chaque acte de construire et pourra assortir les projets de ses prescriptions et recommandations. Une attention pourrait être portée sur certaines prescriptions qui semblent rendre impossible certains dispositifs recommandés par ailleurs pour la transition écologique ainsi que l'emploi de matériaux récents.

• Avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles : le 4 juillet 2018

Consultation au titre de l'article L.151-12 ;

Considérant :

- que la commune de Boubiers appartient à la Communauté de Communes du Vexin-Thelle
- que la commune de Boubiers fait partie du SCOT du Vexin-Thelle
- que le règlement de la zone A autorise les constructions à usage d'habitation et leurs annexes qui en sont le complément normal, à condition que lesdites constructions d'habitation soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes seront implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme
- que le règlement du secteur Nj, correspondant aux emprises des jardins et pâtures à conserver entre le tissu urbain et l'espace agricole de manière à maintenir une ceinture verte autour des secteurs agglomérés, autorise par unité foncière des propriétés déjà bâties au moment de l'entrée en vigueur du PLU, les installations d'accompagnement de loisir (piscine) à une construction à usage d'habitation, dans la limite de 80 m2 cumulé d'emprise au sol.
- La commission donne un avis défavorable concernant les extensions et annexes de la zone A et du secteur Nj pour les motifs suivants :
 - zone A: pas de distance de construction pour les annexes et pas de surface de construction maximum
 - secteur Nj: pas de distance de construction pour les annexes et une surface de construction beaucoup trop importante (80 m2 d'emprise au sol) pour des annexes.

Réponse proposées en groupe de travail

Dans la zone « A », les seules annexes qui seraient autorisées sont celles liées aux logements des exploitants, et sont donc considérées comme des constructions liées et nécessaires aux besoins agricoles. Il s'agit de construction à destination agricole, conformément à la vocation de la zone « A » du PLU. Ces constructions ne rentrent pas dans le cadre de la consultation de la CDPENAF au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, qui ne concerne que les bâtiments à destination d'habitation. Cependant, de façon à limiter le mitage des terres agricoles, les dispositions réglementaires du PLU précise que ces annexes devront être implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant un corps de ferme.

Le secteur « Nj », regroupe des emprises correspondant à des jardins d'agrément, pour certains classés en zone urbaine au POS. Le projet communal y limite les possibilités de création de nouveaux logements, mais permet l'usage normal des fonds de jardin en autorisant la création d'installations d'accompagnement de loisirs (piscines, aires de jeux...) conformément à l'usage actuel des sols. Les annexes (garages,) ne sont pas autorisés dans le secteur Nj, c'est pourquoi leur emprise au sol maximum n'est pas précisée.

Suite à l'avis de l'Etat (remarque n°12 portant sur le règlement écrit), il est convenu d'ajuster le règlement écrit en précisant que les abris pour animaux devront être démontable et ne pas imperméabiliser le sol.

Position du commissaire enquêteur

Position conforme à la réponse émise par la commune.

Consultation au titre de l'article L.151-13 ;

Considérant :

- que la commune de Boubiers appartient à la Communauté de Communes Vexin Thelle
- que la commune de Boubiers est couverte par le SCOT du Vexin Thelle
- que le secteur As correspond à l'activité de stockage agricole en limite avec la commune de Liancourt- Saint-Pierre. Le règlement permet les aménagements, constructions et installations nécessaires au stockage de l'activité économique existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra pas excéder 50 % de la surface totale du terrain
- que le secteur Na correspond à l'ancien corps de ferme des « Carrières » dans lequel est admis les extensions et l'évolution des constructions existantes dans un cadre d'accueil touristique. Le règlement permet les aménagements, constructions et installations nécessaires à l'activité touristique, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les aménagements et extensions sont limités à 40 % de l'emprise au sol des constructions existantes. Le changement de destination des constructions existantes vers de l'habitat est autorisé. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 40 % de la surface totale du terrain.
- que le secteur Nb correspond à l'aménagement de quelques constructions nouvelles sur le hameau de Fayel, afin de permettre le maintien du patrimoine bâti. Le règlement permet les constructions et installations à vocation d'habitat dans la limite de 2 logements. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 25 % de la surface totale du terrain.

La commission donne un avis favorable à l'unanimité concernant les STECAL des secteurs As, Na et Nb.

Réponse proposées en groupe de travail

Cette observation n'appelle pas d'ajustements.

Position du commissaire enquêteur

Pas de commentaire sur cet avis favorable.

• Communauté de Communes du Vexin Thelle : 16 juillet 2018

Avis : favorable, le projet de PLU de Boubiers est compatible avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Vexin-Thelle.

Cependant quelques observations sont à prendre en considération.

1) Contexte

La commune de Boubiers a été identifiée parmi les communes « rurales » (village) suivant le principe d'organisation du territoire de la Communauté de Communes du Vexin Thelle (CCVT). Les communes «village» sont les communes du territoire intercommunal les plus éloignées des équipements, des commerces, des services et de l'offre en transport collectif.

2) Compatibilité du PLU de Boubiers au regard des objectifs généraux du SCOT du Vexin-Thelle

Rappel de certains objectifs généraux du SCOT :

Axe 4 : HABITAT : une évolution maîtrisée de la population suivant les tendances en cours et une offre en logements diversifiée pour mieux répondre aux besoins

Axe 3 : ECONOMIE : un développement économique contribuant au maintien de l'équilibre emplois-habitants

Etude de la compatibilité du projet de PLU de Boubiers avec certains objectifs du SCOT du Vexin-Thelle :

- La maîtrise du développement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles

Le tableau suivant présente la somme des superficies des zones Urbaines au POS et au PLU (page 94 du Rapport de Présentation (RP)).

Ce tableau indique qu'il y a création d'environ 1,75 ha de nouvelles zones urbaines entre le POS et le PLU.

A ce jour, l'étude des PLU nouvellement arrêtés a permis de mettre en lumière une réduction de près 70 ha de zones urbaines (13 communes étudiées) pour un objectif de 60 ha minimum.

- L'évolution de la population

- Hypothèse nombre de nouveaux habitants entre 2011 et 2030 = 501 — 432 = 69

- Taux d'évolution annuel moyen = $[(501/432)^{1/19}] - 1 = 0,78 \%$

Ce taux d'évolution annuel moyen est un peu au-dessus des prévisions du SCOT sur le territoire de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle qui est situé entre 0,42 % et 0,67 %.

Cependant, et bien qu'il y ait l'obligation de compatibilité des documents d'urbanisme des communes avec les orientations générales et les objectifs du SCOT, le taux d'évolution annuel moyen de la population estimé par le SCOT

n'est pas imposé aux communes qui définissent elles-mêmes leur scénario d'évolution de la population en fonction de leur projet de territoire.

- Statut d'occupation de l'habitat (logement locatif et logement locatif aidé) et typologie du bâti : les 2-4 pièces
Le PADD du PLU présente également la volonté de diversifier l'offre en logements en encourageant « 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 » (page 5 du PADD).
Il serait également bien venu qu'il soit fixé des objectifs chiffrés en termes de logements locatifs (aidés ou non) et de 2-4 pièces dans les documents opposables (PADD, OAP, règlement), notamment pour les nouveaux terrains rendus urbanisables.

3) Compatibilité du projet de PLU de Boubiers au regard des objectifs du SCOT du Vexin-Thelle concernant les communes « les villages » plus spécifiquement

Trente-trois communes constituaient ce groupe en mars 2015. Aujourd'hui, il n'y a plus que 31 communes concernées.

- La production de logements

La part de nouveaux logements, sur la période 2011-2030, prise par la commune de Boubiers se situe donc dans la fourchette de ce que l'on pourrait lui attribuer.

Ainsi, au regard des objectifs des PLU récemment approuvés, l'enveloppe maximale attribuée aux communes « villages » n'est pas dépassée.

Enfin, selon le SCOT, chaque commune de la catégorie « les villages » ne pourra pas dépasser le seuil plafond de 50 % du nombre de logements constatés au moment de la réalisation du document d'urbanisme.

Les 48 nouveaux logements prévus sur la commune à l'horizon 2030 ne dépassent pas la moitié des 158 logements recensés en 2011 (INSEE).

- Les zones d'activités économiques

La commune de Boubiers va dans ce sens en précisant qu'il faut : « 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 » (page 8 du PADD).

4) Compatibilité du projet de PLU de Boubiers au regard des objectifs du SCOT du Vexin-Thelle concernant la commune

- La protection des espaces et sites naturels

Dans son « schéma d'aménagement à l'horizon 2030 », le PADD repère ces espaces naturels sensibles et identifie les problématiques de la gestion de la continuité écologique à restaurer et de la prise en compte du périmètre de la ZNIEFF.

Dans son règlement graphique, le projet de PLU ouvre deux nouvelles zones à l'urbanisation justement du côté de la ZNIEFF, mais un espace tampon d'environ 30 mètres, au plus près, reste préservé.

Enfin, là où une certaine pression urbaine a été identifiée au SCOT (nord-est de la commune) (cf. page 77 du DOO), il n'y a pas eu d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation, d'ailleurs l'emprise des zones urbaines a même été réduite.

- Les croisements dangereux sur le réseau routier départemental à aménager

Dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) (page 20), le SCOT s'attache à repérer les croisements dangereux en termes de circulation routière entre routes départementales du réseau principal et routes départementales du réseau secondaire ou voies communales et pour lesquels il conviendrait aux collectivités compétentes d'envisager des aménagements visant à les rendre plus sûrs.

Les carrefours entre la RD153 et la RD121 et entre la RD915 et la RD121 ont effectivement été repérés sur la commune de Boubiers comme étant dangereux. Ces carrefours, et d'autres en plus, ont bien été identifiés au PADD du PLU de la commune comme « à sécuriser ».

Le PADD de Boubiers précise d'ailleurs page 9 : « 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 ».

Remarques du service instructeur des autorisations du droit des sols de la CCVT sur le règlement écrit du projet d'élaboration du PLU de Boubiers :

Le service instructeur attire l'attention de la commune sur certaines dispositions du règlement et formule des questions sur leur application permettant à la collectivité de bien préciser les options retenues.

Réponse proposées en groupe de travail

1) Remarques de la Communauté de Communes

Le projet de PLU de Boubiers est compatible avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Vexin-Thelle. Cependant, une observation est à prendre en considération : Il serait bien venu qu'il soit fixé des objectifs chiffrés en terme de logements locatifs (aidés ou non) et de 2-4 pièces dans les documents opposables (PADD, OAP, règlement), notamment pour les nouveaux terrains rendus urbanisables.

La commune prend bonnes notes de cette remarque et veillera, selon la faisabilité des opérations, à encourager le développement de logements locatifs et de logements de 2 à 4 pièces, conformément aux orientations du PADD. La possibilité de mutation des corps de ferme sur le bourg permettra notamment de répondre à cette orientation du projet communal.

2) Remarques des services instructeurs des autorisations du droit des sols de la CCVT sur le règlement écrit.

Précisions apportées sur les remarques émises par la CCVT, entraînant des modifications du règlement et des OAP :

- Article 6 de la zone UA : Il sera précisé que les constructions ne peuvent être implantées à plus de 25 mètres de la voie publique qui dessert le terrain (ou 30 mètres en zone UB), « et ce même si l'unité foncière sur laquelle porte le projet est séparée de la voie publique par une autre unité foncière et qu'elle bénéficie d'une servitude de passage ».
- Article 11 de la zone UA : Préciser les dispositions sur la pente des toitures des extensions de plus de 40 m² : supprimer la règle sur le règlement écrit : autorisant les pentes de toiture plus faible sur les extensions de moins de 40 m².
- Article 6 pour toutes les zones : L'article précise les conditions d'implantation par rapport « aux voies et emprises publiques » et ne peut donc pas prévoir l'implantation par rapport aux voies privées, y compris les voies privées ouvertes au public. Dans le cadre de l'aménagement d'un lotissement, et uniquement en zone AU, il sera précisé « par rapport aux voies publiques ou susceptibles de le devenir », laissant supposer une obligation de rétrocession de la voirie à la commune. Il sera également précisé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP pièce n°3 du PLU) que l'implantation se fera à 7 mètres minimum des futures voies (publiques ou privées) à créer.
- En zone UA, les façades devront être composées d'éléments en pierres naturelles du Vexin (ou parements). Il est possible de n'utiliser qu'un seul élément cité dans le règlement, tout en notant que d'autres éléments non cités peuvent également répondre à cette disposition. Il est convenu de préciser le règlement comme suit : « Ces éléments en pierres naturelle du Vexin (ou parements) devront au moins correspondre aux chaînes d'angle et à un autre élément pouvant correspondre aux soubassements, encadrement des ouvertures, corniche, bandeau, etc. ». Cette disposition ne s'applique pas sur les secteurs à enjeu d'aménagement soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Il est convenu d'ajuster le règlement écrit en précisant que les tubages des poêles à bois où granulés devront être inclus à l'intérieur de la construction, ou ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Rue du bois de la Garenne, le recul permettant le stationnement le long de l'emprise publique devra permettre le stationnement d'un véhicule, soit 2,30 mètres de large au minimum pour les stationnements en bataille (selon les normes en vigueur). Cette largeur minimum sera précisée dans le règlement écrit.

Précisions apportées sur les remarques émises par la CCVT, n'apportant pas de modifications du règlement :

- Un accès direct correspond à un accès qui n'emprunte pas un chemin privé ni de servitude de passage pour accéder à la voie ouverte à la circulation publique. Par cette disposition, il s'agit d'insister sur le fait que l'urbanisation en double rideau par le biais d'un chemin privé est limitée sur la commune.
- Une voie ouverte à la circulation publique peut correspondre à une voie du domaine privé de la commune dont l'accès reste ouvert à la circulation publique. Cette formulation permet de rendre constructible une parcelle privée qui serait bordée par le domaine privé de la commune et son accotement.
- Si clôture il y a, elle devra être conforme aux clôtures définies à l'article 11. Rien n'oblige effectivement les administrés à se clôturer et un projet sans clôture pourra être autorisé.
- Outre les couleurs affichées dans le nuancier de la plaquette de recommandation architecturale, les menuiseries blanches sont également tolérées.
- L'impossibilité technique d'ordonnancer les lucarnes sur les ouvertures de façade devra être justifiée par le porteur de projet (cheminée ou éléments de toiture existants qui ne permettent pas l'ordonnancement, ouverture de façade spécifique de type baie vitrée ou porte de garage...).
- Les baies vitrées ne sont pas interdites sur la façade non visible depuis l'espace public, y compris les baies vitrées en angles. Concernant les fenêtres de toit en partie sur la toiture et en partie sur la façade, elles ne sont pas interdites si elles respectent les caractéristiques précisées dans le règlement : moins de 0,80 m de large, plus hautes que larges, intégrées au toit par une pose encastrée. Ces mesures sont à estimer sur la base de l'ensemble de la fenêtre (comprenant la partie sur la façade et la partie en toiture)
- Le stationnement devra être perpendiculaire à l'accès aux places (stationnement bataille) pour éviter des places en enfilade qui supposent de déplacer le premier véhicule pour sortir le second. Le dégagement correspond à l'espace libre minimum requis devant chaque place de stationnement : 5 m d'espace libre est requis en face d'une place de 2,5 m de large. Si la place de stationnement est plus étroite, de 2,35 m de large, un dégagement plus important est requis 6 m de façon à faciliter le stationnement. Le dégagement ne peut en aucun cas être pris sur l'emprise publique, cet espace libre devra être prévu sur le terrain d'assiette. Dans le glossaire figurant en annexe du

règlement, il est bien précisé qu'une place de stationnement (y compris l'emprise nécessaire au dégagement du véhicule) correspondra à au moins 25 m² d'emprise au sol.

Position du commissaire enquêteur

1) Je recommande de ne pas fixer d'objectifs chiffrés précis pour les logements locatifs dans les opérations futures compte tenu de leur faible importance et du risque de compromettre l'urbanisation de ces secteurs. Par contre cette attention devra être prise en compte lors de l'examen des projets et peut faire l'objet de recommandations dans le PADD pour attirer l'attention des futurs pétitionnaires.

2) La commune a analysé les remarques formulées par le service instructeur des actes d'urbanisme et précise les sujets retenus qui seront repris dans le document final. Je recommande de ré-examiner les règles d'implantations par rapport aux voies publiques ainsi que la notion de rétrocession évoquée : Il semblerait que les dispositions arrêtées visent à faciliter le stationnement hors domaine publique.

• Chambre d'Agriculture de l'Oise : 5 juillet 2018

L'examen de votre projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté, arrivé dans nos services le 4 mai dernier, nous amène à vous formuler plusieurs observations.

En premier lieu, nous nous interrogeons sur la nécessité de créer une zone paysagère en limite sud-ouest du bourg. Cette emprise, matérialisée par l'Emplacement Réservé (ER) n°4 est effectivement consommatrice d'espace agricole pour une surface de 0,7675 ha. La liaison douce (ER n°3) de raccordement entre le bourg et la salle des fêtes n'aurait-elle pas suffi ?

- Nous estimons qu'il y a incohérence entre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et sa traduction réglementaire à propos du secteur Nb (« secteur voué au maintien du mur traditionnel au Fayel »). En effet, dans sa traduction graphique des orientations générales, le PADD identifie ce secteur comme un « fonds de jardin à préserver ». Or, le règlement du secteur Nb permet les constructions à usage d'habitation sur ledit secteur Nb, cette orientation ne garantissant pas la préservation du fond de jardin.

Selon nous, un classement en zone Naturelle (N) ou agricole (A) aurait été préférable, le mur pouvant être repéré sur les plans comme élément de patrimoine à protéger, d'autant que l'urbanisation de ce secteur Nb pourrait être considérée comme de l'étalement urbain.

Nous vous demandons également les ajustements réglementaires suivants :

- Zone UA - articles UA 6 et UA 7 : préciser que les dispositions édictées ne s'appliquent pas pour les nouvelles constructions et installations agricoles prévues dans les secteurs UAf, les corps de fermes de cette zone étant particulièrement contraints par le caractère urbain de leur situation.
- Zone UA - article UA 11 : ajouter, dans la liste des matériaux autorisés, les éléments préfabriqués en béton, conçus par les fabricants, pour rester apparents (au moins en soubassement).
- Zone A - article A 10 : autoriser les constructions d'une hauteur de 15m au faitage, même dans le cas de bâtiments isolés, une hauteur de 12m pouvant limiter la fonctionnalité du bâti.
- Zone A - article A 11 : retirer la disposition interdisant le bardage métallique sur les bâtiments isolés aux champs.
- Nous notons également que les plans de découpage en zones prévoient le classement en zone Naturelle (N) d'un vaste secteur actuellement valorisé à des fins agricoles, à l'Est du bourg.

Compte tenu de sa vocation actuelle, nous vous en demandons le classement en zone Agricole (voir plan).

- Le document n°3 (Orientations d'Aménagement et de Programmation) comporte une erreur sur sa dernière page : il y est fait état de « la zone constructible (1AUH) », alors qu'il s'agit d'une zone 2AUh.

Enfin, nous estimons que le diagnostic agricole aurait pu être affiné et complété d'une carte plus précise.

Compte tenu des remarques formulées ci-dessus, nous émettons sur votre projet de PLU arrêté, un avis réservé, principalement basé sur l'ER 4 que nous estimons sur-consommateur d'espace et sur la délimitation des zones A et N.

Réponse proposées en groupe de travail

1) La chambre d'agriculture s'interroge sur la nécessité de créer une zone paysagère en limite de sud-ouest du bourg qui consomme environ 0,7 ha (ER 4)

Le projet de parc paysager vise à valoriser l'entrée de village et à créer un espace public en face de la salle des fêtes, complémentaire au terrain de sport existant rue du Beau Chenaux. Cet espace planté permettra l'intégration paysagère des constructions neuves prévues chemin de Reilly (zone 1AUh et 2AU) et permettra de prolonger l'écrin végétalisé

autour du bourg, dans la continuité du bois de la Garenne au sud et des fonds de jardin planté au nord du bourg. La requalification des entrées de bourg répond à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme (qui vise à une qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville) et permet de tenir compte du fait que le village soit situé dans le site inscrit du Vexin français, impliquant une attention particulière à l'intégration des constructions dans le grand paysages et aux points de vue sur les franges bâties.

En outre, le bourg de Boubiers compte peu d'espaces de loisirs et d'espaces de rencontre en dehors du terrain de sport situé rue du Beau Chenaux. Le projet communal permet ainsi de conforter le secteur de la salle des fêtes par l'aménagement d'un espace public dans le prolongement de l'équipement, et pouvant accueillir des équipements légers (aménagement paysager, verger, terrain de pétanque, espace enherbé, tables de pique-nique, aire de jeux...) qui permettront aux habitants et aux promeneurs d'avoir un espace de détente à proximité du bourg.

Il convient de noter que cet espace déclaré aujourd'hui à usage agricole pourra continuer à être exploité à des fins agricoles tant qu'aucun projet n'est validé par la commune et impliquera une modification du PLU. A noter également que la cartographie de l'aptitude des sols agricoles met en avant un substrat de profondeur limité, classé parmi les sols les moins favorables en terme d'aptitude physique des sols.

Il est donc proposé de ne pas modifier les dispositions du PLU sur ce point.

2) Est relevé une incohérence entre le secteur « Nb » voué au maintien du mur traditionnel au Fayel et le PADD qui identifie ce secteur en « fonds de jardin à préserver »

L'objectif principal du projet communal est de maintenir le mur en pierres. Une simple identification de ce mur en tant qu'élément du patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 ne suffirait pas à en assurer la préservation et l'entretien et ce mur, malgré la protection, risquerait de tomber en ruine. Les dispositions réglementaires autorisent donc l'accueil de quelques constructions qui permettront de dégager un apport financier au propriétaire pour la rénovation du mur en pierres.

Il est proposé d'ajuster la cartographie du PADD en supprimant la trame « fonds de jardin à préserver » afin d'assurer plus de cohérence entre le PADD et la traduction réglementaire du PLU.

3) Remarques sur le règlement écrit.

Il est proposé de ne pas apporter de modification au règlement sur le point suivant :

- Les dispositions réglementaires à l'article UA6 autorisent l'implantation des bâtiments agricoles à l'alignement ou en retrait d'au moins 7 mètres de l'emprise des voies publiques, et n'impose pas de bande d'implantation maximum dans le secteur UAf, ni pour les bâtiments à usage agricole (implantation limitée à 25 mètres de profondeur compté à partir de l'alignement sur la voie publique pour les autres constructions). L'article UA7 permet une implantation sur au moins une limite séparative, où en retrait, selon si la construction est implantée sur rue où non. Ces dispositions sont assez souples pour pouvoir s'appliquer aux bâtiments agricoles sans constituer une contrainte majeure au développement économique des sièges d'exploitations.
- La rédaction de l'article 10 de la zone « A » sur les hauteurs permet à la fois de tenir compte des besoins de l'activité agricole, tout en veillant à l'intégration paysagère des bâtiments isolés dans le paysage du site inscrit du Vexin. La hauteur maximale de tous les bâtiments et installations est maintenue à 12 mètres pour les bâtiments isolés.
- Dans les secteurs UAf, les soubassements en éléments préfabriqués en béton ne seront pas autorisés, la commune étant en totalité située dans le site inscrit du Vexin français qui nécessite une attention particulière sur l'intégration paysagère des bâtiments agricoles isolés.
- Les matériaux autorisés en façade des bâtiments de la zone « A » correspondront à des matériaux destinés à être enduits ou à des bardage en bois et matériaux composites de façon à faciliter l'intégration paysagère des constructions agricoles isolées aux champs et qui pourraient avoir des incidences paysagères notables dans le site du Vexin français offrant de nombreux points de vue à préserver. Le bardage métallique n'est donc pas autorisé.

4) La Chambre d'Agriculture demande le classement en zone agricole du secteur identifié à l'est du bourg dans la perspective monumentale sur l'église classé, inscrit en zone naturelle au plan de découpage en zones.

En cohérence avec les orientations du PADD qui prévoient de préserver les points de vue remarquables sur les éléments de patrimoine bâti, en particulier sur l'église, et conformément au courrier de l'Architecte des Bâtiments de France du 20 avril 2016 rédigé en vue du Porter à connaissance et à l'avis des services de l'Etat et de l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine, la perspective sur l'église depuis la RD153 et depuis la RD121 à l'est du bourg sera protégé de toute forme d'urbanisation (y compris à vocation agricole) par son classement en zone naturelle.

Ces terres à usage agricole situées à l'est du bourg sont également identifiées dans la continuité écologique entre la vallée du Réveillon et la vallée de la Viosne. Pour une reconquête de la continuité écologique, il convient donc de limiter l'urbanisation dans ce secteur.

À noter que le classement des terres à usage agricole dans la zone « N » du PLU ne remet pas en question l'exploitation agricole des terres et ne met pas en péril la pérennité des exploitations agricoles du territoire.

Il est donc proposé de ne pas ajuster les dispositions du règlement graphique.

5) Le document n°3 (OAP) mentionne la zone 1AUh au lieu de la zone 2AU.

La légende du schéma d'aménagement de la zone 2AU sera modifiée pour rectifier l'erreur dans la dénomination de la zone.

6) Le diagnostic agricole aurait pu être affiné et complété d'une carte plus précise.

Conformément à la remarque n°8 des services de l'Etat, le diagnostic agricole exposé p.48 et 49 du rapport de présentation sera complété par la cartographie de l'aptitude culturale des sols.

Position du commissaire enquêteur

1) L'interrogation sur l'importance de l'ER4 est légitime. Je note que l'ER3 en bordure de voie est destiné à l'aménagement d'une voie douce en haut de talus. L'ER4 est destiné à l'aménagement d'un espace vert planté. Dans la réponse il est précisé que la commune dispose de peu d'espace de loisirs et que cet aménagement nécessitera une modification du PLU.

L'ER4 est situé en zone N et son aménagement peut se faire dans le cadre du présent PLU. Toutefois il conviendrait de préciser la vocation cet espace, zone de loisirs ou zone d'espace vert. Il semblerait que la vocation finale sera mixte, aussi je propose un classement en zone NL (loisirs) qui permettra plus de flexibilité quant à son aménagement et permettrait d'intégrer l'ER3. Il conviendra par ailleurs de confirmer la dimension de ce secteur.

2) Supprimer dans le PADD, la trame "fonds de jardin à préserver". J'attire l'attention sur le fait de permettre la construction dans la zone NB pour permettre la préservation du mur de clôture. Il me semble impossible de lier ces éléments.

3) Revoir la rédaction de l'article 11, bas de page 51 du règlement "l'emploi de la tôle brute ou galvanisée (bardage) non peinte en usine est interdit. Les bardage métalliques ne sont pas admis sur des bâtiments isolés au champs". Comment faut-il interpréter cette disposition ? Les bardages métalliques sont-ils en tôle brute ou galvanisée non peinte ? Le bac-acier teinté est-il autorisé ? attention de ne pas rendre les constructions agricoles impossibles et permettre la réhabilitation des constructions existantes.

4) La commune a suivi les recommandations de l'architecte des bâtiments de France , recommandation que je partage, de protéger les terrains situés à l'Est du village. Ceci ne remet pas en cause la possibilité d'exploiter les terres agricoles mais préserve les vues sur le village et l'église.

5, 6) Prendre en compte les remarques formulées dans le document final.

• Conseil Départemental de l'Oise : 6 août 2018

Par un courrier reçu le 11 mai 2018, vous avez bien voulu me consulter sur projet de plan local d'Urbanisme qui a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 20 février 2018.

Après une étude attentive de votre dossier, j'ai l'honneur de vous faire part des observations ci-dessous.

Aménagement numérique

Je note que votre commune a bien intégré l'aménagement numérique dans le PLU, en termes de développement des besoins et usages numériques, dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ainsi que dans le règlement,

Je vous rappelle l'importance d'inclure dorénavant ces éléments dans le cadre de la loi Grenelle qui constitue pour l'ensemble des acteurs l'opportunité de porter au débat et de prendre en compte la question des infrastructures et des réseaux de communications électroniques dans leurs PLU.

Par ailleurs, concernant l'article 16 du règlement, je vous précise que par défaut, le Très Haut Débit (THD) emprunte le réseau de l'opérateur historique France Télécom/Orange. Aussi, et selon cet article, pour les nouvelles constructions, il faut effectivement prévoir les infrastructures depuis le domaine public et donc systématiquement depuis les chambres France Télécom, jusqu'en limite de parcelle privée. Si les infrastructures France Télécom n'existent pas en souterrain, il faut les prévoir en domaine public jusqu'au dernier appui aérien (France Télécom ou Basse Tension partagé) existant de la rue concernée.

Routes départementales

Le rapport de présentation reprend bien les données relatives aux routes départementales.

Des comptages plus récents ont été réalisés sur les routes départementales desservant votre territoire :

- Pour la RD 153, au PR 19, de 4998 véhicules par jour, dont 6,4 % de poids lourds, en février 2016,
- Pour la RD 916, au PR 7.186, de 9524 véhicules par jour dont 5,9% de poids lourds, en juin 2017.

Je note que votre commune affiche sa volonté, dans le PADD, de privilégier un renouvellement et un développement urbain à l'intérieur de l'espace aggloméré et de favoriser le comblement des dents creuses. Cette politique rejoint les préoccupations du Département en matière de lutte contre l'étalement urbain. Votre commune manifeste également dans son PADD son intention de sécuriser en priorité les carrefours entre la rue de Senlis et les RD915 et RD153 afin de réduire leur caractère accidentogène, en lien avec le Département.

Le Département a d'ores et déjà étudié 2 aménagements de sécurité pour lesquels il serait opportun de prévoir des Emplacements Réservés à son profit,

Le conseil départemental a également approuvé le 4 juin 2017 le guide stratégique et méthodologique des aménagements de sécurité. Ce document est disponible sur opendata.oise.fr.

Circulations douces

Le PADD démontre aussi votre volonté d'entreprendre les actions nécessaires à l'aménagement de cheminements pour les piétons et les cyclistes.

Je vous précise que le Département a adopté un Schéma Départemental des Circulations Douces (SDCD) qui vise, notamment, à coordonner les initiatives et les projets locaux, Le Département a également édité un guide technique des voies de circulation douce qui synthétise les données techniques, juridiques et administratives à l'attention des porteurs de projets.

Espaces naturels sensibles (ENS)

« Le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels, boisés ou non, destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels » (art.L113-8 du Code de l'urbanisme).

À ce titre, le Conseil départemental de l'Oise a approuvé le 18 décembre 2008 un Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles identifiant 251 sites dont 69 d'intérêt départemental. Aussi, je vous remercie d'avoir tenu compte de l'ENS présent sur le territoire de votre commune. Bien que ce site soit également classé ZNIEFF de type 1, son classement en ENS lui confère une valeur écologique supplémentaire.

Outre le fait que la classification en ENS a pour vocation de faire reconnaître la valeur écologique et paysagère d'un site naturel, celle-ci entraîne également la mise en œuvre d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public, Ainsi, il serait souhaitable de préciser dans votre rapport de présentation les outils associés à ce type de classification mis en place par le Département de l'Oise pour sensibiliser les porteurs de projet sur la nécessité de préserver le milieu naturel et les inciter à agir. Si le périmètre ENS ne présente aucune contrainte réglementaire, ni juridique, il donne droit à un soutien technique et financier de la part du Conseil départemental à destination de tous porteurs de projets qu'ils soient publics ou privés. Plus précisément, ces aides concernent : l'acquisition de terrains en ENS par les collectivités, les inventaires et suivis naturalistes, l'entretien, la gestion et la restauration écologique, l'aménagement pour l'accueil du public et la valorisation pédagogique. Le taux de subvention est défini en fonction de l'intérêt de l'ENS,

Le classement en ENS peut donc contribuer à la réalisation des objectifs de l'axe 2 du PADD : « Répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal ».

Les orientations du PLU prévoient un classement en zone N sur la totalité du périmètre ENS de la commune, ce qui contribue pleinement à sa protection.

Assainissement

Pour une meilleure appréciation du dossier, il serait nécessaire de connaître les calculs qui permettent de justifier une capacité de 500 équivalents-habitants précisée par le gestionnaire du réseau.

De plus, le dispositif rencontrant des problèmes au niveau du traitement de l'azote, il serait nécessaire de prévoir une intervention sur ce bassin pour vérifier les rampes d'aération et l'agitateur.

Réponse proposées en groupe de travail

1) Route départementale : Des comptages plus récents ont été effectués.

Il est proposé de mettre à jour le rapport de présentation avec les comptages plus récents du trafic sur les routes départementales.

2) Le Département a étudié 2 aménagements de sécurité pour lesquels il serait opportun de prévoir des emplacements réservés.

L'aménagement des carrefours entre les routes RD915/RD121 et la RD153/Rd121 (création de tourne à gauche) nécessitent l'acquisition des parcelles cadastrées ZD n°38, 40, ZA n°62, 64, 68, 23, 75, B n° 312 et ZH n°63.

Les emplacements réservés n° 10 et n°11 sont ajoutés sur la pièce 4b — Plan de découpage en zones au 1/5000, ainsi que dans la pièce n°4d, liste des emplacements réservés.

Le plan de zonage modifié et la liste des emplacements réservés mis à jour sont annexés au présent tableau (pièce 9c - Ajustements des pièces réglementaires suite aux avis).

3) Le Conseil Départemental souhaite connaître les calculs qui permettent de justifier de 500 équivalents-habitants pour la station d'épuration. Le dispositif rencontrant des problèmes au niveau du traitement de l'azote, il serait nécessaire de prévoir une intervention sur ce bassin pour vérifier les rampes d'aération et l'agitateur.

La station d'épuration est dimensionnée pour 400 équivalents-habitants, mais peut aller jusqu'à 500 habitants au regard de l'équipement et de la consommation d'eau qui a tendance à diminuer (dimensionnée pour une consommation de 150 l/j/hab alors que la consommation est plus proche de 90 l/j/hab aujourd'hui). Le volume d'eau assaini est constant sur les 5 dernières années, 20 m3/j en 2015, permettant de prévoir jusqu'à 500 habitants raccordés selon les représentants de Véolia, entreprise gestionnaire du réseau d'eau sur la commune.

La commune prend note du traitement de l'azote à vérifier sur l'équipement. Le gestionnaire du réseau n'a pas mis en avant de problèmes particuliers concernant le traitement de l'azote. Selon le site du ministère de la transition écologique, la station présente une sensibilité azote par arrêté du 22 février 2006, mais est considérée comme conforme et les rejets respectent les normes en vigueur.

Cette observation n'appelle pas d'ajustements.

4) Sur les autres thématiques :

L'avis du Conseil Départemental indique une bonne prise en compte des informations et une bonne traduction sur le règlement écrit et graphique.

Ces observations n'appellent pas d'ajustements.

Position du commissaire enquêteur

L'avis du Conseil départemental et la réponse de commune n'appellent pas de commentaires particuliers, le Conseil Départemental constatant la bonne prise en compte des enjeux et thématiques qu'il gère et rappelant que tout aménagement sur le réseau routier départemental doit se faire en liaison avec ses services

- 1) Intégrer les dernières données relatives aux comptages routiers***
- 2) Prendre en compte les aménagements de sécurité et compléter la liste des emplacements réservés***
- 3) la réponse de la commune sur la thématique assainissement justifie le dimensionnement. L'évolution des consommations d'eaux permet le passage de 400 à 500 eq/hab.***

• Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise : 2 août 2018

La Chambre de Commerce et d'Industrie territoriale de l'Oise compte 14 ressortissants sur le territoire de Boubiers, le projet de PLU arrêté que vous nous avez transmis a donc fait l'objet d'une analyse détaillée dont voici les principaux éléments.

Un diagnostic des activités pouvant être amélioré

Dans le diagnostic des activités, il serait souhaitable de mieux décrire les « activités artisanales et entreprises du BTP disséminées dans la trame bâtie du village » dont certaines sont localisées en page 45 du Rapport de Présentation. Il conviendrait également de mentionner les éventuels besoins, problèmes ou projets signalés par des entreprises du territoire. Enfin, le PLU pourrait prendre en compte les données du Schéma Départemental des Carrières de l'Oise (cartographie des ressources et cartographie de zonage).

Ne pas omettre certains enjeux dans les orientations économiques du PADD

L'orientation du PADD consacrée aux activités est adaptée. Par ailleurs, le PADD prend en compte une polarité commerciale de proximité (restaurant, boulangerie...) située sur la commune voisine de Lierville en visant le développement de liaisons entre cette polarité et Boubiers. La possibilité évoquée par le Rapport de Présentation (page 68) de créer à terme un espace de télétravail est également pertinente. Toutefois, le PADD ne doit pas limiter la possibilité de se développer aux seules activités artisanales, commerciales ou de services. Des activités industrielles peuvent en effet s'intégrer dans l'environnement habité (assemblage de matériel électronique, production d'aliments...). À Boubiers, la CCIT Oise compte par ailleurs un ressortissant de la catégorie « Industrie » enregistré en zone UB (rue : du bois de la Garenne). Le PADD vise une relance de la croissance démographique avec un objectif de + 90 habitants entre 2016 et 2030. Le Rapport de Présentation signale néanmoins que l'indicateur de concentration d'emploi a diminué entre 2007 et 2012 (diminution du nombre d'emplois présents sur la commune et augmentation du nombre d'actifs résidant sur le territoire communal). La CCIT Oise alerte la commune sur le risque de renforcement du déséquilibre entre le nombre d'actifs et le nombre d'emplois présents sur le territoire communal.

À noter: le PADD pourrait évoquer l'objectif de maintien (et de développement) du site de la coopérative agricole en tant que site industriel, le Rapport de Présentation soulignant en page 97 que cette activité relève de la destination

industrielle. Les constructions et les installations des coopératives agricoles ne sont pas considérées comme nécessaires à l'exploitation agricole, ces installations et constructions doivent donc effectivement être considérées comme des ouvrages industriels.

En matière de prescriptions réglementaires

Remarques générales :

- La CCIT Oise recommande une limitation d'emprise au sol d'au moins 60% ou 70% pour l'ensemble des constructions à usage d'activités dans les zones U et AU.
- La CCIT Oise recommande une limitation de la hauteur au faîtage d'au moins 15 m pour l'ensemble des constructions à usage d'activités.

En zone UA :

- L'interdiction des constructions et des installations à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle est inadaptée. idem en zones UB et 1AU.
- L'interdiction des « installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit [...] » constitue un encadrement flou donc potentiellement restrictif. La précision « Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur » ne doit pas se traduire par une interdiction de facto des ICPE. idem en zones UB et 1AU.
- Il conviendrait de limiter aux habitations l'interdiction des constructions nouvelles à usage d'habitation, de bureaux ou de services au-delà d'une bande constructible de 25 m. Idem en zone UB.
- Il convient de distinguer précisément les règles s'imposant aux bâtiments d'activités et celles s'imposant aux autres constructions dans l'article 11 du règlement (idem en zones UB et 1AU). Il convient par exemple de s'assurer que les règles s'imposant aux ouvertures (obligation pour les fenêtres principales d'être à deux vantaux et d'avoir au moins trois carreaux par vantail.) ne s'imposent pas au bâti à usage d'activités.
- Il conviendrait de moduler la prescription limitant la hauteur des clôtures afin de faciliter la sécurisation des sites d'activités. idem en zones UB et 1AU.
- La prescription imposant au moins une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher de construction à usage d'établissement artisanal pourrait être modérée. idem en zones UB et 1AU.
- La règle « En cas de réfection totale du pan de toiture d'une construction, la pose de capteurs solaires occupera la totalité du pan de la toiture » ne doit pas se traduire par l'obligation d'installer de nouveaux capteurs solaires. Idem en zones UB et 1AU.
- À noter : il conviendrait de ne pas exiger au moins deux places de stationnement par logement issu d'une réhabilitation de bâti existant afin de ne pas entraver des projets de réhabilitation. idem en zone UB et 1AU

En zone UB :

- Au niveau de la rue du bois de la Garenne, il est inadapté de prescrire un recul de la clôture des constructions par rapport à l'emprise publique pour permettre la réalisation d'aires de stationnement sur l'emprise de la propriété entre la clôture et la rue. En effet, le Gridauh® indique que les prescriptions de ce type conduisant à empêcher l'implantation d'une clôture en limite séparative serait illégales car elles porteraient atteinte au droit de clore son terrain (article 647 du Code Civil).

En zone 1AU :

- L'interdiction des dépôts de matériaux même temporaires devrait exempter les dépôts liés aux activités situées dans la zone.

En secteur As :

- L'autorisation des « aménagements, constructions et installations nécessaires au stockage de l'activité économique existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU » pourrait devenir un énoncé problématique en cas d'évolution de l'activité présente en secteur As (nouvelles constructions liées à l'activité économique mais qui ne correspondraient pas à du stockage...).

Au niveau des OAP :

- Dans les documents graphiques des OAP, il conviendrait de mentionner également l'implantation possible de constructions à usage d'activités sur les emprises où de nouvelles constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter.

Au niveau du Règlement graphique :

- Au niveau de la rue du fossé, l'espace situé à l'arrière d'un bâtiment d'activités est classé en partie en secteur Nj alors que cet espace a une fonction de dépôt selon les photographies aériennes.

Remarques complémentaires

Le Rapport de Présentation (page 15) rappelle le caractère potentiel et sans portée réglementaire des Zones à Dominante Humide mais semble ensuite mélanger les notions de zones à Dominante Humide et de zones humides (Rapport de Présentation, page 29). De plus, le résumé des enjeux par le PADD décrit la Zone à Dominante Humide comme une sensibilité écologique au même titre que la ZNIEFF de type 1.

La CCIT Oise souligne qu'il convient de prendre uniquement les zones humides avérées. Or, le Règlement indique que la zone N prend en compte notamment « les sites à fortes sensibilités environnementales (périmètre de ZNIEFF, zone à dominante humide, corridor écologique) ». Toutefois, l'orientation du PADD consacrée à la Zone à Dominante Humide indique que la prise en compte de cette zone est liée à des contraintes supérieures (orientations du SCOT faisant référence au PPRE).

En zone 1AU, la prescription « Les voiries nouvelles seront dotées de dispositifs de traitement (par exemple déshuileur, décanteur, bassin sans infiltration dans le sol, etc.), à la charge de l'aménageur, avant rejet » n'est pas nécessaire : au-delà du coût et de l'entretien induits par ces dispositifs, l'efficacité des déshuileurs / décanteurs est discutée ».

Le Règlement de la zone 1AU indique que les constructions sont autorisées « lors d'une opération d'aménagement (lotissement, ZAC, constructions groupées...) ». L'urbanisation de la zone 2AU est également prévue sous la forme d'une seule opération d'ensemble (OAP).

La CCIT Oise souligne que plus de 86% de ses ressortissants de la catégorie « BTP » comptent de 0 à 5 salariés: une prescription imposant la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble défavoriserait donc les entreprises ne disposant pas de capacités suffisantes pour réaliser une opération d'ensemble mais pouvant mener des projets ponctuels sans remettre en cause l'aménagement de la zone.

Conclusion

La CCIT Oise émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté de Boubiers sous réserve de prise en compte des remarques émises. Il convient notamment de modifier certaines dispositions réglementaires et en particulier d'autoriser les constructions à usage industriel en zones UA et UB.

Réponse proposées en groupe de travail

1) Dans le diagnostic des activités, la CCI souhaiterait que soient mieux décrites les activités réparties dans la trame urbaine et leurs besoins. Le PLU pourrait prendre en compte les données du Schéma Départemental des Carrières de l'Oise.

Le diagnostic des activités pourra être complété sous réserve de transmission de la liste des activités présentes sur la commune par la CCI. Les besoins liés aux activités artisanales et entreprises de BTP présentes dans le bourg et au Fayel ont bien été pris en considération dans le projet communal puisque les dispositions réglementaires autorisent la construction et l'extension des constructions nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales ou commerciales dans l'ensemble du tissu urbain du bourg et du Fay.

Sera ajouté, p.18 du rapport de présentation, les données relatives au Schéma Départemental des Carrières qui autorise les carrières sur l'ensemble du territoire communal à l'exception de la vallée du Réveillon où l'exploitation de carrière y est interdite, et soumise à une étude d'impact sur les coteaux de la vallée. A noter que les autorisations de carrières devront être soumis à l'avis de l'ABF dans le site inscrit du Vexin français.

2) La CCI considère l'orientation consacrée aux activités comme adaptée. Toutefois, le PADD ne doit pas limiter la possibilité de se développer aux seules activités artisanales, commerciales ou de services, mais également autoriser les activités industrielles qui peuvent s'intégrer à l'environnement habité.

L'implantation d'activités industrielles moderne, même si ces dernières peuvent être non polluante et de taille modeste, a des conséquences non négligeable en termes de circulations, d'accès des poids-lourds dans le tissu urbain, de stationnement et des conséquences paysagères sur les habitations voisines qui font qu'elles ne sont pas adaptées au tissu déjà bâti du village.

Il est donc proposé de ne pas modifier les dispositions du PLU sur ce point.

3) La CCI alerte la commune sur le risque de renforcement du déséquilibre entre le nombre d'actifs et le nombre d'emplois présents sur le territoire communal. Le PADD pourrait notamment évoquer le maintien (et le développement) du site de la coopérative agricole.

Le site de la coopérative agricole est à ce jour occupé par des silos plats non couverts. Il ne s'agit pas d'un site à vocation industrielle pouvant accueillir de nouveaux bâtiments d'activités étant donné que ce site n'est pas suffisamment équipé par les réseaux de capacité suffisante pour assurer le développement d'une zone d'activités économique.

Le PLU vise à une mixité des fonctions au sein du tissu urbain et met tout en œuvre pour ne pas limiter le développement de nouvelles activités économiques et de l'emploi sur le territoire, sous réserve d'être compatible avec l'environnement habité et avec l'intégration paysagère des constructions à vocation économique.

Il est donc proposé de ne pas modifier les dispositions du PLU sur ce point.

4) Remarques sur le règlement écrit.

Il est proposé d'ajuster le règlement sur les points suivant :

- *Les dispositions de l'article 15 des zones U et AU sera modifié comme suit « 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 » de façon à éviter que cette disposition ne soit interprétée comme imposant la pose de panneaux solaire dès lors qu'il y a réfection d'une toiture.*
- *il est convenu de supprimer la règle imposant un dispositif de traitement des eaux pluviales à la charge de l'aménageur avant rejet, ces dispositifs étant plutôt adaptés aux situation de forts rejets fréquents.*

il est proposé de ne pas apporter de modification au règlement écrit sur les points suivants :

- *Les dispositions réglementaires relatives aux zones UA et UB autorisent déjà une emprise au sol des constructions à vocation d'activités (commerces, bureaux, services et activités artisanales) pouvant aller jusqu'à 60% de la surface*

du terrain, conformément à ce qui est demandé dans l'avis de la CCI. En revanche, dans les zones AU prioritairement vouées à l'accueil de l'habitat, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 30 % de la surface totale dans le but de faciliter l'intégration paysagère en maintenant une majorité d'espaces végétalisés sur chaque terrain, sachant que la zone AU se situe sur la frange du tissu bâti et sera donc visible depuis le grand paysage du site inscrit du Vexin français.

- La hauteur des constructions restera fixée à 8 m au faîtage pour l'ensemble des constructions dans les zones U et AU du territoire, en cohérence avec le velum existant observé sur la trame bâtie du bourg et du Fayel, de façon à faciliter l'intégration paysagère des constructions.

- Concernant l'implantation d'activités industrielles, Cf remarque n°2. Les ICPE ne sont pas interdits sur le territoire communal. La notion de compatibilité de l'activité avec la vie de quartier est laissée à l'appréciation des services compétents de façon à ne pas limiter des activités classées ICPE mais qui ne présentent pas directement une gêne pour l'environnement habité.

- La bande d'implantation limitée à 25 m en zone UA et 30 m en zone UB depuis l'emprise publique s'applique également aux constructions à vocation d'activités économiques afin de limiter les possibilités de changement de destination ultérieures vers de l'habitat.

- Les dispositions réglementaires distinguent déjà très clairement les règles s'imposant aux bâtiments d'activités et celles s'imposant aux autres constructions. Les bâtiments d'activités ne sont concernés que par les dispositions précisées dans la partie « Pour les bâtiments d'activité » des zones U et AU détaillées en p. 13, 25 et 36 du règlement écrit. Aussi, les dispositions prévues dans les parties « Pour les autres constructions » ne s'appliquent pas aux bâtiments d'activité, y compris les mesures liées aux ouvertures et clôtures.

- Il convient d'anticiper les besoins en stationnement liés aux activités économiques susceptibles de s'implanter dans le tissu bâti et dont les emprises publiques et le potentiel existant en stationnement sur l'emprise publique est aujourd'hui limité. Il convient de maintenir au moins une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher pour les constructions à vocation artisanale.

- La réhabilitation de logements est soumise aux mêmes règles que les logements neufs et les dispositions réglementaires prévoient donc 2 places de stationnement par logements de façon à éviter le report sur voirie des véhicules. Les dispositions qui prévoient un recul des clôtures rue du Bois de la Garenne visent également à optimiser les conditions de stationnement et n'empêchent pas l'édification de clôtures en recul de l'emprise publique.

- Comme le rappelle l'avis des services de l'Etat, la commune devra veiller à l'intégration paysagère des constructions et installations dans la zone IAU située en frange du tissu urbain. A ce titre, il convient de veiller à éviter tout type de dépôt de matériaux, y compris ceux liés aux activités.

- Dans le secteur As, en lien avec l'absence de réseaux d'eau et d'électricité, il convient de limiter les possibilités de constructions de nouveaux bâtiments d'activités et de n'autoriser que l'extension des silos liés au stockage de l'activité économique existante.

- Les secteurs soumis à OAP prévoient des zones à vocation dominante d'habitat, ce qui n'empêche pas le développement de bâtiments d'activités, sous réserve d'être compatibles avec l'environnement habité, et qui peuvent donc s'implanter sur la totalité de la zone U ou AU sans qu'il soit nécessaire de préciser les zones où les activités économiques peuvent s'implanter.

- Les dépôts liés à l'activité existante de la rue du fossé sont inclus dans la zone UA du PLU.

- Les informations mises en évidence p. 28 du rapport de présentation sont issues de la note relative à la ZNIEFF de la Haute Vallée du Réveillon qui informe de la présence d'espèces déterminante des zones humides telle la Noctuelle des Roseaux. Cette information ne suffit pas à mettre en évidence le caractère de zone humide avérée des « zones à dominante humide » présentes à Boubiers.

- L'aménagement de la zone IAU se fera à partir d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble en raison du nombre important de propriétés foncières rendant difficile une entente à l'échelle de l'ensemble de la zone, tandis que la zone 2AU relève d'une seule et même unité foncière, ce qui facilite la réalisation d'une seule opération d'ensemble. Cette disposition pourra être revue au moment de la modification du PLU conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

Position du commissaire enquêteur :

- 1) Il est dommage d'attendre l'arrêt du PLU pour compléter le diagnostic. Les informations transmises lors du porter à connaissance auraient permis de produire un rapport actualisé et auraient conforté l'analyse par la commune des dispositions à arrêter.**
- 2) La configuration du village conduit à être très vigilant sur les constructions autorisées afin de ne pas augmenter les circulations dans le centre bourg. La construction d'activités dans le village pourrait conduire à l'arrivée de véhicules lourds qui seraient mal tolérés.**
- 3) Je partage l'analyse de la commune.**
- 4) Imposer un recul de la clôture rue du Bois de la Garenne (page 28 du règlement) pour permettre la réalisation de 2 places de stationnement entre la clôture et la rue semble difficile à prescrire. Il conviendrait de vérifier le contenu du cahier des charges des lotissements qui doit aborder le**

stationnement dans ses dispositions applicables. Si le souhait est d'augmenter le nombre de places de stationnement, il est possible de prévoir un ER mais cela conduira à des dépenses d'aménagement pour la collectivité. Seul des accords amiables avec les propriétaires permettraient de répondre aux attentes de la commune et ainsi faciliter la circulation dans cette rue. S'agissant de l'encombrement des voies et trottoirs, il conviendra, faute d'accord avec les riverains, de prendre des mesures relevant des pouvoirs de police. Les dispositions de l'article 647 du code civil "tout propriétaire peut clore son héritage sauf exceptions portées à l'article 682" n'interdisent pas la réalisation d'une clôture avec un retrait.

• **Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale 22 août 2017 :**

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme prévoit la construction à l'horizon 2030 de 48 logements par :

- la densification du tissu urbain (potentiel de 35 logements par mutation des corps de ferme anciens, transformation de résidences secondaires et logements vacants, dents creuses, division et mutation du bâti existant) ;
- l'ouverture à l'urbanisation de 2 zones 1 AU de 1,1 hectares permettant la réalisation de 13 logements ;

Considérant la sensibilité du territoire lié à :

- la situation de la commune en site inscrit «le Vexin français» pour son caractère pittoresque et la présence d'un monument historique et d'un cône de vue remarquable identifié sur ce monument depuis la RD121 ;
 - la présence sur le territoire communal de la zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I n° 220014329, « la haute vallée du Réveillon », en tête de bassin du ruisseau du Réveillon, comprenant un ensemble de coteaux d'expositions diverses et un fond de vallon avec une mosaïque de prairies, boisements et de pâtures traversés par plusieurs ruisseaux (sources du Réveillon) ;
 - la présence de corridors écologiques intra-inter-forestiers et intra ou inter-pelouses calcicoles le long de la vallée aux Houx ;
 - la présence d'une zone à dominante humide répertoriée par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie le long du Réveillon ;
- 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 ;
- Considérant que le projet de classement d'une partie du hameau du Fayel en secteurs urbains Uaj (secteurs de jardins dans la zone UA) en périphérie des limites actuelles du hameau est susceptible de ne pas protéger les fonctionnalités écosystémiques des éléments du paysage (haies, surfaces enherbées,...) ;
- Considérant que l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Boubiers est susceptible d'entraîner des effets négatifs notables sur l'environnement et la santé ;

la MRAE décidait de **soumettre le PLU à évaluation environnementale.**

Suite au recours gracieux de la commune en date du 22 septembre 2017, la MRAE décidait, considérant :

- Considérant qu'il ressort des informations produites dans le recours gracieux que le classement en espaces boisés des coteaux situés à l'ouest du territoire communal est supprimé ce qui permettra la restauration de ces milieux ouverts afin d'en préserver la biodiversité ;
 - Considérant le classement en zone naturelle à vocation de jardin (Zone Nj) des espaces de jardin liés à des propriétés bâties, notamment sur une partie du hameau du Fayel, qui aura pour effet de protéger les fonctionnalités écosystémiques de ces milieux (haies, surfaces enherbées, etc) ;
 - Considérant que les éléments du paysage autour du hameau du Fayel seront protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
 - Considérant, suite aux informations produites dans le recours gracieux, que l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Boubiers n'est pas susceptible d'entraîner des effets négatifs notables sur l'environnement et la santé :
- de ne pas soumettre le PLU à évaluation environnementale.**

Position du commissaire enquêteur :

Pas de commentaires particuliers sur ces avis qui considèrent que les dispositions du PLU ne sont pas susceptibles d'entraîner d'effets négatifs sur l'environnement et la santé.

3b) Observations du public; analyse

Les observations sont présentées dans l'ordre de leur inscription au registre d'enquête, la réponse de la commune figure en italique, la position du commissaire enquêteur suit en gras italique.

1) Observations de Messieurs Solnais Claude, Michel et Daniel

Observations concernant la parcelle n° 18 :

- raccordement à effectuer
- fosse septique possible
- raccordement possible au réseau (85m) par nous-mêmes
- pourquoi une maison sur le lot 33 limitrophe chemin de l'Eglise, sortie voiture

Réponse proposée par la commune :

Plusieurs facteurs font maintenir la position de la commune :

- *l'absence des réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité au droit de la parcelle,*
- *l'absence du réseau viabilisé (le chemin rural n'est pas aménagé pour la circulation de véhicules) et le risque d'accidents en cas de nouvel accès directement sur la rue de Senlis en entrée de bourg,*
- *L'enjeu paysager lié au cône de vue sur l'église depuis la rue de Senlis et lié au maintien des franges végétalisées des fonds de jardins en transition entre la trame bâtie et l'espace agricole.*

Pour répondre point par point aux observations :

- *raccordement à effectuer et fosse septique possible*

La commune de Boubiers est dotée du réseau collectif d'assainissement. Selon l'article L.1331-1 du code de la santé publique et L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales, conformément au zonage d'assainissement approuvé le 28 février 2000, en cas de construction sur la parcelle n°18 le raccordement au réseau collectif d'assainissement serait obligatoire sur la rue de l'Eglise (la rue de Senlis n'étant pas équipée) et l'assainissement individuel par une fosse septique ne serait pas admis. Cette disposition figure d'ailleurs dans le projet de PLU qui prévoit le raccordement au réseau d'assainissement collectif des constructions en zone urbaine et à urbaniser.

- *raccordement possible au réseau (85m) par nous-mêmes*

Selon la jurisprudence en vigueur, le raccordement aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité risquerait d'être à la charge de la commune en cas de classement de la parcelle n°18 en zone urbaine. En effet, selon l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, ne sont classés en zone urbaine que « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs suffisamment équipés pour permettre de desservir les constructions à implanter ». Or les réseaux d'eau potable et d'assainissement dans la rue de Senlis s'arrêtent au niveau de la rue de l'Eglise et ne desservent pas directement la parcelle n°18.

- *pourquoi une maison sur le lot 33 limitrophe chemin de l'Eglise, sortie voiture*

Le chemin rural n°4 de l'Eglise au Fayel situé en limite est de la parcelle n°18 est un chemin non carrossable qui appartient au domaine privé de la commune. Sur ce chemin, compte-tenu de ses caractéristiques spécifiques, la commune n'envisage pas de nouveaux accès à des particuliers afin de préserver l'usage agricole et piétonnier de ce chemin rural.

Ainsi, l'absence de réseaux au droit de la parcelle implique qu'elle ne puisse être classée en zone urbaine du PLU. Le code de l'urbanisme prévoit que lorsque les réseaux n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, son ouverture à l'urbanisation n'est pas interdite, mais est subordonnée à une modification ou une révision du PLU (zone à urbaniser « 2AU », article R.151-20 du code de l'urbanisme).

Or l'identification de la parcelle n°18 en tant que secteur à enjeu d'aménagement (zone à urbaniser 2AU) a été écartée dès le début des études. En effet, dans un souci de modération de la consommation d'espaces en dehors de la trame urbaine, de préservation des perspectives paysagères sur l'église depuis l'est du village (conformément à ce qui a été demandé par l'ABF dès le début des études), et de maintien des trames végétales des fonds de jardins qui favorisent le traitement des franges urbaines, le projet communal n'autorise pas de

nouveau logement au delà des derniers terrains bâtis depuis la rue de Senlis, et limite l'urbanisation en "deuxième rideau" à l'arrière des constructions existantes déjà bâties de la rue de l'Eglise.

Position du commissaire enquêteur

Position conforme à l'avis de la commune. Le terrain n'est pas desservi en réseaux, un classement en zone U conduirait la commune à prendre en charge les équipements nécessaires. Surtout, le terrain est en entrée de village, dans un secteur qu'il convient de protéger afin de préserver les vues sur le village et l'église.

Avis défavorable à la demande présentée.

2) Observations de Madame Verchere et Monsieur Montoya

Dépôt d'un document de 16 pages argumentant sur l'impact négatif d'une urbanisation de la zone 2 AUh le long du chemin de Reilly.

Le document comprend des vues et photomontages établis à partir des pavillons en vis à vis de la zone 2 AUh destinés à faire prendre conscience des vues nouvelles si un projet se réalisait dans cette zone.

Autre remarque : Pourquoi ce projet (parcelle n°14 en zone A) a-t-il été abandonné alors que la voirie d'accès a déjà été faite par le passé ?

Réponse proposée par la commune :

La zone 2AUh restera à usage agricole tant que le PLU de Boubiers ne fait pas l'objet d'une procédure de modification ou de révision (procédure de révision générale obligatoire au delà d'un délai de 9 ans) pour lesquels les habitants seront de nouveau invités à s'exprimer. L'objectif de la commune consiste justement à se laisser le temps de la réflexion sur cette zone. A ce stade de la réflexion, le projet prévoit entre 5 et 7 logements dont les accès sont envisagés depuis le chemin de Reilly : il n'est pas envisagé de créer une voirie interne, ce qui limitera les constructions sur un seul rang au lieu de 2 rangs mis en avant dans le document annexé au registre d'enquête. Ce secteur est ciblé pour le développement possible d'un éco-quartier. Des clôtures végétalisées pourront par exemple être imposées, une limitation des hauteurs au faîtage, et le maintien des perspectives depuis les terrains déjà bâtis sur le grand paysage.

Le projet de développement au nord du bourg sur la parcelle cultivée n°14, inscrite en zone 2AU dans le PLU non abouti de 2013, n'a pas été retenu au projet communal. Le PLU de 2013 a justement été abandonné au motif d'un avis défavorable des services de l'Etat au nom du Préfet (Direction Départementale des Territoires) et du service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP) sur cette zone. Les motifs avancés par ces différents partenaires consultés sont liés au fait que cette zone « se situe dans le périmètre de protection de l'église, édifice classé au titre des monuments historiques. Elle est susceptible d'altérer le point de vue sur l'église et le village depuis la voie RD153, ainsi que le site protégé du Vexin français. Par ailleurs, sur le projet de PLU tel qu'il a été arrêté le 20 février 2018, l'avis de l'UDAP (anciennement le STAP) indique "qu'il serait souhaitable de passer en zone N la zone A située à l'ouest de l'église entre le secteur Nj et la zone UB afin d'afficher le caractère paysager de ce secteur", indiquant clairement que tout projet sur la parcelle n°14 ferait nécessairement l'objet d'un avis défavorable de ce service.

Position du commissaire enquêteur

La zone 2AU est une "zone destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune à plus long terme. Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement existant à la périphérie de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone. En conséquence son ouverture à l'urbanisation, en dehors des équipements d'infrastructures autorisées à l'article 2, est subordonné à une modification du PLU".

Dans le document présenté par Madame Verchere et Monsieur Montoya, les simulations sont établies à partir d'un plan masse comportant deux rangs de constructions desservies par une voie donnant accès par la sente du Pressoir. Sur le plan de zonage la profondeur de la zone 2AU est de 45 m, ce qui limite, comme l'indique la commune, le nombre de constructions possibles (5 à 7) ayant leur accès sur le Chemin de Reilly qui présente un linéaire d'environ 150m. Il convient de se reporter utilement à l'OAP "Entrée de Village Ouest - chemin de Reilly" qui indique clairement le développement envisagé dans ce secteur.

***On ne peut à ce stade que recommander à la commune de conduire les études, le moment venu, en informant la population des options retenues.
Pas de modification des dispositions du PLU à envisager.***

Concernant la parcelle 14, la commune apporte les éléments de réponse, expliquant l'évolution de ce secteur suite aux avis émis en 2013 par les services de l'Etat sur un premier projet de PLU classant ce terrain en zone 2AU.

3) Observations de Madame Cavan Denise

J'attire votre attention sur l'existence d'un soupirail sur la propriété cadastrée 199 et qui part de la parcelle 202. Le soupirail ne doit pas être bouché pour permettre la ventilation de la cave existante.

En ce qui concerne le mur qui sépare les propriétés 200 et 199, ce mur est mitoyen et aucune ouverture doit être pratiquée.

Les parcelles 200 et 201 qui m'appartiennent ne sont pas à vendre.

Réponse proposée par la commune :

La commune prend note de l'existence d'un soupirail depuis le bâtiment sur la parcelle n°202 sur le secteur à enjeu d'aménagement (IAUh, parcelle n°199). Lors des négociations avec le ou les porteurs de projets, il sera rappelé que l'implantation de futures constructions ne devra pas boucher le soupirail existant.

Le mur mentionné entre la parcelle n°200 et 199 est identifié dans les OAP comme « mur à conserver (hors percement nécessaire à la voirie) ». L'accès étant envisagé au milieu de la parcelle n°199, le mur entre la parcelle n°200 et 199 sera conservé tel qu'il existe aujourd'hui sans ouvertures nouvelles.

La commune prend note du fait que les parcelles n°200 et 201 ne sont pas à vendre : l'aménagement du secteur soumis aux OAP « se fera à partir d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble » ce qui signifie que le projet ne dépend pas de l'aménagement ou de la vente des parcelles n°200 et 201 pour pouvoir être réalisé. Les parcelles n°200 et 201 pourront rester à usage de jardin tant que leur propriétaire n'y envisage pas d'aménagement.

Position du commissaire enquêteur

La demande de Madame Cavan est prise en compte par la commune. La présence du soupirail sera pris en compte lors des études. Il conviendrait toutefois saisir d'éventuelles opportunités pour donner un cadre juridique sur ce fait qui semble se traduire par un usage et/ou une contrainte sur le bien d'autrui.

La commune a pris note de la volonté exprimée de Madame Cavan de ne pas vendre ses parcelles (199 et 200). Le plan de masse qui sera établi pour l'urbanisation de ce secteur devra toutefois incorporer ces parcelles dans la réflexion. La construction sur ces parcelles ne pourra se faire qu'avec la volonté de leur propriétaire de céder les terrains correspondants. Une attention particulière sera portée sur le montage financier de l'opération et la répartition des charges entre propriétaires.

4) Observations de Monsieur Benoit Levesque, SCA Levesque

Nous sommes éventuellement intéressés pour reprendre l'ancien silo sur la route de Fayel.

Projet : nous garderions le bâtiment actuel mais souhaitons le barder ou le repeindre pour cacher les tags et installer une clôture pour sécuriser le site (panneaux de grillage dur).

À la lecture du nouveau règlement, j'ai les interrogations suivantes : sommes-nous dans l'obligation de la barder en bois (il ne s'agit ni d'une construction, ni d'une extension ou modification), ce qui pourrait compromettre financièrement le projet et devons-nous absolument doubler le grillage d'éléments végétaux
Règlement : "Clôtures (hors clôtures nécessaires à l'activité agricole). Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale. Tout grillage est prohibé si il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses)".

Les essences de pays seront utilisées".

"Bardages métalliques ne sont pas admis sur les bâtiments isolés aux champs".

Réponse proposée par la commune :

La commune étant située dans le périmètre du site inscrit du Vexin français, des dispositions réglementaires visant à favoriser l'intégration paysagère des bâtiments agricoles (nouveaux et existants) ont été adoptées. Ces dispositions impliquent en effet des façades recouvertes d'un enduit ou d'un bardage bois, le bardage métallique étant interdit.

Il est envisagé d'assouplir ces dispositions réglementaires dans le cas de projet portant sur des constructions existantes. Le règlement écrit pourrait ainsi être adapté pour répondre à la demande :

« Les bardages métalliques ne sont pas admis sur les bâtiments isolés aux champs, sauf dans le cas de bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU. »

Le paragraphe sur les clôtures végétalisées ne s'applique pas pour les clôtures agricoles (article A11), en revanche, le projet devra respecter le paragraphe défini à l'article A13 indiquant qu'en cas d'aménagement de construction de plus de 50 m² implantées aux champs devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site. Ce projet devra s'accompagner de haies ou bouquet d'arbres d'essences de pays.

Position du commissaire enquêteur

Il convient d'être attentif aux dispositions réglementaires adoptées qui si elles apparaissaient trop contraignantes, constitueraient un frein à la construction et dans le cas de bâtiments isolés existants un frein à leur réhabilitation. Aussi je suggère fortement l'adaptation du règlement pour les bâtiments existants pour permettre les bardages dans les tons mentionnés par la "charte architecturale du Vexin - Thelle".

5) Observations de Madame Marin-Degor Monique

Bien gérer et conserver tous les cônes de vue de la vallée et protéger les beaux abords de notre village.

Réponse proposée par la commune :

Les mesures adoptées au PLU de Boubiers vont dans le sens de cette observation.

Position du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

6) Observations de madame Djilali et de Monsieur et Madame Lecoeur

Remise d'une pétition signée par 11 personnes indiquant :

"la mairie envisage de mettre en place un sens de circulation dans la rue du chêne (de la place au numéro 36) et donc de faire passer tous les véhicules, via la rue du cul-de-sac et le chemin de Reilly".

Nous faisons remarquer à la mairie, que ces rues ne sont pas adaptées à autant de passage, sachant qu'il va déjà falloir supporter le trafic des nouvelles constructions prévues dans le corps de ferme situé 25 rue du chêne, ainsi que sur la parcelle G 199 attenante, ce qui va déjà accroître le nombre de véhicules.

La rue du chêne étant large et pourvue de trottoirs, ne pose actuellement aucun problème de circulation dans les deux sens, malgré les véhicules qui stationnent.

Nous habitons dans un village et pas dans une ville, à chacun de se responsabiliser, d'être courtois et d'y adapter sa vitesse.

Aujourd'hui nous demandons aux élus d'abandonner ce projet et de laisser la rue du chêne en double sens de circulation".

Réponse proposée par la commune :

La rue du cul-de-sac et rue du chêne sont aujourd'hui à double sens de circulation. Ces rues étant étroites et encombrées par les véhicules, la mise en place d'un sens de circulation viserait à fluidifier les circulations, notamment avec le développement du secteur du corps de ferme. Cependant, il ne s'agit à ce stade que d'une réflexion engagée au PLU, le document n'oblige pas à la mise en place de ce sens de circulation. L'étude de ce plan de circulation pourrait très bien aboutir à un sens unique entre le chemin de Reilly et la rue du Chêne et le maintien de la rue du Chêne à double sens de circulation. Ce projet nécessite d'associer les habitants avant d'être adopté.

Position du commissaire enquêteur

Le PLU est un :

- *document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 121-1, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.*
- *outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune.*

La circulation routière relève de mesures de police qui font l'objet d'autres réglementations. Que le sujet soit évoqué lors des études du PLU montre que la réflexion conduite par la commission communale d'urbanisme a été approfondie. La traduction d'éventuelles modifications de la circulation, n'ont prises à ce jour, ne relève pas du PLU.

Je note la volonté de la municipalité d'associer la population à ce projet de plan de circulation le moment venu.

7) Observations de Monsieur et Madame Djilali

Zone 1 AUh

Suite à constructions envisagées sur la parcelle de 4202 m², cadastrée sous le numéro 506, nous demandons quelques aménagements.

Afin de conserver la beauté du site et préserver le plus possible la nature, nous demandons à garder l'allée des marronniers mais également le magnifique arbre qui se trouve au milieu de cette parcelle.

Quant à l'aspect esthétique, cette parcelle étant vu de l'entrée du village, mais aussi pour ne pas dévaloriser notre propriété, nous voulons que les constructions ne soient que des maisons de plain-pied n'excédant pas 5 m de hauteur. Cela reste dans votre cohésion de logements plus petits.

Pour garder une harmonie avec les habitations déjà existante dans ce secteur (rue du cul-de-sac et chemin de Reuilly) il faut que les futures maison soient toutes orientées dans le même sens face au chemin de Reuilly. Pas de maison avec le pignon vu de notre jardin.

En vue de ne pas reproduire les erreurs faites dans le lotissement du Bois de la Garenne, nous demandons également que minimum 2 places de parking par habitation soient prévues sur la partie publique de cette parcelle, en supplément des 2 obligatoires sur les parties privées.

Nos demandes étant largement justifiables, nous souhaitons être prévenu et consulté de tous les événements concernant cette parcelle (plan d'aménagement, cahier des charges, nombre de maisons, coût pour la commune, etc).

Dans le cas où nos demandes ne seraient pas prises en compte, nous nous verrions dans l'obligation de contester les permis de construire et le cas échéant de porter l'affaire devant les tribunaux.

Réponse proposée par la commune :

L'allée des marronniers le long de la rue du Cul-de-Sac est identifiée sur le plan de zonage comme élément planté à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et dans les OAP du secteur comme « Alignement d'arbres à conserver », tout en notant que ces marronniers sont malades et que cette protection n'empêche pas l'entretien normal ni l'abattage en cas de problème de sécurité (chute d'arbres...). L'arbre situé au milieu de la parcelle est également remarquable, mais les élus ont souhaité se laisser la possibilité de

négoier avec l'aménageur le maintien de cet arbre plutôt que de bloquer un projet en l'identifiant comme élément planté à protéger et valoriser, au regard de sa localisation au milieu de la parcelle n°506.

Les constructions envisagées sont de type pavillonnaire et ne devront pas excéder 8 m de hauteur au faîtage. Les constructions admises ne pourront pas comporter d'étage puisque le règlement écrit limite à rez-de-chaussée + combles (R+C), avec un seul niveau dans les combles. L'accès principal des futures constructions se fera principalement depuis le chemin de Reilly et la sente du Pressoir, laissant supposer que les constructions auront leur façade principale orientée vers le chemin de Reilly. Au regard de la profondeur de la parcelle n°506, il est toléré un seul nouvel accès depuis la sente du Pressoir. Imposer d'orienter la façade principale de la future construction face au chemin de Reilly impliquerait que la façade arrière de la future construction donnerait sur les terrains déjà bâtis, offrant alors un vis-à-vis plus important avec le voisinage. Il est préférable de ne pas imposer d'orientation et de laisser l'aménageur ou le futur acquéreur orienter sa construction en fonction des constructions existantes pour limiter le vis-à-vis.

En plus des 2 places de stationnement par logement imposées sur chaque terrain, le règlement écrit impose une place supplémentaire par tranche de deux logements pour l'accueil de visiteurs. 5 à 7 logements étant attendus dans ce secteur, 2 à 3 places de stationnement minimum ouvertes au public devront être réalisées par l'aménageur. Il pourrait être aussi envisagé des places le long de la rue du Pressoir. Ces places de stationnement pourront être matérialisées sur le schéma d'aménagement du secteur le long du chemin de Reilly dans les OAP.

Position du commissaire enquêteur

L'urbanisation de la parcelle 506 classée 1AUh se fera dans le cadre d'une OAP. Le règlement dispose : "il est délimitée en secteur 1AUh situé au sud de la ferme située entre la rue du Chêne et le chemin de Reilly, à l'ouest du village, destiné à l'habitat, services et bureaux qui en sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels, ainsi qu'aux équipements espaces publics. Cette urbanisation sera réalisée sous forme d'opération(s) d'aménagement avec schéma d'ensemble insistant sur le lien avec les quartiers existants, respectant les dispositions et le phasage des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du dossier de PLU)".

S'agissant d'une zone 1AUh et d'une OAP, les études à venir devront prendre en compte les caractéristiques des secteurs bâtis existants (hauteur, implantation, volumétrie, circulation, plantation, ...) afin de définir le meilleur parti d'aménagement permettant la bonne harmonie du village.

Concernant les plantations, il convient de prendre en compte l'état sanitaire des sujets. La hauteur des constructions limitée à 5m, comme demandé dans l'observation, ne peut être retenu, le règlement portant sur la hauteur au faîtage des constructions. Je note une limite à R+C dans cette zone et 8 m.

En conclusion il appartient à la collectivité d'être attentive aux projets présentés et de ne retenir que des projets assurant une parfaite extension de ce secteur en harmonie avec le bourg.

8) Observations de Monsieur Barron Pascal

Parcelle n°590 : Renseignement sur la possibilité de passer en terrain à bâtir.

Réponse proposée par la commune :

La parcelle n°590 est située en zone UA du PLU. Les dispositions réglementaires associées à la zone UA limitent l'implantation des constructions nouvelles à usage d'habitation à 25 mètres de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie publique qui dessert le terrain. L'emprise publique permettant de desservir la parcelle n°590, la rue de Senlis, se situe à plus de 25 mètres de limites du terrain, ce qui ne permet pas l'implantation d'une nouvelle construction à usage d'habitation.

Cette disposition réglementaire permet d'éviter l'urbanisation de terrains enclavés au sein de la trame urbaine, sachant que les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité ne desservent pas le terrain en question. Ainsi, l'absence de réseaux publics au droit de la parcelle justifie que le terrain ne soit

pas constructible, la commune n'ayant pas connaissance de la capacité des réseaux privés qui existent dans la cour commune (parcelle n°580).

La limite d'implantation des constructions à 25 mètres depuis la voie publique permet également de maîtriser l'urbanisation dans les fonds de terrains et les cœurs d'îlots du bourg, qui participent à la biodiversité au sein du tissu urbanisé, favorisent l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et permettent de conserver des cœurs d'îlot végétalisés qui jouent un rôle paysager notable dans la perception du bourg. De plus, cette bande d'implantation permet d'assurer les bonnes conditions d'accès aux terrains en évitant une surcharge du stationnement et des problèmes d'accès pour les véhicules de service (accès pompiers par exemple) dans les cours et accès privés.

Position du commissaire enquêteur

L'accès à la parcelle 590 se fait depuis la rue de Senlis par la parcelle 580. La parcelle 580, parcelle privée cadastrée, ne correspond pas à une voie publique, il doit s'agir d'une parcelle de co-propriété des habitations riveraines.

La construction sur la parcelle 590 conduirait à construire à une profondeur de plus de 40m par rapport à la rue de Senlis, ce qui est contraire aux dispositions du règlement qui limite la profondeur constructible à 25m pour éviter les constructions en "double rideau"

9) Observations de l'Indivision Levesque

Les consorts Monique Lévesque sont actuellement propriétaire indivis de trois parcelles cadastrées section G, lieu-dit "le village" numéro 192 pour 4a 24ca, N° 323 pour 43a, et numéro 325 pour 36a 91ca, soit une superficie totale de 84a 15ca formant une seule unité foncière située en lisière sud du chemin rural numéro 15 dit Chemin d'En bas l'Eglise, en limite immédiate de la zone urbanisée de la commune de Boubiers.

Par la présente nous souhaitons vous faire part non seulement de notre incompréhension mais également de notre mécontentement :

- de voir cette unité foncière quasiment exclue dans sa totalité de la zone urbaine UA ;
- alors que dans le même temps, elles sont menacées d'un risque d'expropriation future pour l'instauration de l'emplacement réservé numéro 5 de 262 m² prévu par le PLU et dont la justification indiquée est : "élargissement de la voirie à 5 m".

Nous avons clairement le sentiment de subir une double peine en constatant que les parcelles dont il s'agit sont exclus de la zone urbaine (à l'exception d'une toute petite partie) tout en devant faire l'objet d'une expropriation à terme pour faciliter l'urbanisation future de cette zone de la commune.

En outre, nous ne comprenons pas davantage pourquoi la zone urbaine UA englobe un petit rectangle de la parcelle G 325 avant de tourner brutalement à gauche jusqu'à la rue ; ce qui ne justifierait un emplacement réservé qu'au droit de ce rectangle et non sur la totalité de la façade sur rue des parcelles G 192 et 325.

Nous considérons de notre côté que la logique de l'emplacement réservé numéro 5, tel qu'il figure sur le plan joint au projet de PLU justifierait que la zone UA se poursuive jusqu'au chemin rural numéro 15 dit Chemin d'En Bas l'Eglise, selon une ligne droite se prolongeant par le chemin rural numéro 2, tel que nous l'avons matérialisé sur le plan joint.

Par suite, nous vous serions obligés de bien vouloir considérer la présente lettre comme valant demande de modification de zonage concernant les parcelles cadastrées section G 192 en totalité et 325 pour partie.

Étant demandeurs de cette extension mineure de la zone là nous comprendrions alors parfaitement la justification de l'emplacement réservé numéro 5 prévu par le PLU que les Consorts Lévesque seraient prêts à céder gratuitement à la commune de Boubiers.

Réponse proposée par la commune :

Par rapport au POS, qui prévoyait le classement en zone « NC » (équivalent de la zone agricole) de l'ensemble de l'unité foncière, le projet communal intègre environ 500 m² de la parcelle n°325 en zone UA, ce qui permet l'implantation d'une nouvelle construction à vocation d'habitat et n'exclut pas la possibilité de traiter le reste de l'unité foncière en jardin d'agrément. Le chemin rural n°15 dit chemin d'En bas l'Eglise est particulièrement étroit (3,5 m) est non carrossable à ce jour, et seule la parcelle n°325 est desservie au droit de la zone par le réseau d'eau potable. Aussi, la commune a opté pour autoriser une nouvelle construction au plus près de la voie carrossable, dont l'accès pourrait être envisagé depuis la rue viabilisée du Fossé, en inscrivant environ 500 m² de la parcelle n°325 en zone urbaine UA, mais pas au delà puisqu'il n'y a pas les réseaux. Selon la jurisprudence en vigueur, le raccordement aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité risquerait d'être à la charge de la commune en cas de classement de la totalité de la parcelle n°325, et des parcelles n°192 et 323 en zone urbaine. En effet, selon l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, ne sont classés en zone urbaine que « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs suffisamment équipés pour permettre de desservir les constructions à implanter ». Or les réseaux d'eau potable et d'assainissement s'arrêtent au niveau de la placette entre la rue du Fossé et le chemin des Jardins, mais ne desservent pas directement la parcelle n°325 par le chemin rural n°15.

A noter que l'emplacement réservé n°5, déjà prévu au POS, prévoit l'élargissement du chemin rural à 5 m pour anticiper le développement communal à très long terme. Même si le projet d'aménagement du secteur au nord du bourg n'a pas été retenu dans ce PLU pour les raisons évoquées dans la réponse à la demande à Madame Verchere (avis défavorables sur le PLU non abouti de 2013 des services de l'Etat et du service territorial de l'architecture et du patrimoine au motif que l'aménagement de ce secteur serait susceptible d'altérer le point de vue sur l'église et le village), la commune ne souhaite pas bloquer l'aménagement éventuel de ce secteur à plus long terme.

Dans tous les cas, il convient de rappeler que l'emplacement réservé n'oblige en aucun cas le propriétaire à vendre s'il ne le souhaite pas et n'implique pas une expropriation, mais simplement qu'en cas de vente, la commune serait prioritaire.

Pour répondre à la demande, la commune propose d'ajuster l'emplacement réservé n°5 pour qu'il ne couvre pas ou peu la partie de la parcelle n°325 classée en zone urbaine et prévoir de le faire partir un peu plus au nord, à partir du chemin rural (et non dès la placette).

Position du commissaire enquêteur

La demande visant à rendre constructible la totalité des parcelles 192, 323 et 325 ne peut être retenue. Pour être classée en zone U, les parcelles doivent être desservies par les réseaux. C'est donc à juste titre que la commune n'a classé qu'une partie de la parcelle 325 en zone UA, angle de parcelle ayant accès à la voirie et aux réseaux. La parcelle 323 est à plus de 25m de la voirie, la parcelle 192 n'est pas desservie en réseaux.

Concernant l'ER5, destiné à un élargissement de la sente, je suis favorable à son maintien en le redimensionnant à sa partie Sud afin de ne pas créer un 'décroché' sur la parcelle qui ne se justifierait pas. Un raccordement en "sifflet" semblerait mieux répondre.

10) Observations de Monsieur Haranger Benoit

Madame le maire,

Je reviens vers vous pour signifier mon désaccord sur le zonage UB et la réserve n°7 concernant la parcelle n°569 appartenant à l'EARL de Villeneuve dans le futur Plan Local d'Urbanisme de Boubiers.

Comme vous le savez, ce terrain accueille un hangar agricole, hors dans le règlement de la zone UB est stipulé « sont interdits les bâtiments et installations à usage d'activité agricole ». Ce classement en usage exclusif d'habitation me pose problème pour mon activité de production agricole (nuisance sonore, poussière, circulation, stockage...) et pour tout développement ou agrandissement de mes bâtiments (mise aux normes, nouvelle production,...).

).
D'autre part, je suis sur le point d'acheter par le biais d'un GFA (groupement foncier agricole), la parcelle n°567 limitrophe de cette dernière, afin de constituer un ensemble fonctionnel qui formera à l'avenir un corps de ferme avec des bâtiments agricoles (stockage de productions, de matériels, d'engrais, de carburant,...), une cour suffisamment grande pour faire évoluer du matériel et dans un second temps une habitation d'exploitation.

La réserve n°7, qui ampute 358 m² du terrain n°569 pour implanter un parking public, se retrouve donc en plein milieu de cette cour de ferme.

Je ne peux l'accepter et vous demande de :

- supprimer cette réserve n°7 (espace de stationnement)
- modifier le zonage et / ou le règlement de celle-ci (UB).

Je vous suggère par exemple de classer les parcelles n°569 et 567 en zone UAf, comme l'est déjà l'ancien corps de ferme (parcelle n°571) afin de permettre la poursuite et l'amélioration mon exploitation agricole.

Réponse proposée par la commune :

Les élus ont eu connaissance d'un projet de construction d'un nouveau hangar sur l'emprise classée agricole au sud du hangar existant. Le projet communal visait ainsi à faciliter ce projet et à valoriser le foncier des parcelles accessibles depuis la rue du Bois de la Garenne. Cependant, le projet de Monsieur Haranger semble avoir évolué pour finalement prévoir l'extension du bâtiment agricole existant. La commune n'est pas défavorable au classement de la parcelle n°569 en secteur UAf à vocation agricole pour maintenir l'activité et rendre possible l'extension du bâtiment agricole, et de supprimer l'emplacement réservé n°7.

A noter en revanche que la commune n'est pas favorable au classement des parcelles n° 567 et n°565 en zone UAf sachant qu'il s'agit de deux parcelles aujourd'hui libres de construction situées dans le lotissement du Bois de la Garenne, et qui ne répondent pas à un usage agricole à ce jour. La vocation de ces parcelles est d'être aménagées pour accueillir des constructions compatibles avec la vie de quartier, ne générant pas de dangers, nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation...

Position du commissaire enquêteur

La création d'un secteur UAf ou son extension au sein du village risque d'entraîner au fil du temps des problèmes de voisinage. La création du lotissement du Bois de la Garenne résulte de l'urbanisation des terres des exploitations agricoles voisines. Revenir à la vocation agricole de certaines parcelles du lotissement créé ne semble pas judicieuse. Pourquoi ne pas inciter Mr Haranger à rechercher un autre lieu pour développer son exploitation plutôt qu'en zone urbaine où inmanquablement il rencontrera des difficultés (voisinage, circulation, accessibilité, ...)

Compte tenu de la situation actuelle et des projets à courts termes, je suggère de classer la parcelle 569 en zone UAf, de maintenir la parcelle 567 en zone UB, de supprimer l'ER 7 dont la réalisation apparaît difficile (atteinte à un bâtiment existant, coût exorbitant, configuration particulière)

Commune de **BOUBIERS**

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

* * *

AVIS et CONCLUSIONS

La présente enquête publique a pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Boubiers (60 240).

La commune de Boubiers se situe dans la partie sud-ouest du département de l'Oise, sur le plateau du Vexin. Elle est rattachée à l'arrondissement de Beauvais et à la communauté de communes du Vexin Thelle. Elle se situe à 5 km au sud de Chaumon-en-Vexin et à 12 km au sud est de Gisors (Eure), et une dizaine de km de Magny-en-Vexin (Val d'Oise), trois pôles urbains qui offrent un panel étoffé de services et de commerces. Beauvais, préfecture du département, est quant à elle à une distance d'environ 35 km au nord.

La commune fait partie de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle créée le 13 avril 2000, qui comptait en 2011, 20340 habitants répartis sur 42 communes membres. Elle a pour compétences l'aménagement de l'espace (SCOT) et le développement économique.

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 décembre 2015.

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 réunions associant les services de l'Etat et personnes publiques ayant demandées à être consultées.

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. étaient à la disposition des administrés en mairie avec le registre destiné à recevoir des observations, ce jusqu'à l'arrêt du projet de P.L.U.

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal le 20 février 2018, puis transmis pour avis et observations à l'ensemble des personnes publiques ayant demandé à être consultées.

L'enquête publique sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme, présenté par la commune de Boubiers, prescrite par

arrêté de Madame le Maire, en date du 1 octobre 2018, s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs, du samedi 27 octobre au mercredi 28 novembre 2018 inclus.

La publicité de l'enquête a été effectuée par publication plus de 15 jours avant son ouverture d'un avis réglementaire dans les annonces légales de deux journaux diffusés localement, publication renouvelée dans les huit premiers jours de l'enquête.

- Le Parisien : le 4 et le 29 octobre 2018
- L'Impartial des Andelys : le 4 octobre et le 1 novembre 2018

L'affiche annonçant cette enquête publique, a été apposée sur le panneau d'affichage de la commune sur le portail d'accès à la cour de mairie.

La commune a diffusé dans tous les foyers un flyer d'information reproduisant l'avis d'enquête publique.

Par ailleurs l'enquête publique a été annoncée dans la revue l'Oise Agricole.

J'ai reçu 17 personnes pendant les permanences, 10 contributions ont été déposées.

Un procès verbal des observations a été dressé le 29 novembre à la commune. La commune a fait part de sa réponse le décembre 2018.

Le commissaire enquêteur constate les données suivantes sur lesquelles se fonde son avis :

- Le projet de PLU de la commune de Boubiers a été établi à partir d'un diagnostic détaillé qui a permis de mettre en évidence les forces, les faiblesses, les enjeux majeurs, le rôle économique et les opportunités de développement de ce territoire ;

- Les principes d'aménagement et d'urbanisation retenus pour définir les périmètres urbanisables prennent en compte le paysage, l'occupation des sols, la gestion de l'eau, la protection des espaces agricoles forestiers, la préservation et la mise en valeur des espaces naturels, la préservation de la faune et de la flore, la prise en compte des risques ;

- Le projet de PLU vise à permettre l'évolution de ce territoire tout en préservant son identité ;

- 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 :

- *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

- *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

- *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

- *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

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

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

- *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.

- *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.

- Ce projet a fait l'objet de la part des Personnes Publiques Associées soit d'avis favorables, soit d'avis favorables sous réserve de prise en compte de précisions à apporter au document. Ces observations ont été analysées et devront faire l'objet d'une transcription dans la version finale du PLU ;

- Les termes de l'arrêté de Madame le Maire ayant organisé l'enquête ont été respectés ;

- Le dossier présenté à l'enquête publique est complet, lisible, conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme

- La procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a respecté les prescriptions du code de l'urbanisme ;
- L'information faite au public a permis de prendre connaissance du projet de PLU ;
- Le dossier a pu être consulté dans son intégralité sur support papier pendant toute la durée de l'enquête et sur le site internet : www.boubiers.fr;
- Durant cette période, le public a pu formuler ses observations sur le registre à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire enquêteur ainsi que sur l'adresse mail : mairie.boubiers@wanadoo.fr ;
- Le commissaire enquêteur a rencontré 17 personnes pendant les permanences, 10 contributions ont été transcrites sur le registre d'enquête ;
- Les remarques formulées pendant la période d'enquête publique ne sont pas de nature à remettre en cause le contenu du projet et pour certaines peuvent être prises en compte ;
- le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête ;

Le commissaire enquêteur,

Après étude du dossier d'enquête, visites sur le terrain, réception du public, entretiens avec les responsables du projet, analyse du dossier, examen des avis des personnes publiques associées, analyse des observations présentées pendant l'enquête publique et de la réponse de la commune de Boubiers, émet un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme tel que soumis à enquête publique assorti des recommandations suivantes :

Recommandations :

- **N° 1 :** *Prendre en compte dans la version finale du PLU les préconisations émises par les services, à savoir :*
 - *Ajouter les emplacements réservés pour les aménagements de sécurité étudiés par le Conseil Départemental*
 - *Revoir et éventuellement adapté l'ER4 : vocation, dimensionnement, classement*
 - *Vérifier la pertinence de la zone NB au hameau du Fayel*
 - *Actualiser le rapport de présentation avec les éléments fournis (données complémentaires, différenciation "dents creuses" et "terrains desservis", comptages routiers, prise en compte dans la version finale des remarques acceptées par la commission d'urbanisme, ...)*
- **N° 2 :** *Prendre en compte dans la version finale du PLU les observations émises par le public, à savoir :*
 - *Revoir les dispositions réglementaires pour les bâtiments agricoles isolés (aspect, ..)*
 - *Supprimer l'ER7, difficilement réalisable*
 - *Vérifier les ER4, 5 et 9 et éventuellement les redimensionner*
- **N°3 :** *Vérifier le contenu des dispositions règlementaires des articles U8 : ne faut-il pas imposer une distance minimale entre deux constructions réalisées sur le même terrain ?*

Fait à Lhéraule, le 28 décembre 2018

Michel Marseille
Commissaire Enquêteur

**Commune de
BOUBIERS**

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

**ANNEXES
AU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**

Documents joints au rapport du commissaire enquêteur :

- Arrêté du 1 octobre 2018 de mise à enquête publique
- Avis au public
- P V des observations
- Copie du registre d'enquête
- Certificat d'affichage du 4 décembre 2018



PLAN LOCAL D'URBANISME

05U16

Rendu exécutoire
le



RÉPONSES APPORTÉES AU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Date d'origine :

Mars 2019

10b

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



ANALYSE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

10 observations ont été déposées sur le registre d'enquête publique au format papier. Aucune lettre, ni mail, n'ont été envoyés à l'adresse de la mairie ou sur l'adresse mail : mairie.boubiers@wanadoo.fr.

Avis favorable du commissaire-enquêteur assorti de 3 recommandations.

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées en groupe de travail
1) Observations concernant la parcelle n° 18 : • raccordement à effectuer • fosse septique possible • raccordement possible au réseau (85m) par nous-mêmes • pourquoi une maison sur le lot 33 limitrophe chemin de l'Eglise, sortie voiture	Il est proposé de suivre l'avis du commissaire enquêteur, défavorable à la demande, ce qui ne nécessite pas d'ajustement au dossier de PLU. <i>Les motifs ayant conduit à la position du commissaire enquêteur sur la demande sont détaillés dans le rapport du commissaire-enquêteur.</i>
2) Dépôt d'un document de 16 pages argumentant sur l'impact négatif d'une urbanisation de la zone 2AUh le long du chemin de Reilly. Le document comprend des vues et photomontages établis à partir des pavillons en vis à vis de la zone 2AUh destinés à faire prendre conscience des vues nouvelles si un projet se réalisait dans cette zone. Autre remarque : Pourquoi ce projet (parcelle n°14 en zone A) a-t-il été abandonné alors que la voirie d'accès a déjà été faite par le passé ?	Il est proposé de suivre l'avis du commissaire enquêteur, qui indique que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh n'est envisageable qu'après modification du PLU, ce qui ne nécessite pas d'ajustement au dossier de PLU. La commune prend note de la recommandation du commissaire-enquêteur visant à conduire les études, le moment venu (lors de la procédure de modification du PLU), en informant la population des options retenues. <i>Les motifs ayant conduit à la position du commissaire enquêteur sur la demande et à l'abandon du projet sur la parcelle n°14 sont détaillés dans le rapport du commissaire-enquêteur.</i>
3) J'attire votre attention sur l'existence d'un soupirail sur la propriété cadastrée 199 et qui part de la parcelle 202. Le soupirail ne doit pas être bouché pour permettre la ventilation de la cave existante. En ce qui concerne le mur qui sépare les propriétés 200 et 199, ce mur est mitoyen et aucune ouverture ne doit être pratiquée. Les parcelles 200 et 201 qui m'appartiennent ne sont pas à vendre.	Il est proposé de suivre l'avis du commissaire enquêteur en proposant un cadre juridique visant à tenir compte de la présence du soupirail lors des études d'aménagement de la parcelle n°199. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP – pièce n°3) du secteur pourront être ainsi complétées : « La présence d'un soupirail sur le bâtiment existant implanté sur la parcelle n°202, donnant sur la parcelle limitrophe n°199, impliquera nécessairement un recul d'au moins 3 m pour toute nouvelle construction ». Cette distance est compatible avec l'article UB7 précisant les distances par rapport aux limites séparatives dans le règlement écrit du PLU. La commune prend note que la construction sur les parcelles n°200 et 201 ne pourra se faire qu'avec la volonté de leur propriétaire, ce qui ne nécessite pas d'ajustement au dossier de PLU.

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées en groupe de travail
4) Nous sommes éventuellement intéressés pour reprendre l'ancien silo sur la route de Fayel. Projet : nous garderions le bâtiment actuel mais souhaitons le barder ou le repeindre pour cacher les tags et installer une clôture pour sécuriser le site (panneaux de grillage dur). À la lecture du nouveau règlement, j'ai les interrogations suivantes : sommes-nous dans l'obligation de la barder en bois (il ne s'agit ni d'une construction, ni d'une extension ou modification), ce qui pourrait compromettre financièrement le projet et devons-nous absolument doubler le grillage d'éléments végétaux. Règlement : "Clôtures (hors clôtures nécessaires à l'activité agricole). Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale. Tout grillage est prohibé si il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses). Les essences de pays seront utilisées". "Bardages métalliques ne sont pas admis sur les bâtiments isolés aux champs".	Il est proposé de suivre l'avis du commissaire enquêteur, en adaptant le règlement écrit (pièce 4a). p.52 : « Les bardages métalliques ne sont pas admis sur les bâtiments isolés aux champs, sauf dans le cas de bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU qui pourront employer les bardages métalliques dans des teintes faisant référence à celles des milieux naturels : ton bois, gamme de brun, de vert ou de gris, ainsi que la teinte ton pierre naturelle du Vexin dans la mesure où la construction est contigüe à la zone urbaine. »
5) Bien gérer et conserver tous les cônes de vue de la vallée et protéger les beaux abords de notre village.	Les mesures adoptées au PLU vont dans le sens de cette observation, ce qui ne nécessite pas d'ajustement au dossier de PLU.
6) Remise d'une pétition signée par 11 personnes indiquant : "la mairie envisage de mettre en place un sens de circulation dans la rue du chêne (de la place au numéro 36) et donc de faire passer tous les véhicules, via la rue du cul-de-sac et le chemin de Reilly". Nous faisons remarquer à la mairie, que ces rues ne sont pas adaptées à autant de passage, sachant qu'il va déjà falloir supporter le trafic des nouvelles constructions prévues dans le corps de ferme situé 25 rue du chêne, ainsi que sur la parcelle G 199 attenante, ce qui va déjà accroître le nombre de véhicules. La rue du chêne étant large et pourvue de trottoirs, ne pose actuellement aucun problème de circulation dans les deux sens, malgré les véhicules qui stationnent. Nous habitons dans un village et pas dans une ville, à chacun de se responsabiliser, d'être courtois et d'y adapter sa vitesse. Aujourd'hui nous demandons aux élus d'abandonner ce projet et de laisser la rue du chêne en double sens de circulation".	Il est proposé de suivre l'avis du commissaire enquêteur, qui indique que les modifications des circulations ne relève pas du document d'urbanisme, ce qui ne nécessite pas d'ajustement au dossier de PLU. Comme précisé dans la réponse au PV de synthèse, la volonté de la municipalité vise à associer la population à ce projet de plan de circulation le moment venu.

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées en groupe de travail
7) Zone 1 AUh Suite à constructions envisagées sur la parcelle de 4202 m², cadastrée sous le numéro 506, nous demandons quelques aménagements. Afin de conserver la beauté du site et préserver le plus possible la nature, nous demandons à garder l'allée des marronniers mais également le magnifique arbre qui se trouve au milieu de cette parcelle. Quant à l'aspect esthétique, cette parcelle étant vu de l'entrée du village, mais aussi pour ne pas dévaloriser notre propriété, nous voulons que les constructions ne soient que des maisons de plain-pied n'excédant pas 5m de hauteur. Cela reste dans votre cohésion de logements plus petits. Pour garder une harmonie avec les habitations déjà existante dans ce secteur (rue du cul-de-sac et chemin de Reuilly) il faut que les futures maisons soient toutes orientées dans le même sens face au chemin de Reuilly. Pas de maison avec le pignon vu de notre jardin. En vue de ne pas reproduire les erreurs faites dans le lotissement du Bois de la Garenne, nous demandons également que minimum 2 places de parking par habitation soient prévues sur la partie publique de cette parcelle, en supplément des 2 obligatoires sur les parties privées. Nos demandes étant largement justifiables, nous souhaitons être prévenu et consulté de tous les événements concernant cette parcelle (plan d'aménagement, cahier des charges, nombre de maisons, coût pour la commune, etc). Dans le cas où nos demandes ne seraient pas prises en compte, nous nous verrions dans l'obligation de contester les permis de construire et le cas échéant de porter l'affaire devant les tribunaux.	Il est proposé de suivre l'avis du commissaire enquêteur, qui recommande à la commune d'être attentif aux projets présentés et de ne retenir que les projets assurant une parfaite extension de ce secteur en harmonie avec le bourg. Cet avis ne nécessite pas d'ajustement au dossier de PLU, les orientations d'aménagement et de programmation étant jugées suffisamment détaillées pour permettre de refuser des projets dont l'intégration au site ne serait pas satisfaisante. <i>Les éléments visant à assurer l'intégration des futures constructions dans l'environnement et à assurer des places de stationnement en nombre suffisant sont détaillés dans le rapport du commissaire-enquêteur, dans les OAP du secteur et dans le règlement écrit de la zone 1AUh.</i>
8) Parcelle n°590 : Renseignement sur la possibilité de passer en terrain à bâtir.	Il est proposé de suivre l'avis du commissaire enquêteur, défavorable à la demande, ce qui ne nécessite pas d'ajustement au dossier de PLU. <i>Les motifs ayant conduit à la position du commissaire enquêteur sur la demande sont détaillés dans le rapport du commissaire-enquêteur.</i>

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées en groupe de travail
9) Les consorts Monique Lévesque sont actuellement propriétaire indivis de trois parcelles cadastrées section G, lieu-dit "le village" numéro 192 pour 4a 24ca, N° 323 pour 43a, et numéro 325 pour 36a 91ca, soit une superficie totale de 84a 15ca formant une seule unité foncière située en lisière sud du chemin rural numéro 15 dit Chemin d'En bas l'Eglise, en limite immédiate de la zone urbanisée de la commune de Boubiers. Par la présente nous souhaitons vous faire part non seulement de notre incompréhension mais également de notre mécontentement : - de voir cette unité foncière quasiment exclue dans sa totalité de la zone urbaine UA ; - alors que dans le même temps, elles sont menacées d'un risque d'expropriation future pour l'instauration de l'emplacement réservé numéro 5 de 262 m² prévu par le PLU et dont la justification indiqué est : "élargissement de la voirie à 5 m". Nous avons clairement le sentiment de subir une double peine en constatant que les parcelles dont il s'agit sont exclues de la zone urbaine (à l'exception d'une toute petite partie) tout en devant faire l'objet d'une expropriation à terme pour faciliter l'urbanisation future de cette zone de la commune. En outre, nous ne comprenons pas davantage pourquoi la zone urbaine UA englobe un petit rectangle de la parcelle G 325 avant de tourner brutalement à gauche jusqu'à la rue ; ce qui ne justifierait un emplacement réservé qu'aux droit de ce rectangle et non sur la totalité de la façade sur rue des parcelles G 192 et 325. Nous considérons de notre côté que la logique de l'emplacement réservé numéro 5, tel qu'il figure sur le plan joint au projet de PLU justifierait que la zone UA se poursuive jusqu'au chemin rural numéro 15 dit Chemin d'En Bas l'Eglise, selon une ligne droite se prolongeant par le chemin rural numéro 2, tel que nous l'avons matérialisé sur le plan joint. Par suite, nous vous serions obligés de bien vouloir considérer la présente lettre comme valant demande de modification de zonage concernant les parcelles cadastrées section G 192 en totalité et 325 pour partie. Étant demandeurs de cette extension mineure de la zone là nous comprendrions alors parfaitement la justification de l'emplacement réservé numéro 5 prévu par le PLU que les Consorts Lévesque seraient prêts à céder gratuitement à la commune de Boubiers.	Sur le classement des parcelles, il est proposé de suivre l'avis du commissaire enquêteur, défavorable à la demande de classer la totalité des parcelles n°192, n°323 et n°325 en zone urbaine (U), ce qui ne nécessite pas d'ajustement au dossier de PLU. Sur l'emplacement réservé n°5, il est proposé de suivre l'avis du commissaire enquêteur. Le plan de découpage en zones (pièce 4c) et la liste des emplacements réservés (pièce 4d) seront ajustés afin de réduire l'emprise de l'emplacement réservé sur la partie constructible de la parcelle n°325. Plan de découpage en zones avant ajustements :  Plan de découpage en zones après ajustements : 

Observations émises lors de l'enquête publique	Réponses proposées en groupe de travail
10) Je reviens vers vous pour signifier mon désaccord sur le zonage UB et la réserve n°7 concernant la parcelle n°569 appartenant à l'EARL de Villeneuve dans le futur Plan Local d'Urbanisme de Boubiers. Comme vous le savez, ce terrain accueille un hangar agricole, hors dans le règlement de la zone UB est stipulé « sont interdits les bâtiments et installations à usage d'activité agricole ». Ce classement en usage exclusif d'habitation me pose problème pour mon activité de production agricole (nuisance sonore, poussière, circulation, stockage...) et pour tout développement ou agrandissement de mes bâtiments (mise aux normes, nouvelle production,...). D'autre part, je suis sur le point d'acheter par le biais d'un GFA (groupement foncier agricole), la parcelle n°567 limitrophe de cette dernière, afin de constituer un ensemble fonctionnel qui formera à l'avenir un corps de ferme avec des bâtiments agricoles (stockage de productions, de matériels, d'engrais, de carburant,...), une cour suffisamment grande pour faire évoluer du matériel et dans un second temps une habitation d'exploitation. La réserve n°7, qui ampute 358 m² du terrain n°569 pour implanter un parking public, se retrouve donc en plein milieu de cette cour de ferme. Je ne peux l'accepter et vous demande de : - supprimer cette réserve n°7 (espace de stationnement) - modifier le zonage et / ou le règlement de celle-ci (UB). Je vous suggère par exemple de classer les parcelles n°569 et 567 en zone UAf, comme l'est déjà l'ancien corps de ferme (parcelle n°571) afin de permettre la poursuite et l'amélioration mon exploitation agricole.	Il est proposé de suivre l'avis du commissaire enquêteur, ce qui nécessite d'ajuster le plan de découpage en zones (pièce n°4c) pour classer la parcelle n°569 en zone UAf, en lien avec le bâtiment agricole existant dont le propriétaire souhaite maintenir la vocation. La commune prend note de la remarque du commissaire-enquêteur d'inciter le propriétaire à développer son exploitation en dehors du lotissement. D'ailleurs, le classement de la parcelle n°569 en zone UAF n'exclue pas la mutation du bâtiment agricole existant vers de l'habitat à long terme. Il est également proposé de suivre l'avis du commissaire enquêteur en supprimant l'emplacement réservé n°7 sur la parcelle n°569, ce qui nécessite d'ajuster le plan de découpage en zones (pièce n°4c) et la liste des emplacements réservés (pièce 4d). Pour répondre aux besoins en stationnement, il est proposé de créer un emplacement réservé le long de l'emprise publique sur les parcelles n°567 et 565 voué au stationnement en créneau des véhicules (largeur minimum : 2,30 mètres). <u>Plan avant ajustements :</u> <u>Plan après ajustements :</u>

Remarques du Commissaire-enquêteur sur l'analyse des avis des Personnes publiques consultées	Réponses proposées en groupe de travail
<u>Avis des services de l'Etat, de l'UDAP et de la CDPENAF</u> La position du commissaire enquêteur suit la réponse proposée par le groupe de travail sur l'ensemble des points détaillés dans les avis des services de l'Etat, de l'UDAP et de la CDPENAF.	Il est proposé de suivre l'avis du commissaire-enquêteur, et d'ajuster le dossier de PLU conformément à la pièce n°9b « Réponses apportées aux avis des personnes publiques consultées ».
<u>Avis de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle</u> 1) Le commissaire-enquêteur recommande de ne pas fixer d'objectifs chiffrés précis pour les logements locatifs dans les opérations futures compte-tenu de leur faible importance et du risque de compromettre l'urbanisation de ces secteurs. Par contre cette attention devra être prise en compte lors de l'examen des projets et peut faire l'objet de recommandations dans le PADD pour attirer l'attention des futurs pétitionnaires. 2) La commune a analysé les remarques formulées par le service instructeur des actes d'urbanisme et précise les sujets retenus qui seront repris dans le document final. Le commissaire-enquêteur recommande de ré-examiner les règles d'implantations par rapport aux voies publiques ainsi que la notion de rétrocession évoquée : Il semblerait que les dispositions arrêtées visent à faciliter le stationnement hors domaine public. Ce point concerne le recul par rapport aux emprises publiques du lotissement du Bois de la Garenne.	1) Il est proposé de suivre l'avis du commissaire-enquêteur et de ne pas fixer d'objectifs chiffrés précis pour les logements locatifs, ce qui ne nécessite pas d'ajustement au dossier de PLU. 2) Il est proposé de suivre l'avis du commissaire-enquêteur en adaptant l'emplacement réservé n°7 sur le plan de découpage en zones (pièce n°4c) pour prévoir le recul nécessaire à la création de places de stationnement le long de la rue du Bois de la Garenne. Les dispositions prévoyant un recul des constructions par rapport à l'emprise publique, issues du règlement du lotissement devenu caduc (plus de 10 ans), sont également maintenues dans le règlement écrit. (L'ajustement de l'article 6 pour préciser que l'implantation des constructions se faisait « par rapport aux voies et emprises publiques, ou susceptibles de le devenir » dans le cadre de l'aménagement d'un lotissement (création d'une voie privée dans un premier temps, avant d'être rétrocédée à la commune) n'est pas remis en cause par le commissaire-enquêteur).
<u>Avis de la Chambre d'Agriculture</u> 1) L'interrogation sur l'importance de l'ER4 est légitime. Je note que l'ER3 en bordure de voie est destiné à l'aménagement d'une voie douce en haut de talus. L'ER4 est destiné à l'aménagement d'un espace vert planté. Dans la réponse il est précisé que la commune dispose de peu d'espace de loisirs et que cet aménagement nécessitera une modification du PLU. L'ER4 est situé en zone N et son aménagement peut se faire dans le cadre du présent PLU. Toutefois il conviendrait de préciser la vocation cet espace, zone de loisirs ou zone d'espace vert. Il semblerait que la vocation finale sera mixte, aussi je propose un classement en zone NL (loisirs) qui permettra plus de flexibilité quant à son aménagement et permettrait d'intégrer l'ER3. Il conviendra par ailleurs de confirmer la dimension de ce secteur.	1) Il est proposé de suivre l'avis du commissaire-enquêteur et de prévoir d'ajuster le plan de découpage en zones (pièce n°4c) en reclassant ce secteur en zone « NL » à vocation de loisirs, en lien avec la vocation mixte de cette zone, zone de loisirs et espace vert. La collectivité n'exclut pas la possibilité d'aménagements et d'installations légères sur cette emprise (aire de jeux, cabane de jardin pour le stockage de matériel en lien avec un verger collectif par exemple...).

Remarques du Commissaire-enquêteur sur l'analyse des avis des Personnes publiques consultées	Réponses proposées en groupe de travail
<u>Avis de la Chambre d'Agriculture</u> 2) Supprimer dans le PADD, la trame "fonds de jardin à préserver". J'attire l'attention sur le fait de permettre la construction dans la zone NB pour permettre la préservation du mur de clôture. Il me semble impossible de lier ces éléments. 3) Revoir la rédaction de l'article 11, bas de page 51 du règlement "l'emploi de la tôle brute ou galvanisée (bardage) non peinte en usine est interdit. Les bardages métalliques ne sont pas admis sur des bâtiments isolés au champs". Comment faut-il interpréter cette disposition ? Les bardages métalliques sont-ils en tôle brute ou galvanisée non peinte ? Le bac-acier teinté est-il autorisé ? attention de ne pas rendre les constructions agricoles impossibles et permettre la réhabilitation des constructions existantes. 4) La commune a suivi les recommandations de l'architecte des bâtiments de France, recommandation que je partage, de protéger les terrains situés à l'Est du village. Ceci ne remet pas en cause la possibilité d'exploiter les terres agricoles mais préserve les vues sur le village et l'église. 5, 6) Prendre en compte les remarques formulées dans le document final.	2) Il est proposé de suivre l'avis du commissaire-enquêteur en supprimant la trame jardin sur le secteur Nb en ajustant la cartographie du PADD (pièce n°2). Le secteur Nb correspond au terrain situé chemin du Bouleau au Fayel, qui correspond historiquement à un potager ceint d'un mur traditionnel en pierres, 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. En l'absence de projet sur cette parcelle, le mur risque de tomber en ruines, ce malgré l'identification du mur comme étant à préserver. Comme le rappelle le commissaire-enquêteur, la demande d'urbanisme ne pourra être conditionnée par la rénovation du mur, mais la commune pourrait cependant engager plus facilement une négociation pour prévoir la rénovation et l'entretien du mur en pierres existant. Il est donc convenu de maintenir les dispositions actuelles et de ne pas ajuster le plan de zonage sur ce point. 3) Pour apporter des précisions sur la rédaction de l'article 11 : - Les bardages métalliques sont interdits sur les bâtiments isolés aux champs, sauf pour les bâtiments existants. Un nouveau bâtiment attenant à un corps de ferme pourrait donc être réalisé en bardage métallique (bac-acier teinté autorisé). - Dans tous les cas, que ce soit pour les bâtiments existants ou nouvelles constructions, et quelle que soit la localisation du bâtiment (isolé ou faisant partie d'un corps de ferme), la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdite. Cette précision n'implique pas d'ajustement du dossier de PLU. 4, 5 et 6) Il est proposé de suivre l'avis du commissaire-enquêteur, et d'ajuster le dossier de PLU conformément à la pièce n°9b « Réponses apportées aux avis des personnes publiques consultées ».

Remarques du Commissaire-enquêteur sur l'analyse des avis des Personnes publiques consultées	Réponses proposées en groupe de travail
<u>Avis du Conseil Départemental</u> L'avis du Conseil départemental et la réponse de commune n'appellent pas de commentaires particuliers, le Conseil Départemental constatant la bonne prise en compte des enjeux et thématiques qu'il gère et rappelant que tout aménagement sur le réseau routier départemental doit se faire en liaison avec ses services. 1) Intégrer les dernières données relatives aux comptages routiers 2) Prendre en compte les aménagements de sécurité et compléter la liste des emplacements réservés 3) la réponse de la commune sur la thématique assainissement justifie le dimensionnement. L'évolution des consommations d'eaux permet le passage de 400 à 500 eq/hab.	1, 2 et 3) Il est proposé de suivre l'avis du commissaire-enquêteur, et d'ajuster le dossier de PLU conformément à la pièce n°9b « Réponses apportées aux avis des personnes publiques consultées ».
<u>Avis de la Chambre de Commerces et d'Industrie</u> 1) Il est dommage d'attendre l'arrêt du PLU pour compléter le diagnostic. Les informations transmises lors du porter à connaissance auraient permis de produire un rapport actualisé et auraient conforté l'analyse par la commune des dispositions à arrêter. 2) La configuration du village conduit à être très vigilant sur les constructions autorisées afin de ne pas augmenter les circulations dans le centre bourg. La construction d'activités dans le village pourrait conduire à l'arrivée de véhicules lourds qui seraient mal tolérés. 3) Je partage l'analyse de la commune. 4) Imposer un recul de la clôture rue du Bois de la Garenne (page 28 du règlement) pour permettre la réalisation de 2 places de stationnement entre la clôture et la rue semble difficile à prescrire. Il conviendrait de vérifier le contenu du cahier des charges des lotissements qui doit aborder le stationnement dans ses dispositions applicables. Si le souhait est d'augmenter le nombre de places de stationnement, il est possible de prévoir un ER mais cela conduira à des dépenses d'aménagement pour la collectivité. Seul des accords amiables avec les propriétaires permettraient de répondre aux attentes de la commune et ainsi faciliter la circulation dans cette rue. S'agissant de l'encombrement des voies et trottoirs, il conviendra, faute d'accord avec les riverains, de prendre des mesures relevant des pouvoirs de police. Les dispositions de l'article 647 du code civil "tout propriétaire peut clore son héritage sauf exceptions porté à l'article 682" n'interdisent pas la réalisation d'une clôture avec un retrait.	1) Il est proposé de suivre l'avis du commissaire-enquêteur et de compléter le diagnostic (pièce n°1) en intégrant les données du porter à connaissance. 2 et 3) Il est proposé de suivre l'avis du commissaire-enquêteur, et d'ajuster le dossier de PLU conformément à la pièce n°9b « Réponses apportées aux avis des personnes publiques consultées ». 4) Le règlement du lotissement prévoit justement un recul des clôtures des terrains de la rue du Bois de la Garenne afin de permettre la réalisation de stationnement le long de l'emprise publique. Or, avec l'adoption du PLU, le règlement du lotissement ne s'appliquera plus puisque l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme prévoit que les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de 10 ans si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU. Pour conserver cette disposition qui permet de répondre à un besoin en stationnement sur ce lotissement, celle-ci a donc été reprise directement dans le règlement écrit du PLU. Ce point n'implique pas d'ajustement du dossier de PLU.

Autres remarques du Commissaire-enquêteur sur le dossier de PLU	Réponses proposées en groupe de travail
Le commissaire-enquêteur s'interroge sur la pertinence de la zone NB au hameau du Fayel et certaines protections de plantations d'alignement. Concernant la zone NB, la possibilité de construire quelques logements (deux) pour permettre la sauvegarde du mur d'enceinte ne présente aucune garantie. Il n'est pas possible juridiquement de lier un acte d'urbanisme (permis de construire, ..) à la remise en état du mur de clôture, cela relève du bon vouloir du pétitionnaire. Il conviendra de s'interroger sur ce point lors de la décision finale d'approbation du PLU.	Cf : réponse proposée à la remarque du commissaire-enquêteur sur l'avis de la Chambre d'Agriculture
Concernant la protection des plantations, il convient de vérifier la pertinence des classements et prendre en compte l'état sanitaire des sujets, afin de ne pas afficher des prescriptions difficiles à appliquer sur la durée du document. Par ailleurs on peut s'étonner de ne trouver aucune protection pour le bois de la Garenne. Pour rappel au POS, le bois était protégé au titre des espaces boisés classés (ART 130-1).	Après réflexion, la commission indique que le maintien des marronniers de la rue du cul-de-sac n'est effectivement pas judicieuse, les arbres étant malades. Il est proposé de suivre l'avis du commissaire-enquêteur et de supprimer l'identification de l'alignement d'arbres sur le plan de découpage en zones (pièce 4c). Bien qu'au POS le Bois de la Garenne était intégralement protégés par l'identification d'un espace boisé classé, la commission a souhaité ne pas protéger le boisement, celui-ci faisant déjà l'objet d'un plan simple de gestion sur sa partie est, conformément à la doctrine de l'Etat en vigueur dans le département. Ce point n'implique pas d'ajustement du dossier de PLU.
Il conviendra de vérifier le dimensionnement de l'ER 9, destiné à un accès direct des bus à l'équipement scolaire. Si une largeur de 4m permet la circulation des cars, aucun aménagement ne semble prévu aux débouchés pour permettre les manoeuvres, ce qui conduira à entrer ou sortir de cette voie en marche arrière.	L'emplacement réservé n°9 vise à créer un bouclage du réseau viaire, uniquement pour le car scolaire, entre la rue du Poirier Vincent et la rue de Senlis. La parcelle n°31 appartenant à la commune, il n'est pas nécessaire de prolonger l'emplacement réservé jusqu'à la rue du Poirier Vincent. Ce point n'implique pas d'ajustement du dossier de PLU.
La hauteur des constructions est limitée à 8m en zone UA (R+C). Le rapport de présentation fait apparaître (page 33) des constructions à R+1+C. Il convient de moduler le règlement pour prendre en compte ce bâti et adapter la hauteur.	Pour les constructions nouvelles en zone UA, la commission a souhaité ne pas autoriser d'étages afin que ces constructions récentes restent discrètes par rapport au patrimoine bâti existant dans la zone UA. Le règlement écrit précise que la hauteur des bâtiments existants pourra être conservée en cas d'extension ou de réparation. Ce point n'implique pas d'ajustement du dossier de PLU.

Autres remarques du Commissaire-enquêteur sur le dossier de PLU	Réponses proposées en groupe de travail
Page 51 du règlement, je préconise le ré-examen du traitement des façades des bâtiments agricoles pour préciser ce qui est interdit et/ou autorisé (bardage, bac acier teinté, ...).	Cf : réponse proposée à la remarque du commissaire-enquêteur sur l'avis de la Chambre d'Agriculture et à l'observation du public n°4.
Les articles U8 imposent une distance d'au moins 4 m entre deux construction sur une même propriété, cette disposition n'est pas applicable aux constructions de moins de 40m ² . Cela signifie que ces constructions peuvent être construites à 50 cm, 1m, etc, .., d'une autre construction. Est-ce bien le souhait de la collectivité ?	Pour des abris de jardins, appentis, garage à vélo ou toute autre annexe de petite dimension sur un même terrain, une implantation des ces annexes à moins de 4 m par rapport à la construction principale ne pose pas de problèmes. Cette disposition permet d'assurer une distance minimum entre deux constructions, en particulier en cas de création d'une construction à vocation d'habitat qui pourrait être détaché de la propriété principale à long terme. Ce point n'implique pas d'ajustement du dossier de PLU .