

PLAN LOCAL D'URBANISME

06U07



RAPPORT DE PRESENTATION

Date d'origine :
Mars 2011

1

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 15 octobre 2009

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du

Urbanistes :

Mandataire :

ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3bis, Place de la République - 60800 CREPY en VALOIS
Téléphone: 03-44-94-72-16 Fax: 03-44-39-04-61
Courriel : Nicolas.Thimonier@Arval-Archi.fr

Equipe d'étude :

B. Mathieu (Ing-Arch-Urb), N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : **CONSEIL GENERAL DE L'OISE**



SOMMAIRE

PREAMBULE	p.2
INTRODUCTION	p.3
CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE	p.5
1. Boullare dans son contexte intercommunal	p.6
2. Etat initial de l'environnement	p.11
3. Organisation du tissu urbain	p.29
4. Infrastructures et déplacements	p.36
5. Habitat (population et logement)	p.43
6. Activités économiques	p.50
7. Équipements et services	p.53
8. Bilan et enjeux (à l'échelle du territoire et du secteur aggloméré)	p.54
CHAPITRE 2 : LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	p.56
1. Le document soumis à concertation et le bilan de la concertation	p.57
2. Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues	p.58
3. Evaluation des incidences de ces orientations sur l'environnement	p.80
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET JUSTIFICATION DU DECOUPAGE	p.92
1. La justification sur les dispositions réglementaires d'ordre général	p.93
2. La justification du découpage en zones	p.98
3. La mise en œuvre du PLU	p.107

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de décembre 2000. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le PLU est un document juridique qui définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Mais son objet est également d'exprimer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune. Selon l'article L.110-1 du code de l'environnement, le développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

À cette fin, et selon l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs (habitat, activités économiques, activités sportives ou culturelles, équipements publics), et en tenant compte de l'équilibre emploi-habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des milieux, sites et paysages, la réduction des nuisances sonores, la prévention des risques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Une délibération du conseil municipal prescrit l'élaboration du PLU et précise les modalités de concertation avec le public (article L.300-2 du code de l'urbanisme).

L'Etat, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document à l'initiative du maire ou à leur demande, à la suite de la notification de la prescription d'élaboration du PLU.

Le PLU doit être compatible, s'il existe, avec le schéma de cohérence territoriale, un schéma de secteur, un schéma de mise en valeur de la mer, une charte de parc naturel régional, un plan de déplacements urbains, un programme local de l'habitat. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation du PLU, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevé avant le terme d'un délai de trois ans.

Le PLU est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Le PLU est établi pour une perspective de développement et d'aménagement s'étendant sur environ huit à dix années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communaux.

INTRODUCTION

Boullarre ne dispose pas de Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.). La commune a émis le souhait de prescrire un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) par délibération du conseil Municipal le 20 décembre 2006. Monsieur le Préfet de l'Oise a porté à la connaissance de Monsieur le Maire les modalités d'association de l'Etat à l'élaboration du P.L.U. conformément aux termes de l'article R 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Les études nécessaires à la réalisation du document ont été confiées à l'agence d'urbanisme **ARVAL** de Crépy-en-Valois (Oise).

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 Durable a fait l'objet d'un document diffusé, en novembre 2008 aux services et personnes publiques associées ainsi qu'aux habitants.

Le rapport de diagnostic a été tenu à disposition des habitants dans les locaux de la mairie à compter de mai 2008, le document PADD à compter de novembre 2008.

Le projet de PLU, après avoir été "arrêté" par délibération du Conseil Municipal tirant également le bilan de la concertation avec le public, est transmis pour avis aux services de l'Etat et aux personnes publiques associées, ainsi qu'aux communes limitrophes ou aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale qui ont demandé à être consultés.

Le projet de PLU est ensuite soumis à enquête publique. Le projet est alors modifié pour prendre en considération les remarques émises lors de la consultation des services et lors de l'enquête publique. Le PLU est finalement approuvé par délibération du conseil municipal. Il est tenu à la disposition du public.

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

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre :

- Le projet d'aménagement et de développement durable et ses documents graphiques qui définissent les orientations générales d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.
- Une orientation d'aménagement spécifique à un secteur à aménager afin de déterminer un cadre aux modalités d'urbanisation de ces terrains.
- Le règlement qui comprend un document écrit et des documents graphiques. Ils délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, la zone agricole et la zone naturelle et forestière. Les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les espaces boisés classés, les emplacements réservés, les secteurs à plan-masse, etc.

- Les documents techniques annexes concernant notamment :
 - les annexes sanitaires
 - les servitudes et informations jugées utiles

Le rapport de présentation expose le diagnostic en matière d'aménagement de l'espace, de développement économique, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, notamment au regard d'un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, de la recherche d'une plus grande diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, d'une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, de la prise en compte des principaux objectifs de l'Etat, notamment en faveur des engagements en matière de politique environnementale.

Il expose les dispositions du règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines et des zones naturelles. Il évalue les incidences sur l'environnement des orientations d'aménagement retenues.

A cet effet, il comprend trois parties essentielles :

- 1** Le diagnostic de la commune
- 2** Les explications sur les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues et leur impact sur l'environnement
- 3** Les justifications sur les dispositions réglementaires et sur le découpage en zones

Les données générales sont issues des documents fournis par les personnes associées à l'élaboration du PLU (sources : Porter à Connaissance, INSEE, IGN, statistiques DDEA, données CCIO, Projet de Territoire, etc....) ainsi que des différentes études et ouvrages réalisés sur la commune.

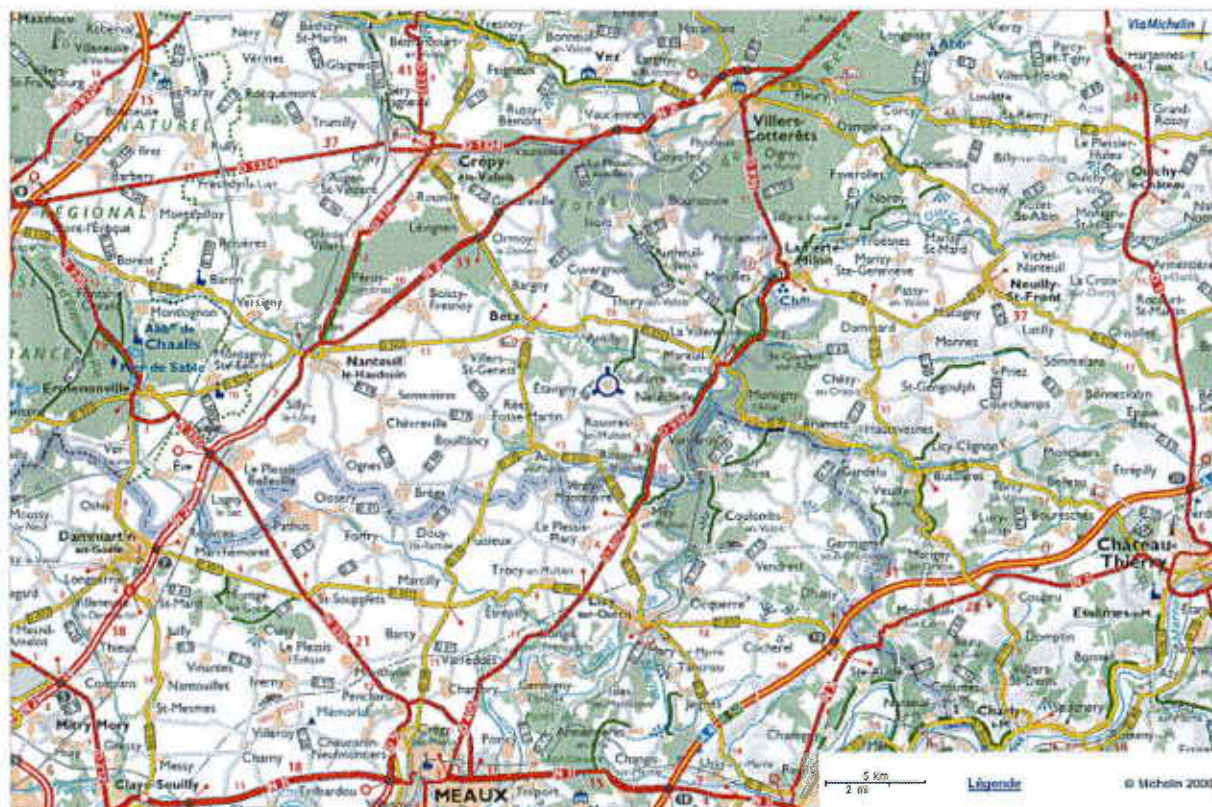
CHAPITRE 1

DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

1. BOULLARE DANS SON CONTEXTE INTERCOMMUNAL

1.1 LOCALISATION DE LA COMMUNE

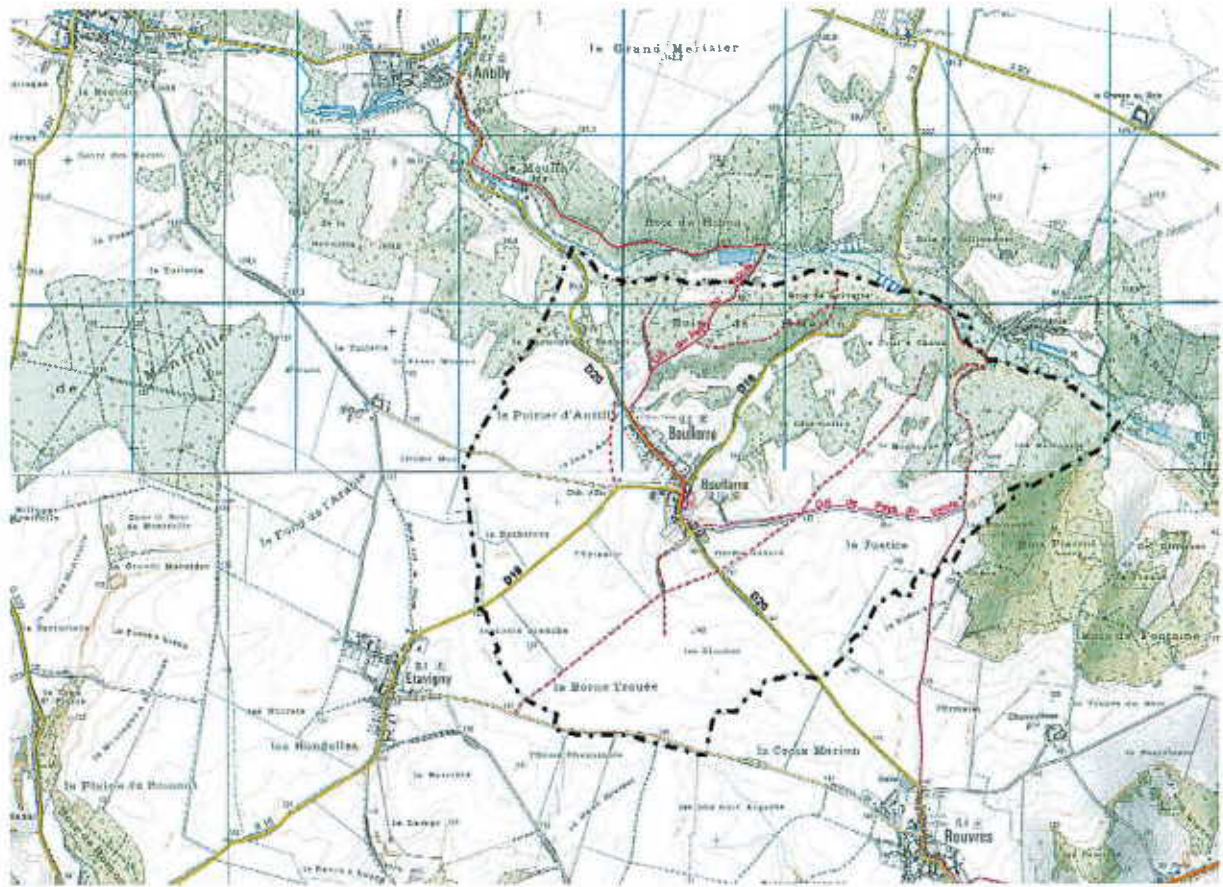
La commune se situe en limite sud-est du département de l'Oise. Elle est distante d'un peu plus de 5 km de Betz (chef-lieu de canton). Elle se trouve à 17 km de Crépy-en-Valois (ville la plus proche), à 25 km de Meaux, 50 km de Senlis (sous-préfecture) et à plus de 100 km de Beauvais (préfecture).



source: carte Michelin

Le territoire communal est bordé du nord au sud par les communes suivantes : Antilly, Thury en Valois, Neufchelles, Rouvres et Etavigny.

Sa superficie est de l'ordre de 757 ha dont 145 ha (env.20%) de bois et forêts. Le territoire communal s'étend sur 2,5 km du nord au sud et sur 4 km d'est en ouest sous forme d'ovoïde. Il comprend, outre le secteur aggloméré central, quatre constructions isolées dont trois anciennes haltes associées à la voie ferrée, entre Betz et Mareuil-sur-Ourcq, aujourd'hui désaffectée.



source: carte IGN n°2512 OT au 1/25000ème

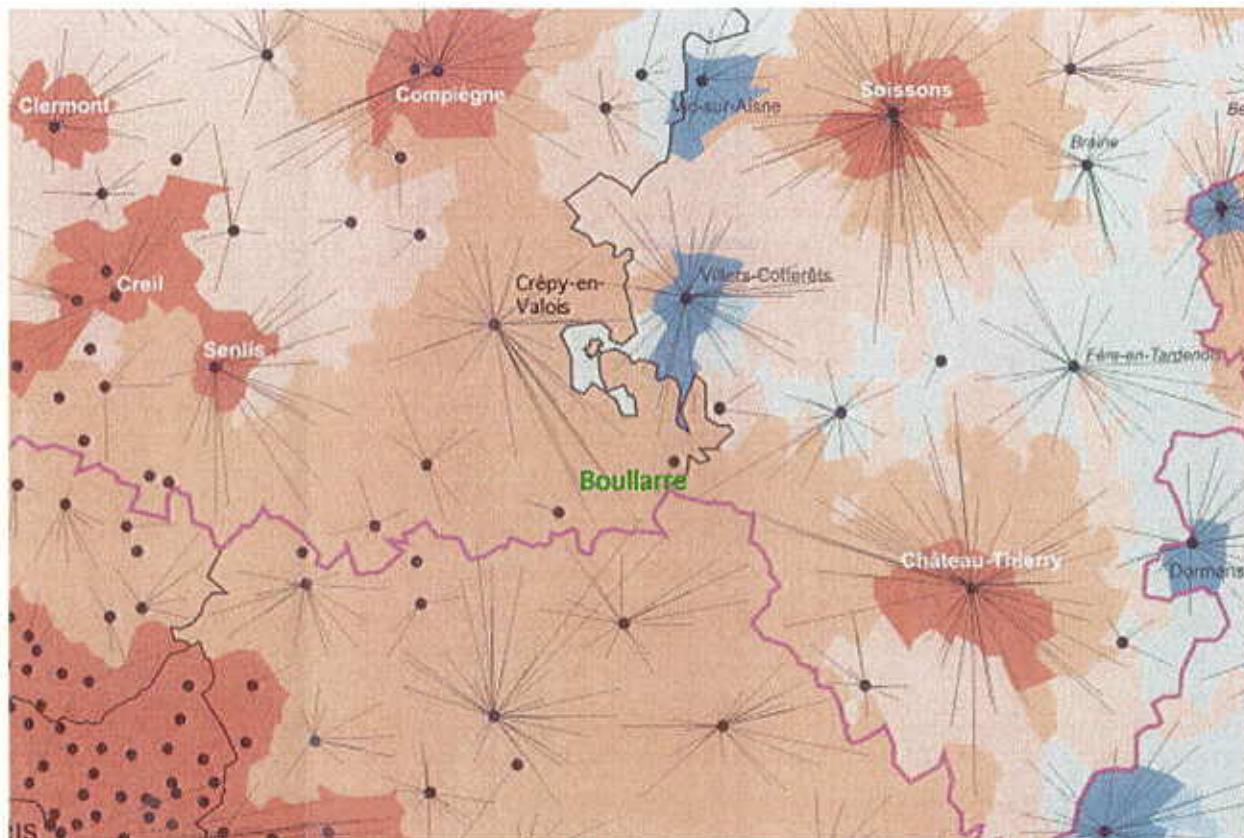
1.2 BOULLARE : UNE COMMUNE RURALE SOUS INFLUENCE DU POLE PARISIEN

Boullarre est essentiellement tournée vers l'activité agricole avec 63 % environ de son territoire consacré aux terres de cultures ou aux pâturages. Ces terres sont exploitées par des agriculteurs de la commune ou extérieurs à la commune.

Le territoire du Valois reste largement à vocation agricole même si les formes de développement récent montrent une tendance à la périurbanisation.

De par la proximité immédiate de l'agglomération parisienne qui constitue un pôle économique majeur pour une large frange sud de la région Picardie et un accès rapide par la RN2 à l'Île de France, le Pays du Valois subit des influences assez fortes qui conditionnent son évolution : l'importance des croissances démographiques et urbaines modifie peu à peu les structures locales (structures socio-économiques, urbaines, paysagères...).

Boullarre se situe dans la frange sud-est du département, dans la partie du Valois appelée le Multien où le mode de fonctionnement rural des villages subit des modifications récentes résultant d'un apport migratoire important de ménages en provenance de milieu urbain ou périurbain.



Organisation territoriale de l'emploi

Espace à dominante urbaine

Aires urbaines

Pôles urbains: unités urbaines (agglomérations) comptant 5000 emplois ou plus

Couronnes périurbaines: communes (ou unités urbaines) dont 40% ou + des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire urbaine

Communes multipolarisées

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

Espace à dominante rurale

Aires d'emploi de l'espace rural

Pôles d'emploi de l'espace rural: communes (ou unités urbaines) n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine comptant 1500 à 5000 emplois

Couronnes des pôles d'emploi de l'espace rural: communes (ou unités urbaines) n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine dont 40% ou + des actifs résidents travaillent dans le reste de l'aire d'emploi de l'espace rural
Autres communes de l'espace à dominante rurale: communes (ou unités urbaines) n'appartenant ni à l'espace à dominante urbaine ni à une aire d'emploi de l'espace rural

source: Insee, recensement de la population 1999

Organisation territoriale des services

- Communes disposant d'un nombre étoffé de services appartenant à la gamme intermédiaire. Chaque commune qui ne dispose pas d'un certain nombre de services de la gamme intermédiaire est rattachée par un trait au pôle de services fréquenté habituellement

source: INSEE-Scees, inventaire communal de 1998

les pôles de services intermédiaires

Communes possédant les 16 équipements de la gamme intermédiaire:
Commerces: chaussures, électroménager, vêtements, meubles, droguerie-quincaillerie, librairie, supermarchés
Services financiers: banque, notaire
Services locaux: pompiers, perception, collège, gendarmerie
Services de santé privés: ambulance, dentiste, kiné, vétérinaire

Sur la carte sont également repérées les communes possédant plus de la moitié des 16 services de la gamme intermédiaire

source: Insee-Scees-IGN

L'influence de l'agglomération parisienne et le desserrement des habitants des villes de l'Oise vers les villages aux alentours contribuent au développement rapide de Boullarre, accentué par la proximité d'Acy en Multien et de Betz qui offrent une gamme de services, d'équipements et d'activités participant à l'attrait de la commune. La commune reste considérée comme un village rural, mais les habitants ont de plus en plus une origine urbaine.

Toutefois, selon la nomenclature INSEE (inventaire communal de 1998 et recensement de la population de 1999), Boullarre est déjà une commune de la couronne périurbaine de Paris, c'est-à-dire qu'au moins 40% des actifs résidents travaillent dans l'aire urbaine de l'agglomération parisienne. En outre, la ville de Crépy-en-Valois constitue le pôle pour l'accès aux équipements ou services, les communes d'Acy en Mulcien ou de Betz ne formant pas de pôles de services de proximité suffisamment attractifs.

En matière d'activité économique, la commune dans le cadre de son intercommunalité doit trouver un juste équilibre entre la possibilité de répondre aux besoins en logements ou encore de voir s'implanter de nouveaux établissements créateurs d'emplois notamment pour les habitants et le maintien d'un cadre de vie de qualité (peu de nuisances, respect des paysages, etc.) afin d'atteindre l'objectif souhaité en matière d'accueil de population résidente. Il conviendra de veiller à la réglementation d'urbanisme définie pour les activités existantes ou à créer.

Boullarre est en limite est de l'influence des pôles urbains du sud de l'Oise, l'agglomération compiègnoise ou l'ensemble urbain autour de Senlis-Creil-Chantilly étant finalement autant éloignés que les sites franciliens fréquentés pour l'emploi et pour les équipements ou les services spécifiques (hypermarché, hôpital, cinéma, etc.). Une grande partie des communes du Valois suit les mêmes mouvements relatifs aux déplacements des habitants vers les lieux attractifs.

En s'éloignant vers l'est, la carte des territoires vécus montre que les communes entre Soissons et Château-Thierry restent dans l'espace à dominante rurale à l'échelle régionale, étant donné qu'aucun pôle urbain (comptant au moins 5000 emplois) n'exerce une attractivité notable sur ces villages.

Cette appartenance à l'espace à dominante urbaine (aire parisienne) est une donnée nouvelle pour Boullarre par rapport au recensement de 1990 où la frange sud-est du département de l'Oise était plus clairement à dominante rurale.

La commune se trouve donc dans un contexte géographique en mutation impliquant une tendance à la périurbanisation déjà subie par les villages plus directement desservis par la RN2. Il existe donc un potentiel de développement en habitat sur le secteur que la commune souhaite maîtriser par l'intermédiaire de son PLU.

1.3 LES STRUCTURES INTERCOMMUNALES ET LEURS ORIENTATIONS

Le territoire communal fait partie du Pays du Valois organisé en Communauté de Communes depuis le 1er janvier 1997, qui regroupe 62 communes pour une population de 50 100 habitants. Par délibération en date du 5 mai 1995, le Schéma Directeur du Valois a été approuvé. Ce document sera prochainement remplacé par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), en cours d'élaboration sur le Pays de Valois. Boullarre est comprise dans ce périmètre. Le SCOT constitue un document supra-communal de planification urbaine envers lequel le P.L.U. de la commune devra être compatible. Le Pays du Valois est associé au Pays de Senlis, à l'aire Cantillienne et au Pays d'Oise et d'Halatte pour une réflexion commune dans le cadre de la mise en place des Pays à l'échelle régionale.

Par l'intermédiaire du Porter à Connaissance, l'Etat a communiqué un certain nombre d'informations et a présenté plusieurs enjeux liés à l'aménagement de la commune. Les informations seront abordées dans les différents thèmes développés dans les chapitres ci-après. Les annexes n°5 du dossier P.L.U. rappellent également les servitudes d'utilité publique et les informations jugées utiles.

C'est en tenant compte de ces éléments supra-communaux qu'ont été menées les études relatives à l'élaboration du P.L.U. de Boullarre. Le rôle important du site naturel dans lequel s'est développé le village a nécessité une analyse particulière. Le diagnostic a ensuite porté sur la constitution du bâti et son rapport au site. Une étude socio-démographique a permis d'affiner les perspectives d'évolution de la commune.

Les orientations générales d'aménagement retenues par la commune et présentées dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) ont été élaborées sur cette base. Ce projet, proposé aux habitants, a alors permis de déterminer les dispositions réglementaires nécessaires à sa mise en œuvre. Ces dispositions (règlement et découpage en zones du territoire communal) sont justifiées dans la dernière partie de ce rapport de présentation.



Source : Communauté de Communes du Pays du Valois

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La commune s'est développée à la limite de deux entités paysagères à l'échelle locale :

- au nord, les boisements de la vallée encaissée de la Grivette qui s'inscrit au cœur du Valois
- au sud, les vallées de l'Ourcq et de la Marne qui marquent la limite est et sud du Valois Multien.

Le territoire communal s'étend sur 2,5 km du nord au sud et sur 4 km d'est en ouest sous forme d'ovoïde. Il couvre une superficie de 757 ha s'inscrivant dans la partie sud du plateau du Valois Multien. Il s'agit d'un vaste plateau principalement voué à l'activité agricole et séparant la vallée de l'Oise au nord-ouest de la vallée de l'Ourcq au sud-est.

2.1 GEOLOGIE ET GEOMORPHOLOGIE

Le territoire communal appartient au substrat calcaire du bassin parisien (ère tertiaire). Le sous-sol est ainsi constitué d'épaisses couches de calcaires coquilliers surmontés d'une strate de calcaire de Saint-Ouen.

Le plateau du Multien est recouvert d'une épaisse couche de limons qui permet une bonne fertilité des sols, largement exploités par la grande culture céréalière et industrielle. Sur les coteaux des vallées secondaires, là où affleurent les calcaires grossiers, les sols moins fertiles sont occupés par des boisements de feuillus.

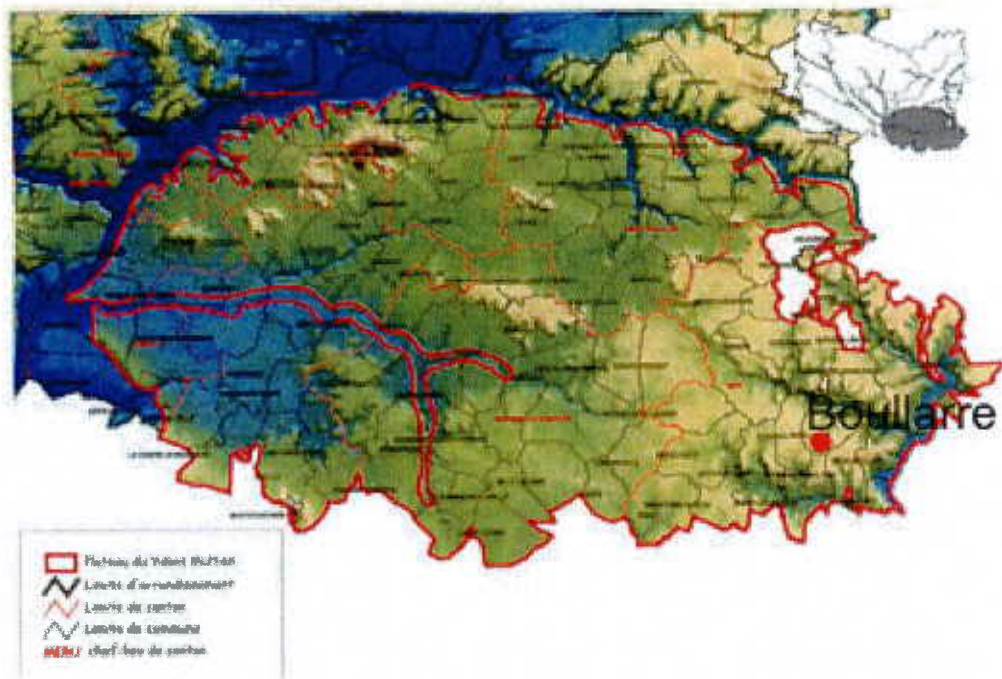
2.2 LE RELIEF ET L'HYDROGRAPHIE

Le relief est assez peu accidenté, exception faite de la vallée de la Grivette qui crée une dépression peu large mais assez profonde par rapport aux points hauts du plateau du Multien. Dès lors, les vues lointaines sur le paysage sont nombreuses, plus particulièrement en espace ouvert de terres agricoles. Le point bas (58 mètres) se trouve dans les marais de la vallée de l'Ourcq à l'est de Varinfroy. Dans la vallée de la Grivette, les points bas se situent à 67 mètres.

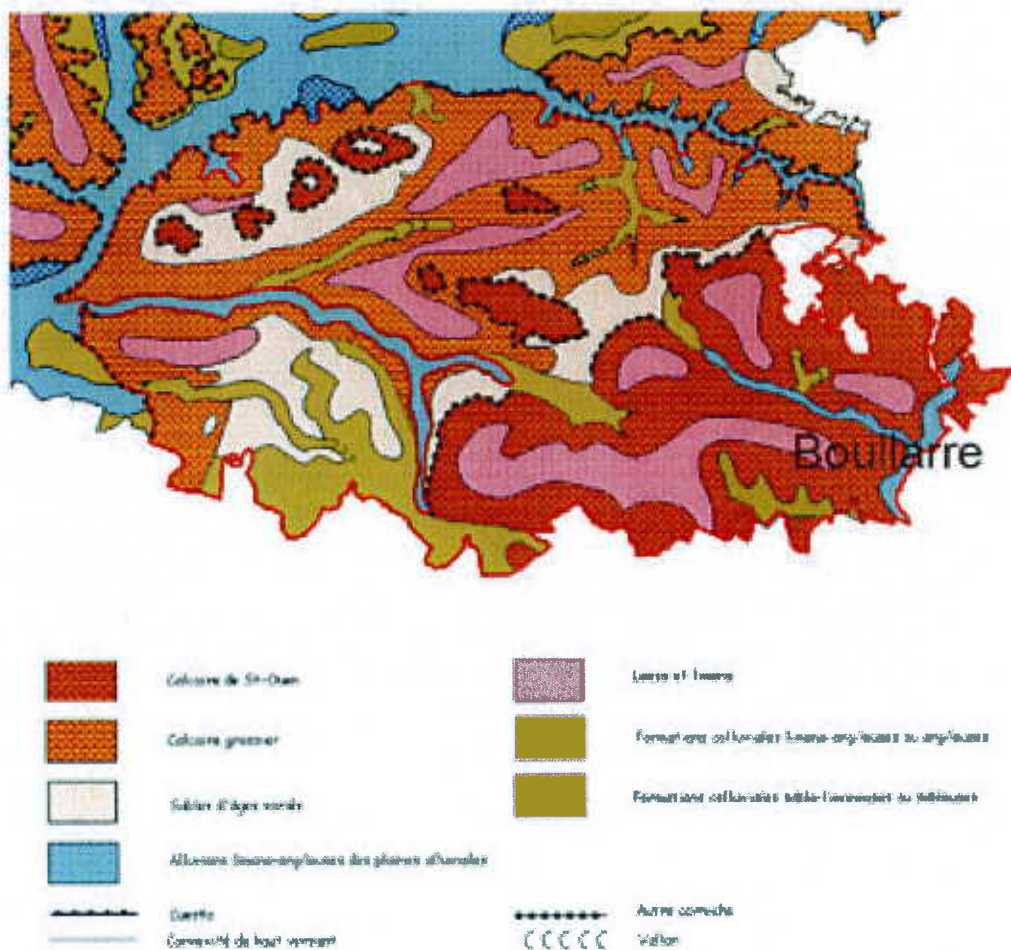
Le point haut culmine à 153 mètres sur la commune de Varinfroy au lieu-dit "La Trouée du Bois" tandis que le plateau agricole se situe à une altitude variant entre 120 mètres et 145 mètres en moyenne. Les altitudes sont plus élevées au sud de la vallée de la Grivette qu'au nord.

Le relief est assez peu marqué sur l'espace agricole et au niveau du village. Sur le versant de la vallée de la Grivette, la pente moyenne est de 7 à 8% avec des dénivelés pouvant atteindre 12% dans les parties les plus abruptes. Le point haut du village (au sud) culmine à 130 mètres tandis que le point bas (au cimetière) est à 120 mètres, soit une pente maximale inférieure à 5%.

Le plateau du Multien est limité au sud par la vallée de la Marne doublée de l'Ourcq qui constitue aussi sa limite est. Cette vallée reçoit les cours d'eau qui irriguent le plateau du Multien. C'est le cas de la vallée de la Grivette qui reçoit la quasi-totalité des eaux de ruissellement du territoire de Boullarre à partir des talwegs et fossés naturels ou aménagés tel que le ruisseau dit du Quarré à l'échelle du village qui évacue vers l'aval les eaux de ruissellement accumulés dans la mare près de la Mairie. Le sens d'écoulement des eaux est donc sud/sud-ouest vers nord/nord-est. Le territoire communal appartient au bassin versant de la Marne.



Géomorphologie



Source : Atlas des Paysages de l'Oise

La Grivette occupe la limite nord du territoire communal. Elle s'accompagne de zone à dominante humide occupée par une végétation spontanée, par des pâtures ou des milieux marécageux. Les étangs sont peu nombreux. L'Agence de l'Eau Seine Normandie a réalisé en

2006 une cartographie des zones à dominante humide du bassin afin de mieux les identifier et gérer leur évolution. Sur le territoire communal de Boullarre, ces espaces à dominante humide regroupent les boisements humides et/ou marécageux en limite nord du territoire. Il est utile de préciser ici que dans son plan territorial d'actions prioritaires 2007-2012, l'Agence de l'Eau affiche clairement ses ambitions en matière de restauration des zones humides à partir d'aides pouvant être versées directement à la profession agricole. La totalité du fond de vallée est incluse dans la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 de la Basse Vallée de la Grivette. Cette partie basse de la vallée présente une diversité et une richesse écologique remarquables, où persistent quelques pelouses sèches (vallons secs), une flore rare et une avifaune riche.

La vallée de la Grivette propose un paysage fermé par les nombreux boisements qui occupent les rebords. Le fond de vallée est semi-ouvert entre Antilly et Boullarre avec la présence de plusieurs prairies humides, puis plus fermé vers le hameau de Collinace en raison de la plantation de peupleraies ou d'aulnaies. Le fond de vallée n'est pas visible depuis le secteur urbanisé de Boullarre dont il est distant de plus d'1 km. Cette partie du territoire entre le cours d'eau et le village est largement occupée par les boisements.

Le territoire communal est traversé sur sa limite du nord par un cours d'eau non domanial, la Grivette, dont la police des eaux incombe à la DDEA de l'Oise. Les terrains riverains sont concernés par une servitude visant notamment à permettre l'entretien du cours d'eau (service gestionnaire est la DDEA). Cette servitude se traduit par le maintien de l'accès au lit et au bord du cours d'eau, en particulier pour les engins de nettoyage. Toute installation, ouvrage, travaux et aménagement liés aux cours d'eau sont soumis à demande administrative préalable. Il est recommandé de maintenir les berges non construites et non plantées sur au moins 4 mètres pour assurer l'entretien du cours d'eau. La DDEA conseille d'interdire la création d'étangs à usage privé, qui sont susceptibles d'apporter des nuisances à la vallée.



Ru du Quarré et la mare au cœur du secteur aggloméré

La commune compte un **point de captage de l'eau potable**, situé dans le fond de vallée de la Grivette. Il est situé dans la pointe nord-ouest du territoire dans un milieu boisé et éloigné de plusieurs centaines de mètres des premières habitations. Il alimente le réseau d'eau potable de la commune et de la commune voisine d'Etavigny. L'alimentation en eau potable et l'exploitation du réseau sont effectuées en régie par le syndicat d'eau de Boullarre-Etavigny. Un château d'eau se trouve sur la RD18 en sortie ouest du village.

La teneur en nitrates de l'eau est assez élevée, mais reste dans la norme. La présence de produits phytosanitaires (atrazine, déséthyl-atrazine) a été détectée, supérieur à la norme sans dépasser le seuil d'alerte rendant impropre l'eau destinée à la consommation humaine. Les abords du point de captage font l'objet de servitudes visant à la protection des eaux destinées à

la consommation humaine. L'exploitation du point de captage n'a pas fait l'objet à ce jour d'une déclaration d'utilité publique fixant les conditions d'usage des sols à ses abords immédiats, rapprochés et éloignés. La procédure a été récemment engagée par la commune.

Par ailleurs, en lien avec la Communauté de Communes du Pays de Valois, des recherches sont en cours pour créer de nouveaux forages dans le fond de vallée de la Grivette, en mesure d'alimenter également la commune de Thury-en-Valois.

La défense incendie est assurée par une citerne de 120 m³, située sous la place publique à partir de laquelle les constructions sont défendues sur une distance maximale de 400 mètres par voies circulables. La partie sud du village (chemin de Rosoy) se trouve juste en limite de ces 400 mètres. Un poteau incendie au niveau du 72 rue des Fontaines assure la défense de la partie nord du village. Le débit maximal mesuré (20 m³/h) par le centre de secours de Mareuil est insuffisant par rapport à la norme : au moins 60 m³/h.

La commune a élaboré son zonage d'assainissement, concluant au choix de l'assainissement collectif. A l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Valois, a été créé un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) chargé de vérifier la légalité des dispositifs d'assainissement autonome installés dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif, et de veiller au respect des nouvelles dispositions de la loi sur l'eau de 2006 demandant notamment à ce que chaque commune établisse avant fin 2012 un diagnostic à la parcelle des dispositifs d'assainissement existant. Deux sites ont été étudiés pour l'implantation de la station d'épuration, l'un au nord masqué par les boisements de la vallée de la Grivette, l'autre à l'est, plus visible mais préférable au regard de la nature des sols sur l'emprise de l'équipement envisagé.

2.3 PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

2.3.1 Le grand paysage

Le territoire communal s'inscrit dans la partie sud du plateau du Valois Multien qui correspond à un vaste plateau principalement voué à l'activité agricole et séparant la vallée de l'Oise au nord-ouest de la vallée de l'Ourcq au sud-est. Ce plateau est dominé au nord par le massif forestier de Retz et traversé du nord-ouest vers le sud-est par des vallées secondaires : ru d'Authueil, la Grivette, la Gergogne.

Le tissu bâti marque la transition entre les boisements et pâturages du milieu humide de fond de vallée de la Grivette au nord et le plateau agricole au sud.

Le Valois-Multien est ponctué de boisements sur les collines qu'il comporte ou dans les fonds de vallons ou vallées. C'est notamment le cas du Bois du Roi qui constitue une "excroissance boisée" entre le massif des Trois Forêts à l'ouest et la forêt domaniale de Retz à l'est.

Cette entité boisée occupe les parties les plus accidentées du Valois et marque assez nettement la séparation entre le sud et le nord de ce plateau.

Chacun des deux principaux pôles du Pays du Valois aujourd'hui se situe d'ailleurs de part et d'autre de ce massif boisé : Crépy-en-Valois au nord, Nanteuil-le-Haudouin au sud. Cet espace boisé se prolonge dans la vallée de la Grivette par le Bois du Hibou et Bois de Saint-Martin qui occupe une large frange nord du territoire de Boullarre.

Le paysage du Valois-Multien est celui d'un espace uniforme de grandes cultures à l'habitat peu dense. Les quelques bois sur buttes, versants de buttes ou de vallons, contrastent dans ces grands espaces cultivés. Les vallées sont peu urbanisées et de plus en plus exploitées en bois de cultures.

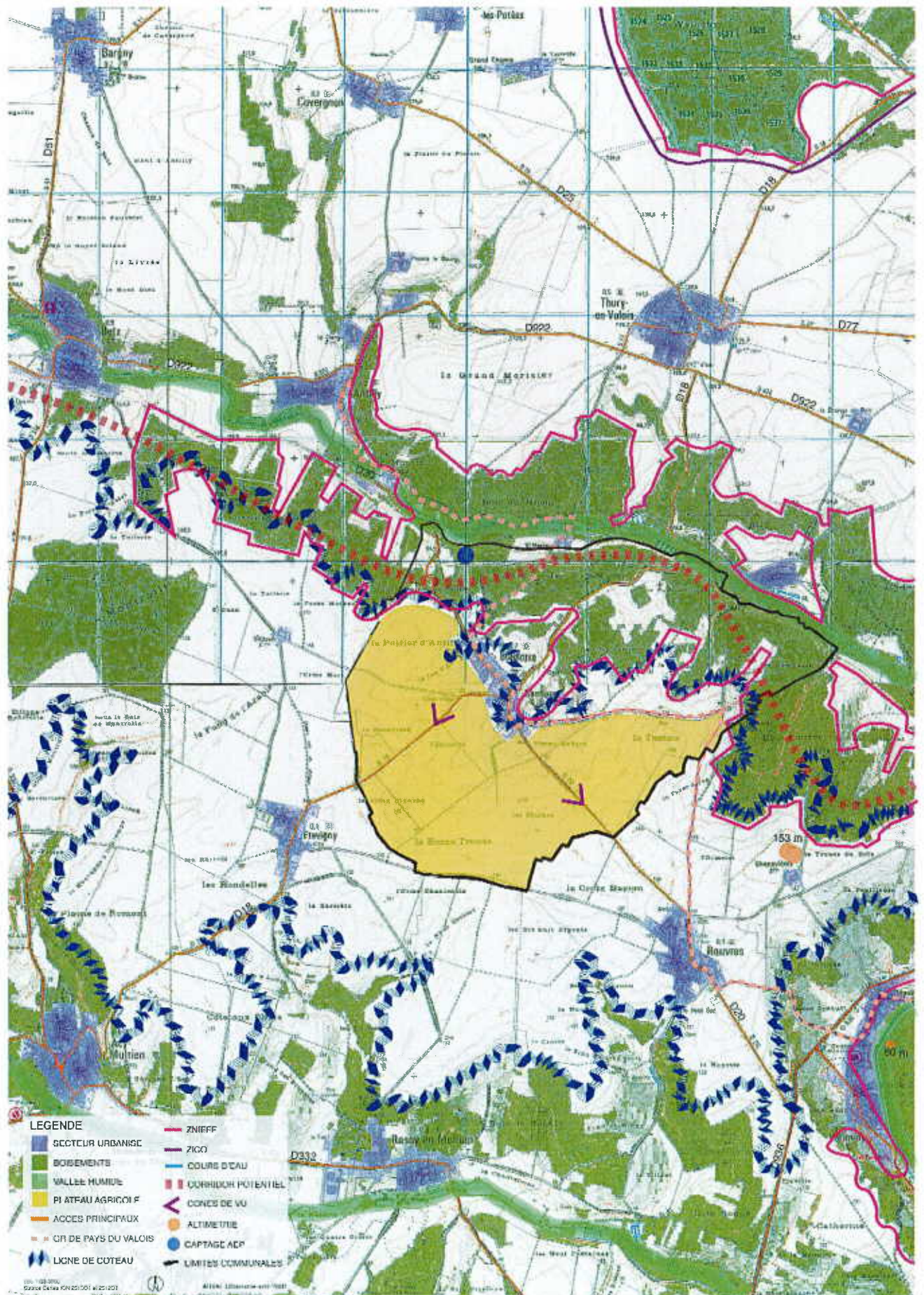
Le territoire de Boullarre et ses environs diffèrent quelque peu de ce paysage uniforme en raison de la vallée de la Grivette qui forme une entité paysagère particulière. Elle creuse le plateau de manière assez profonde en créant des versants relativement abrupts en limite nord du territoire communal.

Dès lors, le paysage a des aspects différents de ceux du plateau agricole. En effet, les versants trop abrupts pour être exploités, sont aujourd'hui boisés, le fond de vallée s'agrémenté de pâtures, de zones humides, de bosquets spontanés et de bois de culture qui ferment le paysage.

Cet ensemble présente ainsi un réel intérêt écologique inventorié par une inscription en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF de la Basse Vallée de la Grivette). Il s'agit d'un tronçon de vallée humide et vallons secs attenants qui comporte un ensemble de milieux naturels très diversifiés.

Le territoire de Boullarre s'inscrit donc dans ce grand paysage en respectant les caractéristiques mises en évidence d'une part pour le plateau du Multien, d'autre part pour la vallée de la Grivette. Il peut être divisé en trois parties bien distinctes du sud-ouest au nord-est :

- L'espace agricole de grandes cultures qui s'étend sur plus de 410 ha dans une large frange ouest et sud du territoire. Il occupe plus des 2/3 du territoire communal et confirme la vocation de la commune pour l'agriculture. La RD20 traverse cet espace du nord-ouest au sud-est.



Carte du grand paysage.

- Le secteur de transition qui correspond globalement à l'ensemble du secteur urbanisé occupant le haut de coteau. Le village est ainsi implanté à l'articulation entre l'espace cultivé et l'espace boisé. Vers l'espace de culture, la sensibilité paysagère est forte, tandis que vers l'espace boisé, la sensibilité environnementale (faune, flore, écoulement des eaux) est à prendre en compte.

- Le bois de Saint-Martin qui occupe la frange nord du territoire et constitue un arrière-plan boisé au village en regardant depuis le sud et l'ouest. Il rassemble, avec les bois de la Côte Cottin, du Four à Chaux, de la Montagne de Collinance et des Ramonets, la totalité des boisements du territoire. Cet espace est entrecoupé de champs cultivés, de friches et de quelques pâtures ou pelouses résiduelles. Des défrichements relativement récents peuvent être observés.

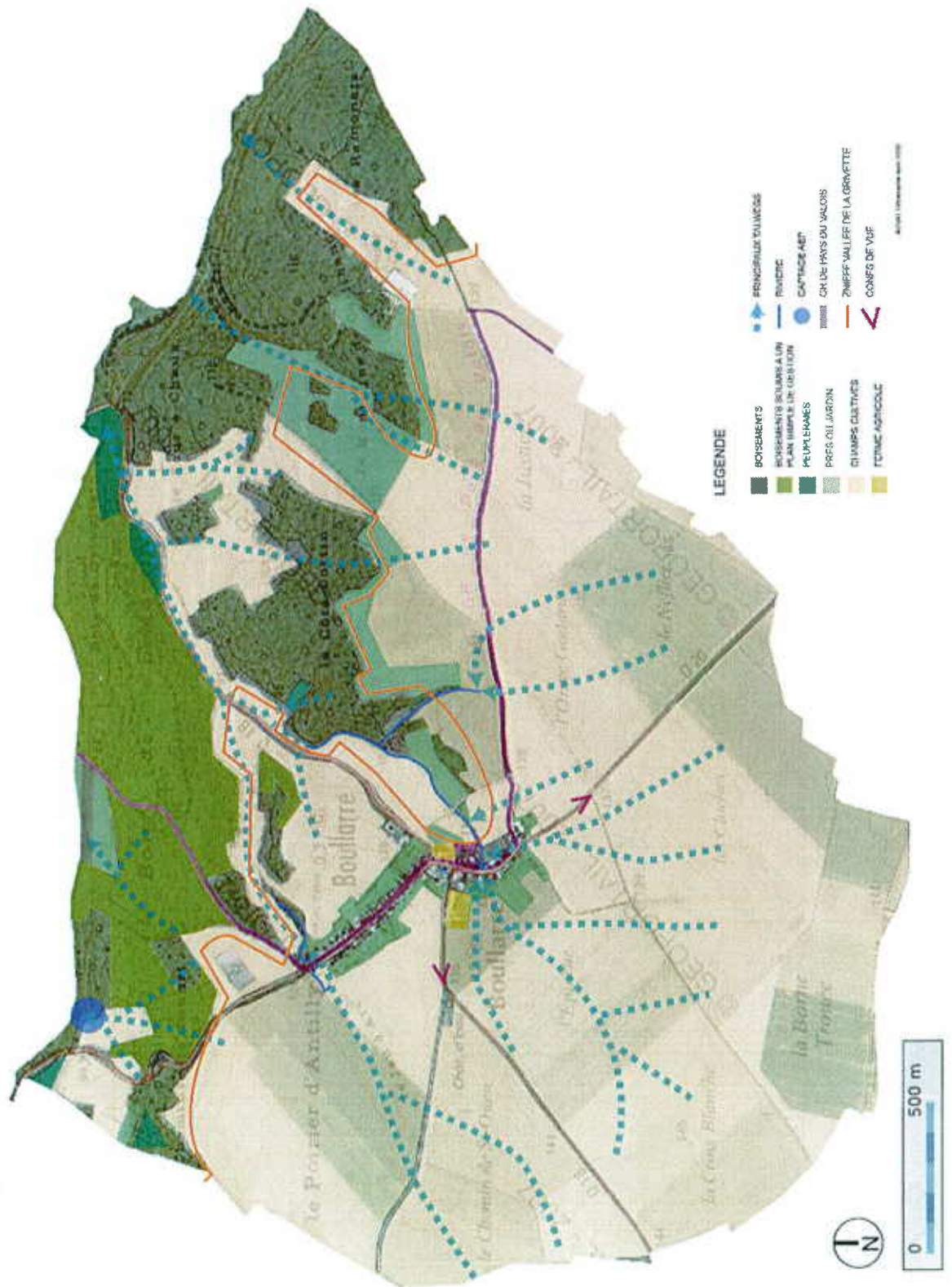


Paysage semi-ouvert du haut de coteau de la Grivette où les boisements descendent vers le fond de vallée et ferment l'horizon.



Entrée de bourg depuis le sud comprenant en premier plan le bâti ancien à l'est de la voie et un secteur plus récent à l'ouest, puis la plaine et enfin le mont Grand Merisier.

Le Paysage à l'échelle communale



2.3.2 Le paysage selon le Schéma Directeur

Le schéma directeur a défini 2 grands types de secteurs et 2 types d'espaces particuliers. La commune de Boullarre est concernée par les 3 types de secteur et un seul type d'espace particulier. Il est utile de rappeler ici que les dispositions du schéma directeur du Valois cesseront de s'appliquer une fois que le SCOT sera approuvé, soit d'ici 2011-2012.

Espace à dominante agricole sur milieux naturels et paysages sensibles

Au nord et au nord-est du territoire communal, Boullarre est caractérisée comme un espace de dominante agricole sur milieux naturels et paysages sensibles. Les orientations à suivre sont les suivantes :

- Préservation des boisements sur les vallées et les buttes, notamment dans le cadre de l'élaboration du PLU ou de la révision des POS, par leur classement au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Obligations des POS (ou PLU):
 - identifier clairement les éléments remarquables du paysage local et soumettre à autorisation les travaux de nature à porter atteinte à ces éléments (application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme),
 - inventorier les secteurs de grande richesse écologique (milieux humides, passages de faune, milieux remarquables, recensés en s'appuyant notamment sur les bases de l'inventaire ZNIEFF, à réactualiser si nécessaire en fonction de données ou études plus récentes) ainsi que les secteurs soumis à risques (inondation, coulées de boues) pour y interdire toute urbanisation nouvelle susceptible de remettre en cause les équilibres écologiques identifiés, ou qui se trouverait soumise à un risque naturel prévisible.
 - recenser les éléments remarquables du patrimoine local (monuments, grandes propriétés historiques, parcs) et inciter à une préservation/ valorisation des emprises et éventuellement de leurs abords.
- Justification de l'impact paysager attendu (au niveau du POS communal) pour tout projet d'aménagement futur sur des espaces jusqu'alors à vocation naturelle (tant pour l'habitat, l'activité artisanale, que pour de nouvelles implantations agricoles), l'indication des mesures compensatoires à respecter par les opérateurs pour minimiser cet impact .
- Pas d'implantation de nouvelles grandes unités agro-industrielles (cela ne s'appliquant bien entendu pas aux aménagements et extensions nécessaires aux unités agro-industrielles existantes).
- L'implantation de carrières est soumise à conditions.
- Autorisation de changements de destination d'emprises bâties désaffectées sur ou en dehors des périmètres d'urbanisation, (cas d'installations agricoles isolées), préférentiellement vers des affectations de loisir et/ou de tourisme.

Espace à sensibilité exclusivement agricole

A l'ouest et au sud du secteur aggloméré, la commune se caractérise comme un espace à sensibilité exclusivement agricole. Les orientations à suivre sont les suivantes :

- Les implantations bâties agricoles ne peuvent être interdites sur les communes (dans les POS et PLU).

- L'implantation d'unités agro-industrielles nouvelles peut être envisagée sur les communes, sous réserve d'un accueil organisé dans l'intercommunalité. Les communes doivent, en outre, veiller à la bonne intégration de telles unités dans le paysage local au travers des dispositions qu'elles mettront en place dans le cadre du POS/PLU. Quoi qu'il en soit, et en fonction de leurs analyses et objectifs propres, les communes pourront interdire ce type d'implantation sur leur territoire.
- Les développements urbains envisagés, notamment lors de l'établissement du POS/PLU , doivent limiter leur consommation d'espace agricole ; la mise en oeuvre de cet objectif pourra trouver diverses traductions dans le POS/PLU, en fonction des configurations locales : en préservant le caractère compact des agglomérations, en privilégiant une logique de développement par densification plutôt que par extension des secteurs agglomérés, en évitant la définition de secteurs de développement urbain sur des terres agricoles de qualité, lorsqu'il existe des potentialités sur des terrains agricoles de moins bonne qualité situés en continuité du tissu urbain existant, en programmant un minimum de densité sur les opérations nouvelles d'habitat.
- Les POS/PLU doivent, en outre, identifier clairement les corps d'exploitation agricole en activité, et justifier des dispositions envisagées pour limiter les atteintes à l'exercice de ces activités : il devra notamment être veillé à ne pas enclaver définitivement par des projets d'urbanisation des corps d'exploitation, à garantir la préservation des accès nécessaires à ces exploitations.
- Les franges des périmètres d'urbanisation doivent faire l'objet d'une attention particulière . A ce titre les POS/PLU doivent justifier des mesures de traitements à respecter en la matière.
- La reconversion pour une activité autre qu'agricole, d'emprises bâties d'origine agricole situées en dehors des périmètres d'urbanisation ne peut être admise que si elle respecte les conditions suivantes :
 - un tel projet ne pourra concerner que des bâtiments existants depuis plus de 20 ans et ne doit s'accompagner d'aucune extension des volumes bâtis préexistants,
 - l'activité doit bénéficier de conditions de desserte (route et réseau) satisfaisante au regard des besoins et impacts attendus de son implantation,
 - L'activité ne doit pas présenter de risques ou de nuisances pour l'exercice de l'activité agricole et pour l'environnement naturel, et, d'une façon plus générale, devra présenter une vocation compatible avec l'économie rurale.

Par contre, la reconversion pour l'habitat de telles emprises bâties isolées n'est pas autorisée. Ces dispositions visent à limiter la pression à la reconversion.

Les milieux naturels remarquables

La commune de Boullare est délimitée au nord par des milieux naturels remarquables.

Sur et aux abords immédiats des zones repérées sur la carte du schéma Directeur, aucun projet d'aménagement ne peut, par ses effets directs ou indirects, être de nature à remettre en cause les grands équilibres écologiques concernés. Tout comme son autre secteur qui est sis sur la Vallée de l'Automne.

Secteur de coupure naturelle

Le territoire communal est éloigné des secteurs de coupure naturelle, le plus proche étant situé au Nord-Ouest, à la hauteur de Levignen. Boullare n'est donc pas partie prenante des problématiques que ce type d'espace particulier soulève dans le cadre du SD.



Source : Schéma Directeur du Pays de Valois

2.3.3 Le diagnostic des boisements

La couverture végétale du territoire communal a subi des modifications liées à l'activité humaine. C'est notamment le cas des masses boisées en partie défrichées pour dégager des terres mises en cultures. En revanche, aux abords des boisements, d'anciens pâturages sont encore présents.

La couverture végétale repose principalement sur l'espace en grande partie boisé occupant la frange nord du territoire communal. Ces bois occupent le versant exposé au nord de la vallée de la Grivette. Le caractère accidenté de ce versant entrecoupé de nombreux talwegs rend difficile son exploitation agricole, tandis que dans le bas du versant, les boisements de coteaux se mélangent avec les milieux humides boisés de la vallée de la Grivette. Il existe quelques espaces cultivés, en friche ou en pâtures, disséminés au milieu de ces boisements.



Boisements et espaces enherbés du fond de vallée de la Grivette.

La nature de ces boisements repose sur des chênaies mêlés de charmes, érables, frênes et hêtres. Ces bois de feuillus s'accompagnent d'une végétation arbustive plus spontanée. En se rapprochant du fond de vallée, se trouvent quelques petites aulnaies, et des peupleraies principalement plantées entre le moulin de la Grivette et le hameau de Collinance. L'ensemble de ces boisements est privé.



Lisière de boisements sur le coteau ouest de la vallée de la Grivette.

Ce secteur boisé de la commune participe au continuum boisé reliant le massif du Bois du Roi (extension orientale du massif des Trois Forêts inscrits en site Natura 2000) et le bois de

Bourneville situé sur la rive gauche de l'Ourcq. Il est traversé par un biocorridor inter-forestier potentiel, notamment pour la petite faune ou l'avifaune et la continuité écologique des espèces floristiques. Il forme un ensemble de plus de 4 hectares et est donc soumis à la législation forestière : le défrichement devra, au préalable, avoir fait l'objet d'une autorisation en application de l'article L.311-1 du code Forestier (pour les particuliers et les collectivités locales). En outre, un plan simple de gestion forestière autorisant les coupes sans autorisation préalable est localisé au lieu-dit "Bois Saint Martin" (voir carte p.17).

Il n'y a pas d'éléments boisés significatifs dans la vaste poche sud et ouest vouée à la grande culture si ce n'est des haies de rebord de talus résultant le plus souvent d'une végétation spontanée. A l'échelle du secteur aggloméré, les éléments boisés correspondent essentiellement aux arbres et haies des jardins privés. Le parc situé entre la rue des Fontaines et la rue de la Grivette constitue un des espaces plantés les plus importants au sein du village.

L'élaboration du P.L.U. permet d'aborder la question de la protection et de l'évolution des surfaces boisées, notamment en les distinguant par catégorie. L'article L.130-1 du code de l'urbanisme autorise la délimitation d'espaces boisés classés à conserver ou à créer. Dans ce cas, toute demande de défrichement est irrecevable. Les coupes et abattages font l'objet d'une autorisation préalable, le plus souvent soumise à obligation de replanter. Les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme introduisent, en plus des espaces boisés classés, une nouvelle catégorie de préservation des espaces plantés : éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, qui permet à la commune d'être tenue informée de toute intervention sur ces éléments de paysage par le biais d'une déclaration préalable à un aménagement suivant les dispositions de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme, sans pour autant obliger nécessairement à replanter en cas d'abattage. Ces dispositions sont souvent plus adaptées pour des haies, des plantations d'alignement, de parcs, ou des arbres remarquables isolés dans le paysage.

La DDEA rappelle que, selon la législation forestière, le classement en espaces boisés est à conserver pour les bois et forêts d'une superficie supérieure ou égale à 4 ha d'un seul tenant. La proximité des boisements des secteurs urbanisés pose la question du maintien d'un recul entre les constructions et les arbres de manière à éviter tout risque lié à des chutes de branches ou d'arbres du fait de tempête, givre, neige, etc. Ce recul est habituellement d'au moins 20 mètres.

Les orientations du schéma directeur du Valois, en cours de révision, identifient ce secteur comme un espace à dominante agricole sur milieux naturels et paysages sensibles. Il est également considéré comme un milieu naturel remarquable qui appelle des précautions de conservation. Il est notamment demandé de préserver les boisements par une inscription en espace boisé classé suivant l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, d'interdire toute nouvelle urbanisation susceptible de remettre en cause les équilibres écologiques dans les périmètres de ZNIEFF, d'identifier clairement les éléments remarquables du paysage et du patrimoine local (suivant l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme).

2.3.4 Les entrées de village et franges du bâti

Les villages sont distants les uns des autres de plusieurs kilomètres créant donc des espaces naturels et agricoles de séparation où les paysages sont différents entre les secteurs de vallée (fermés) et les secteurs de plateau (ouverts).

La trame bâtie des communes du secteur diffère entre les villages de plateau répondant à une logique linéaire de développement (le long des voies principales) couplée à un épaississement

dans les espaces résiduels, et les villages de vallée plus contraints dans leur possibilité de développement remontant le plus souvent sur les coteaux.

Boullarre appartient à la catégorie des villages de plateau. Dès lors, les conditions de son développement sont liées à son articulation avec un paysage largement ouvert, engendrant des vues lointaines sur la trame bâtie. Le traitement du pourtour actuel et futur du village devient donc une question importante du projet communal à prendre en compte, en particulier sur le pourtour ouest et sud qui figure au schéma directeur du Valois en espace à dominante agricole à sensibilité exclusivement agricole. Dans ces espaces, les développements urbains envisagés doivent limiter leur consommation d'espace agricole en privilégiant les extensions urbaines sur des terrains de moindre qualité agricole, en préservant le caractère compact des périmètres agglomérés, en programmant un minimum de densité sur les opérations nouvelles d'habitat.

En arrivant sur le village par la RD18 (côté ouest) ou la RD20 (côté sud), le paysage très ouvert de grandes cultures crée des vues lointaines sur la trame bâtie au gré des légers accidents du relief. On descend vers le village. Le traitement des franges est donc ici important. Le caractère dégagé et le tracé rectiligne de ces deux routes incitent à des vitesses excessives en entrée de village.



Entrée de village sud depuis Rouvres via la D20.



Arrivée sur le secteur aggloméré de Boullarre (calé dans la topographie du site) en entrée de village via la D18.

En arrivant d'Antilly, la route serpente à travers le versant de la vallée de la Grivette largement boisé, l'arrivée sur le village est annoncée beaucoup plus tardivement à la sortie du bois et après une courbe. Le paysage s'ouvre alors au sud-ouest sur l'espace agricole et reste fermé au nord-est par les boisements venant au contact des premières constructions.

En arrivant de Thury, la voie est encaissée en raison du relief (présence de talus). En sortie de trame boisée, un espace cultivé assure la transition avec les premières constructions. Le cimetière puis la ferme constitue un repère fort dans le paysage.

Dans le cadre du projet communal à définir, la délimitation du secteur constructible doit permettre à la commune de se positionner sur l'impact paysager des extensions du village.

En arrivant d'Etavigny, la route s'inscrit dans au cœur du plateau dans un paysage de grands champs cultivés ouverts jusqu'à la lisière des habitations parfois moins visibles du fait du maintien d'une végétation arborée et de haies en fond de parcelles.

Chaque entrée de village détient donc sa particularité :

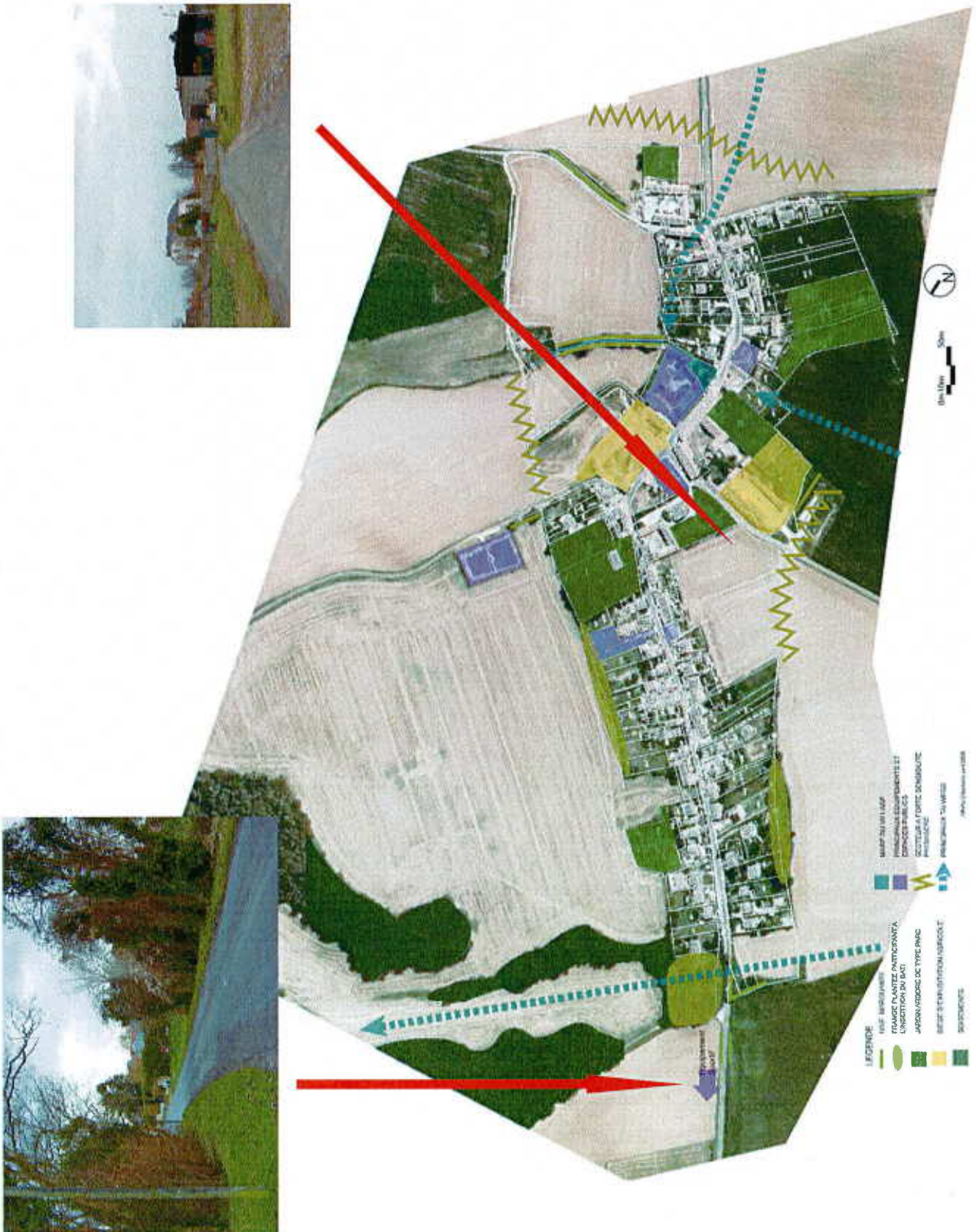
- entrée ouest marquée par le bâti agricole,
- entrée sud offrant un large panorama sur le village,
- entrée nord caractérisée par les éléments boisés,
- entrée est au caractère rural bien marqué.

Le bâti reste groupé le long de la D20. Les tissus anciens, implantés à l'alignement des rues, sont nombreux. L'accès à l'arrière de ces constructions n'est pas toujours possible pour les véhicules dont le stationnement se reporte sur la chaussée. Les rues sont en outre étroites, ce qui peut poser des dysfonctionnements sur la gestion de l'espace public.

La réhabilitation et la transformation éventuelles en logements du bâti ancien existant ne devraient pas remettre en cause sa qualité et chercheront à éviter de faire disparaître les jardins paysagers et les pâturages assurant une transition avec l'espace agricole.

Il serait intéressant d'étudier dans quelles mesures, ils pourraient être conservés ou déplacés sur les franges du village s'ils venaient à être urbanisés pour ceux directement desservis par les réseaux.

Enjeux paysagers à l'échelle du secteur aggloméré



2.3.5 Autres éléments à prendre en compte

D'autres contraintes environnementales citées dans le Porter à Connaissance sont à prendre en compte dans le développement du territoire communal.

On compte plusieurs talwegs avec risque de coulées de boues tout autour des secteurs urbanisés. Deux arrêtés portant état de catastrophe naturelle ont été pris sur la commune pour inondations et coulées de boues : mai 1986 et mai 1988. Un autre arrêté du 29 décembre 1999 regroupe les inondations par débordement et ruissellement et les mouvements de terrain consécutifs à la tempête de Noël 1999. Il faut en tenir compte dans la réflexion portant sur l'aménagement du village. Les plus sensibles par rapport aux secteurs urbanisés se situent en limite du périmètre urbanisé (entre le village et le terrain de football), et au centre du village, en amont de la mare.

Aucun site d'exploitation de carrière n'est recensé sur la commune. En revanche, une cavité souterraine est recensée au lieu-dit "La Cheminée de Tannay". Il s'agit d'une ancienne carrière.

Aucun établissement à risque technologique n'est recensé. Toutefois, la commune se trouve dans le périmètre de protection autour d'un stockage de gaz (station de Germigny sous Coulombs), ce qui induit des servitudes d'utilité publique à prendre en compte principalement en cas d'autorisation d'activités extractives.

Le territoire de Boullarre est concerné pour une large partie nord par un périmètre de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I. La ZNIEFF 60MUL102 correspond à un tronçon de vallée humide et vallons secs attenants comportant un ensemble de milieux naturels très diversifiés. Sur les pentes s'étendent des bois sur sols sableux et sur sols calcaires, en bordure desquels persistent des lisières et quelques fragments de pelouses abritant une flore rare à menacée. Le fond de vallée de la Grivette abrite également quelques espèces floristiques remarquables (Laiteron des marais, Vesce jaune, Salsifis des prés). L'avifaune est particulièrement remarquable dont des espèces de rapaces rares et menacées (Faucon hobereau, Bondrée apivore). La préservation des derniers milieux humides ouverts et des aulnaies tourbeuses est recommandée afin de préserver la qualité de cette biodiversité entrant dans les objectifs du développement durable. En outre, l'entretien des pelouses des coteaux secs est également préconisé : débroussaillage, fauchage, reprise du pâturage ovin. La superficie totale de la ZNIEFF est de 1400 ha, dont environ 180 ha sur le territoire de Boullarre, soit 13%.

Ce secteur présente une forte sensibilité environnementale, il convient de s'interroger sur les conditions de sa préservation et son articulation avec l'exploitation agricole et boisée des terrains concernés, et avec sa proximité de l'espace urbanisé. En revanche, le territoire communal n'est pas directement concerné par une ZICO ou un site Natura 2000.

Le territoire communal est concerné par l'Espace Naturel Sensible (ENS) de la basse vallée de la Grivette considéré comme une zone humide d'intérêt départemental, suivant le schéma des espaces naturels sensibles de l'Oise approuvé par le Conseil Général en date du 18 décembre 2008

Le territoire communal présente des sensibilités archéologiques. Un cimetière médiéval a notamment été découvert. Des informations complémentaires pourront être demandées aux services de la DRAC.

2.4 DIAGNOSTIC AGRICOLE

En 2007, une exploitation agricole professionnelle est implantée sur la commune et s'organise autour de deux sites. Elle ne pratique pas l'élevage.

La population active agricole représente moins de 5 emplois sur le village.

En 2000, la superficie agricole utilisée communale était de 476 ha, soit 63% du territoire communal. L'essentiel de cette surface est voué à des terres labourables de culture céréalière et de betteraves. Ces terres de cultures présentent un fort taux de rendement. Elles occupent toute la partie ouest et sud du territoire communal.

Il convient également de réfléchir aux conditions de fonctionnement de l'activité agricole sur la commune, au regard des perspectives de développement envisagées par chaque exploitant : éviter d'enfermer les corps de ferme dans la trame urbaine pour leur laisser la possibilité de se développer sur place, évolution des bâtiments de corps de ferme qui ne seraient plus utiles à l'exploitation agricole, devenir des terres agricoles (notamment cultivées) enclavées dans la trame bâtie, maintien des accès aux champs, préservation des espaces naturels à forte sensibilité environnementale et usage agricole des terrains concernés, etc.

Leur localisation actuelle au cœur de la trame urbaine pose la question de leur classement entre zone exclusivement à vocation agricole ou zone urbaine leur laissant également la possibilité de transformer, voire céder, tout ou partie de leur bâtiment à d'autres fins qu'agricoles.



Paysage de cultures sur champs ouverts à l'Ouest de Boullare



Corps de ferme en centre bourg.

3. ORGANISATION DU TISSU URBAIN

3.1 ORGANISATION DE LA TRAME URBAINE

La trame urbaine de Boullare s'inscrit dans une dynamique de « village-rue » le long de la RD20 (rue des Fontaines) reliant la commune à Antilly et Rouvres, et dans une moindre mesure sur le linéaire des deux axes (rue de la Grivette, rue du Jeu d'Arc) qui viennent couper perpendiculairement la rue en son centre correspondant à la RD18.

Le périmètre urbanisé s'étend sur 800 mètres du nord au sud et en moyenne sur une soixantaine de mètres d'est en ouest. Les constructions sont relativement denses. La mairie-école et l'église qui constituent les deux équipements publics majeurs se situent le long de la rue des Fontaines dans sa partie sud tandis que la salle multifonctions est dans sa partie nord et le terrain de football est déconnecté de la trame urbaine au nord du village. La place publique au croisement de la rue du Jeu d'Arc et de la rue des Fontaines est peu lisible et fonctionnelle tout en conservant une position assez centrale.

Au sein du secteur bâti, il reste quelques parcelles libres occupées par des pâtures ou des jardins. Il n'existe pas d'espace public paysager majeur dans le secteur aggloméré. Ces dents creuses sont des terrains potentiellement constructibles le long des voies équipées, auxquelles pourraient s'ajouter d'éventuelles mutations de toutes ou parties de corps de ferme en logement, équipement ou activités. La commune est propriétaire d'un terrain située au 28 rue des Fontaines qui est proche de l'espace central et offre une opportunité intéressante pour réaliser un aménagement structurant.

Dans le village, le minéral est resté dominant, ce qui tend à donner la cohérence au front bâti continu. Il correspond aux façades ou pignons venant à l'alignement de la rue mais aussi, aux murs anciens en pierres formant les clôtures sur la rue.

Se pose néanmoins la question de la forme des clôtures des constructions implantées en retrait de l'alignement, au regard de la logique de continuité du front bâti. Le remplissage des terrains libres de construction le long de la rue des Fontaines, ne permet plus d'observer des percées visuelles vers l'espace agricole ou vers l'espace boisé.

L'absence d'espace public de type « esplanade » ou place de village conforte cet aspect minéral et fermé du village. Les perspectives de développement pourront viser à donner une nouvelle centralité au village en étudiant notamment son articulation avec les milieux naturels bordant le périmètre aggloméré.

L'architecture des constructions est marquée par l'empreinte agricole. Elle repose principalement sur les grands bâtiments des corps de ferme ou aux maisons rurales anciennes.

Les constructions plus récentes ont adopté une forme pavillonnaire, avec une implantation en retrait de la rue. Globalement, le gabarit des constructions, les matériaux utilisés, l'implantation des bâtiments, le velum du village restent encore bien préservés face au développement d'une architecture récente pas suffisamment imprégnée de l'architecture locale. Le volet réglementaire du P.L.U. permet de définir des dispositions visant à préserver le patrimoine architectural et urbain ancien (façade, matériau, murs, etc.). En outre, il peut permettre également d'harmoniser les formes et l'architecture des constructions nouvelles, en cherchant également à retrouver des traces de la trame ancienne. Cela contribue à la valorisation du village, de son cadre de vie et au maintien de son identité rurale. Il est à noter que l'Eglise est inscrite au monument historique par arrêté du 3 novembre 1927.

3.2 CONFIGURATION PARCELLAIRE

Le long de la RD20, de la rue de Montgobert à la rue de la Grivette, se regroupe le cœur le plus ancien du bourg comprenant un parcellaire très hétéroclite. En effet, les parcelles y sont allongées et fines, perpendiculaires à la rue, occupées par un bâti ancien en front de rue et continu le long de la voie. Les nombreux terrains agricoles suivant ce même parcellaire ont accueilli ces dernières années, des pavillons en retrait de rue au centre de la parcelle, entourés d'une végétation dense ou de hauts murs de séparation le long des voies. C'est aussi sur cette portion que l'on retrouve les plus grosses emprises parcellaires de la commune, à savoir les corps de ferme d'exploitation en activité ou réhabilités en logement ou en activité plus récemment. Toutes ces parcelles ont la particularité de s'étendre profondément derrière les constructions, offrant une trame de jardins importante et continue sur la commune.

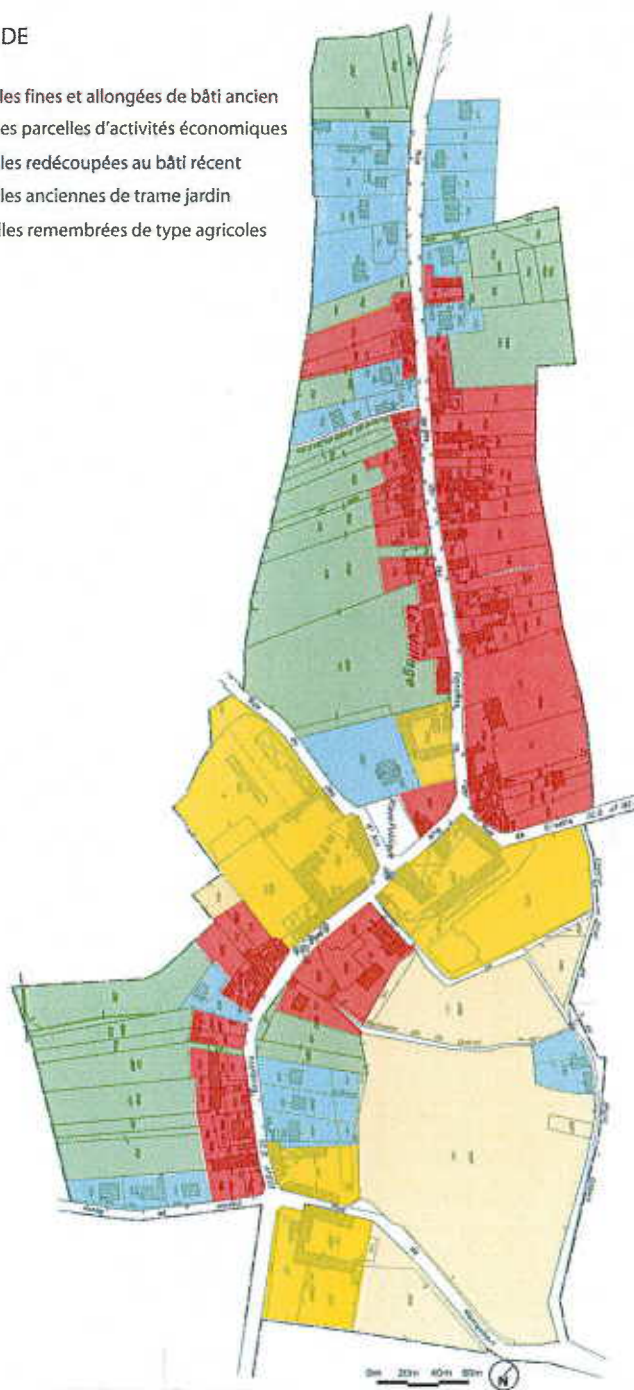
L'intersection entre la rue des Fontaines et la rue du Jeu d'Arc constitue l'espace public de centralité de la commune se prolongeant par des équipements (école, Mairie, église) jusqu'au ruisseau du Quarré, sur une pente relativement plane.

Le second linéaire est constitué par la portion de la rue des Fontaines comprise entre l'intersection de la rue de la Grivette et l'extrémité nord de celle-ci au lieu-dit « le village ». L'urbanisation y est ici ancienne et le côté droit de la voie constitue le cœur urbanisé ancien de la commune avec un linéaire de 350 mètres en front de rue sur de petites parcelles allongées et fines. A l'inverse du premier secteur, on retrouve ici une densification du bâti sur le terrain souvent perpendiculaire à la voie, on pourra parler dans ce cas de « longères ». Depuis la voie, la vue vers l'intérieure n'est cependant pas forcément possible compte tenu de hauts murs. C'est le seul espace communal caractéristique d'une certaine épaisseur de la trame bâtie.

Enfin les extrémités de la rue des Fontaines viennent rompre avec la trame traditionnelle de la commune car on peut y observer des parcelles géométriques, plus grandes que dans les secteurs précédents et perpendiculaires à la voie, souvent issues de découpage de terres agricoles pour la réalisation de pavillons plus récemment. Aucune des constructions présentes n'est placée en front de rue et l'on retrouve des bâtiments parfois en fond de parcelles. Ils s'intègrent toutefois dans le paysage grâce à la couverture végétale présente en entrée ouest d'agglomération mais aussi à la fermeture exercée sur ces parcelles par les murs et haies de séparations.

LEGENDE

- Parcelles fines et allongées de bâti ancien
- Grandes parcelles d'activités économiques
- Parcelles redécoupées au bâti récent
- Parcelles anciennes de trame jardin
- Parcelles remembrées de type agricoles



Carte du parcellaire et de la trame urbaine

3.3 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

On peut distinguer trois types de bâti (voir photos pages suivantes) : le bâti traditionnel ancien, le bâti des corps de ferme et le bâti plus récent de forme pavillonnaire.

La pierre du Valois-Multien est le matériau le plus usité pour les constructions anciennes. Les façades sont en moellons avec quelques appareillages ou modénatures en pierres. Les constructions les plus nobles sont en pierres de taille. Sur les façades, les parties pleines sont plus importantes que les vides (ouvertures). Les ouvertures sont régulières. Les huisseries sont généralement en bois. Elles peuvent être peintes, le blanc étant la couleur la plus fréquente. Le

bâti ancien correspond principalement à de petites maisons implantées à l'alignement de la rue où l'accès à l'arrière de la construction n'est guère possible en véhicules.

Les toitures sont à deux pentes inclinées de 40° à 50°. Les matériaux de couverture sont variés : tuiles plates, tuiles mécaniques ou ardoises. La hauteur des constructions est globalement limitée à un rez-de-chaussée plus un niveau sous combles.

Les constructions récentes sont en matériaux enduits (briques creuses ou parpaings) de couleur claire. Peu de modénatures viennent rappeler l'habitat ancien traditionnel du village. Elles sont le plus souvent implantées en retrait de l'alignement sans qu'une clôture pleine vienne prolonger l'alignement du bâti sur la rue. Les pignons pleins et uniformes se succèdent depuis la rue. Elles suivent une forme architecturale pavillonnaire développée depuis une cinquantaine d'années. Le volet réglementaire du P.L.U. pourra permettre de définir plusieurs règles architecturales visant à la préservation du bâti traditionnel qui donne son originalité au village et participe à sa valorisation.

Le bâti traditionnel ancien

On le retrouve principalement le long de la rue des Fontaines au lieu-dit « le village » mais également à l'est de la commune dans le secteur de l'église mais sous une forme plus éparse.

Le style traditionnel dominant est essentiellement celui qui caractérise, selon le CAUE, le Valois-Multien. Au centre de cette maille se forme traditionnellement la zone de centralité communale regroupant le pouvoir public (équipement public), la connaissance (l'école) et la religion (l'église). Boullare conserve traditionnellement cette caractéristique commune à la plupart des communes du Valois.

Le matériau dominant sur la commune est essentiellement la pierre de taille ou le moellon, un élément commun au territoire par la présence des carrières et ressources sur place. Les façades sont souvent enduites de chaux ou de plâtre, mais parfois laissent la pierre à nue, les murs de clôture sont assez élevés, en blocage avec ou sans enduits. En majorité, les constructions sont de pleins pieds ou ne dépassent pas un étage. Leurs toitures, aux pentes marquées, présentent des petites tuiles brunes ou de couleur rouge vermillon. Elles ont deux pentes. Les constructions annexes ont des hauteurs plus basses et peuvent avoir des toitures à une pente. Les façades, comme les pignons, optent parfois pour un appareillage en pierre de taille.

Comme dans le Valois en général, on observe une linéarité minérale le long des voies de communication et des constructions de tailles modestes. L'accès à la cour ou au jardin n'est pas toujours possible depuis la rue pour un véhicule. Dans les cas les plus favorables, il se fait par des portes charretières ou piétonnières, ou par l'intermédiaire d'un portail haut entre murs alignés sur la rue. Quand elle existe, l'arrière-cour correspond à des jardins privatifs de grande dimension parfois accompagnée d'une cour minérale.

Quelques constructions principales sont légèrement en retrait de la rue (5 à 10 mètres) laissant une petite cour sur le devant. Il s'agit généralement de constructions plus récentes (fin XIXème, début XXème siècle) de type maison bourgeoise avec une toiture à 4 pentes et une couverture pouvant être en ardoises.



Toiture en ardoise sur pavillon du XIXeme



Linéaire minéral avec pignons, façades et murs en moellons



Façade restaurée (moellons apparents) et menuiseries bois



Alignement de pignons enduits rue des Fontaines

Le bâti des corps de ferme

On les retrouve à l'est du village avec deux grandes exploitations encore en activité actuellement et une série de petits corps de ferme dans le même secteur aujourd'hui transformés en logement ou activité économique. Les bâtiments sont organisés sous forme de quadrilatère quasiment fermé, laissant certaines portions non bâties en front de rue mais associées à des murs de séparations de haute taille avec de hauts porches laissant passer les machines agricoles ou de hautes portes et larges dans un bâtiment d'exploitation en front de rue. La cour peut aussi être fermée ou semi-fermée par des annexes ou dépendances.

Leur hauteur varie d'une situation de plein pied plus comble à R+1 plus comble, rarement plus élevés. Les constructions y sont très allongées, pas forcément fermées en associant une habitation de type longère, avec des toitures variant de deux à une pente tournée vers l'intérieur du corps, les combles pouvaient servir au stockage du fourrage.

A l'avenir, pour ceux qui ne seraient plus voués à l'exploitation agricole, ces corps de ferme offrent un ensemble bâti d'une superficie très importante pouvant faire l'objet d'un réaménagement en logements, d'autant que leurs caractéristiques architecturales propres en font des éléments qui peuvent mériter d'être maintenus dans le paysage communal.



Grand porche ancien et porte en bois



Dépendance de bâtiments agricoles en moellons apparents



Réhabilitation de corps de ferme à fin d'activité économique ou de logement rue des Fontaines



Le bâti plus récent

Il regroupe les habitations réalisées au XXème siècle, principalement de la seconde moitié jusqu'à aujourd'hui. Elles s'étendent sur les parcelles restées libres au sein des tissus bâtis, généralement le long des voies ou en épaisseur. Elles se sont également constituées en frange du secteur aggloméré sur des parcelles agricoles ou de jardins le long de la rue des Fontaines ou du chemin du Mont Gobert.

Elles sont implantées en retrait de l'alignement des voies (le plus souvent autour de 5 mètres) et en général au milieu de la parcelle mais parfois en fond de parcelle comme à l'extrême ouest de la commune. Le plus souvent le reste de la parcelle est constitué d'un jardin d'agrément (pelouse, fleurissement, plantations d'agrément ou jardins potagers). Le stationnement sur voie est fréquent même s'il existe souvent des garages adossés aux habitations, des emplacements à l'intérieur de la parcelle mais aussi parfois des garages en retrait, en fond de parcelle accolé aux terrains voisins.

La hauteur des constructions principales correspond à un rez-de-chaussée plus combles. Les toitures ont deux pentes et peuvent, selon les cas, être percées de lucarnes ou châssis de toiture. Les matériaux généralement employés sont le parpaing ou la brique enduits. Un habillage en crépis est présent le plus souvent sur les constructions avec, plus rarement, un appareillage de pierres de taille ou de brique au niveau des ouvertures.

Le tissu pavillonnaire discontinu d'un terrain à l'autre diffère de l'habitat ancien dense construit en continuité. La continuité urbaine des rues est donc assurée par les clôtures.

Il convient donc d'être vigilant sur leurs formes et sur les matériaux utilisés afin d'éviter un agencement disparate. Il est recommandé soit de réaliser des murs de clôtures traditionnels

(pierres et briques), soit de faire un traitement végétal de la clôture sur rue. En outre, l'aspect extérieur des bâtiments vient en rupture de l'habitat ancien et conduit à une banalisation des formes urbaines créées.



Lotissement récent au chemin de Rosoy.



Pavillons insérés dans le bâti traditionnel à l'ouest du village.



Construction en retrait de la rue, façade enduite, clôture évidée (haie sur muret en moellon).

L'église de Boullare est un élément du patrimoine inscrit sur l'inventaire des monuments historiques, ce qui induit un périmètre de 500m de protection autour de l'édifice et une réglementation particulière en cas de modification du bâti dans ce dit périmètre. Toute construction, restauration, destruction projetée dans ce champ de visibilité doit obtenir l'accord préalable de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

4 INFRASTRUCTURES ET DEPLACEMENTS

4.1 ORGANISATION DU RESEAU VIAIRE

4.1.1 les réseaux à l'échelle régionale et nationale

La commune de Boullarre n'est pas directement desservie par des axes routiers d'intérêt régional ou national. Elle est d'ailleurs éloignée du réseau autoroutier puisque l'échangeur le plus proche se situe en Seine-et-Marne, à proximité de Montreuil-aux-Lions, à 25 km au sud-est. L'accès à l'A1 (autoroute la plus fréquentée d'Europe) se situe à près de 40 km à l'ouest.

Les déplacements vers la région parisienne s'organisent principalement à partir de la RN2 accessible à la hauteur de Nanteuil-le-Haudouin et permettant de rejoindre le pôle économique majeur au nord de Paris autour de la plate-forme aéroportuaire de Roissy-Charles de Gaulle. Ce pôle est accessible en un peu plus de 40 minutes de trajet. La mise à 2X2 voies de la RN2 entre Nanteuil et Soissons est programmée, ce qui améliorera encore les conditions d'accès au Multien.

La ville de Meaux située à 24 km au sud-ouest est également assez facilement joignable depuis la D936 devenant D405 en Seine-et-Marne, qui constitue l'axe routier majeur de proximité. Cet axe permet également de rejoindre Mareuil-sur-Ourcq (gare de proximité) et La Ferté Milon.

Localement, la D922 passant au nord de Boullarre relie Mareuil-sur-Ourcq, Betz (chef-lieu de canton) et Nanteuil-le-Haudouin, petite ville de proximité à l'échelle du département. La ville de Crépy-en-Valois est située à 15 km au nord et constitue un pôle fréquenté, notamment pour l'accès aux équipements.



Source : Viamichelin

La commune n'est pas directement desservie par le train. La ligne la plus proche est celle reliant Paris Gare de l'Est à Reims par la Ferté-Milon. La gare de Mareuil-sur-Ourcq se trouve à 8 km mais celle de Crouy-sur-Ourcq (8,5 km) est la plus fréquentée par les habitants de Boullarre. Il est également possible de prendre le train à Crépy-en-Valois à 15 km au nord ou à Nanteuil-le-Haudouin à 15 km à l'ouest sur la ligne Paris-Laon.

A Mareuil-sur-Ourcq, on compte 7 trains par jour de semaine vers Paris (dont 5 avec changement à Meaux). Le temps de trajet est d'un peu plus d'1 heure. On compte également 7 trains par jour de semaine vers La Ferté-Milon ou Reims, avec un temps de trajet jusqu'à Reims d'environ 80 minutes. La gare de Crépy-en-Valois est également fréquentée par une grande partie des usagers du train pour se rendre à Paris Gare du Nord. La fréquence des trains est beaucoup plus importante : 23 trains par jour vers Paris dont 11 directs ou semi-directs (temps de trajet de 35 à 40 minutes).

L'ancienne ligne Ormoy-Villers - Mareuil-sur-Ourcq est en cours de procédure de déclassement en vue de la cession de son terrain d'assiette au Conseil Général de l'Oise, pour le tronçon restant entre la limite avec Etavigny et le pont-route sur la D20. Il est prévu de la valoriser à des fins de voie verte (promenade). Le déclassement entraînera la suppression des servitudes relatives au chemin de fer.

Boullarre est desservie par la ligne de bus régulière reliant Betz à Meaux (ligne 19 exploitée par Marne et Morin). Il y a trois autocars par jour de semaine entre 6 h et 10 h. Le temps de trajet jusqu'à Meaux est d'environ 1 h 15. Il y a 4 autocars par jour de semaine de Meaux à Betz. S'ajoutent les bus scolaires pour accéder aux établissements de Betz ou de Crépy-en-Valois.

Il n'existe pas de service de transport collectif à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Valois, notamment pour accéder à la ville centre qu'est Crépy-en-Valois. Globalement, les habitants de la commune restent largement dépendants de l'automobile pour se déplacer et accéder aux pôles environnants.

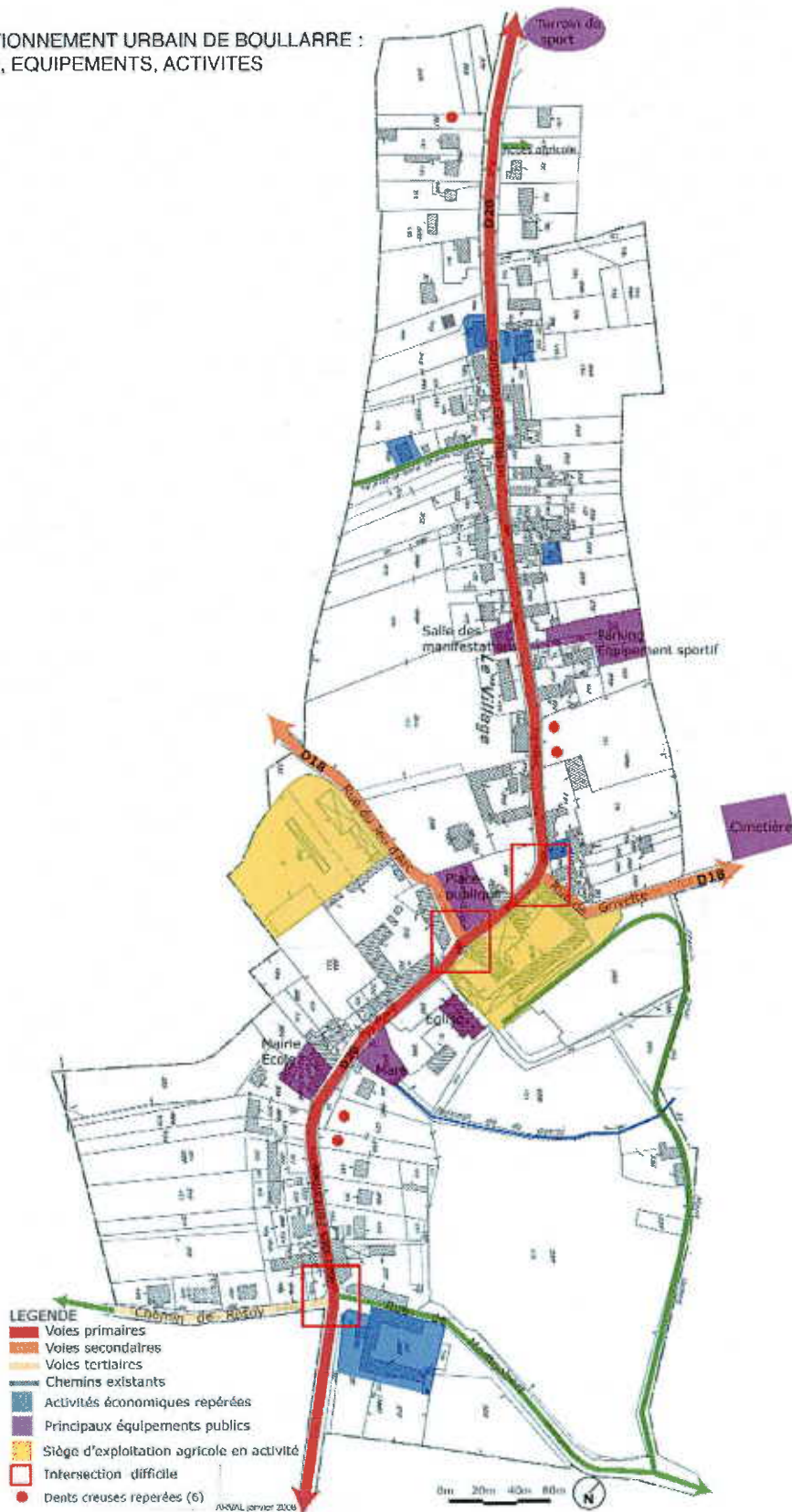
4.1.2 le réseau routier propre à Boullarre

La commune est directement desservie par la D20 qui relie la D922 à la D936. Cette voie traverse directement les secteurs habités du village et est bordée par l'essentiel de la trame urbaine. Le trafic était de 441 véhicules/jour en 2005. Cette voie reçoit essentiellement du trafic local, en particulier l'accès à Boullarre, Antilly et Rouvres-en-Multien depuis la D922 au niveau d'Antilly ou la D936 au sud de Rouvres. Suivant le plan routier départemental 2006-2020 du Service des Routes du Conseil Général, il n'est pas programmé de travaux spécifiques sur les voies départementales du village dans les années à venir. En revanche, le croisement de la D20 avec la D18 dans Boullarre est dangereux.

Le territoire communal est également traversé la D18 qui constitue un axe secondaire vers la vallée de la Grivette et le plateau agricole au niveau de Thury-en-Valois. Cette route est peu fréquentée : 132 véhicules par jour en moyenne en 2004.

Le réseau viaire du territoire communal repose sur une organisation linéaire suivant l'axe de la D20 qui a la particularité de traverser de manière transversale le plateau agricole séparant la vallée de la Grivette et la vallée de la Gergogne, affluents de l'Ourcq. Cette voie est sinueuse dans sa partie qui gravit le coteau de la vallée de la Grivette au nord, puis est plus rectiligne jusqu'au milieu du village avant de former une courbe prononcée dans un tissu bâti fermé. Elle constitue la voie primaire sur laquelle viennent se greffer des voies secondaires de desserte des îlots fonciers faiblement constitués dans l'épaisseur du village. En revanche, la voie communale (rue du Jeu d'Arc), permettant de rejoindre directement Betz, reçoit un trafic non négligeable pour accéder aux équipements et commerces de proximité du chef-lieu de canton.

FONCTIONNEMENT URBAIN DE BOULLARRE :
VOIRIE, EQUIPEMENTS, ACTIVITES



La configuration du site naturel, en position de plateau ouvert, rend possible la poursuite d'un étirement du village. Toutefois, ce type de forme urbaine est fortement consommateur d'espaces, coûteux à terme pour la collectivité dans l'entretien des réseaux (à étirer), peut perturber le bon fonctionnement des espaces agricoles qui viennent au contact des terrains bâtis, peut avoir une incidence négative sur l'environnement en remettant en cause les

coupures naturelles et les espaces de transition entre les secteurs urbanisés et les secteurs naturels, et incite également à recourir plus facilement à son véhicule même pour des déplacements sur de courte distance, ce qui contribue à l'émission de gaz à effet de serre entrant en contradiction avec les orientations du développement durable.

Il est à noter que cette configuration urbaine ne facilite pas l'identification d'un véritable espace central facilement fréquenté et partagé par la majorité des habitants, formant un lieu de rencontre ou d'échange au quotidien. L'école joue ce rôle, mais bon nombre d'enfants y sont acheminés en véhicules, ce qui limite la façon d'appréhender les espaces traversés.

Plus globalement, la réhabilitation et transformation éventuelle en logements du bâti ancien existant peuvent entraîner un apport de population et engendrer de nouveaux besoins en circulations et stationnement qu'il faudra prendre en compte afin de ne pas augmenter les difficultés de déplacement.

4.2 LE STATIONNEMENT

Le stationnement sur la voirie, en particulier le long des constructions anciennes venant à l'alignement de la rue et n'offrant pas de possibilité d'accéder à l'arrière-cour en véhicule, est fréquent. Un parc de stationnement existe en face de la salle des fêtes même s'il est peu visible depuis la voirie et reste éloigné de l'espace central de la commune que constitue le pôle école-mairie-église qui ne dispose que de quelques places de stationnement. La commune a également fait l'acquisition d'un terrain qui pourrait, à terme, constituer un pôle public structurant accompagné d'un stationnement adéquat.

Les conditions de stationnement dans cette trame urbaine dense et le long de la rue des Fontaines relativement étroite ne sont pas optimales. Lorsqu'il n'est pas possible d'accéder à l'arrière du terrain, les véhicules stationnent le plus souvent sur la voie publique. Devant la mairie-école, un espace permet d'accueillir une petite dizaine de véhicules tandis que la place publique ne semble pas avoir de fonction bien déterminée. Elle ne peut être destinée à accueillir à termes le stationnement communal, d'autant que les équipements publics sont proches, car elle dispose dans son sous-sol d'une citerne à incendie.

Compte tenu de l'accroissement de la motorisation des ménages, il faudra réfléchir à la création d'emplacements pour le stationnement des véhicules adaptés aux besoins futurs sans qu'ils ne perturbent les autres modes de déplacements. En lien avec l'ouverture possible à l'urbanisation de nouveaux secteurs, il conviendra de réfléchir à l'organisation de nouveaux maillages routiers qui permettraient de mieux répartir les flux de circulation en particulier sur la rue des Fontaines, ce qui conduira à s'interroger sur un aménagement de la traversée du village par la RD20 prenant en compte les besoins en stationnement.



Parking de la Mairie



Parking non stabilisé de la salle des fêtes



Entrée de village est ouverte sur les cultures



Entrée ouest du village fermée par la végétation



Organisation du village le long de la D20

4.3 LES RESEAUX

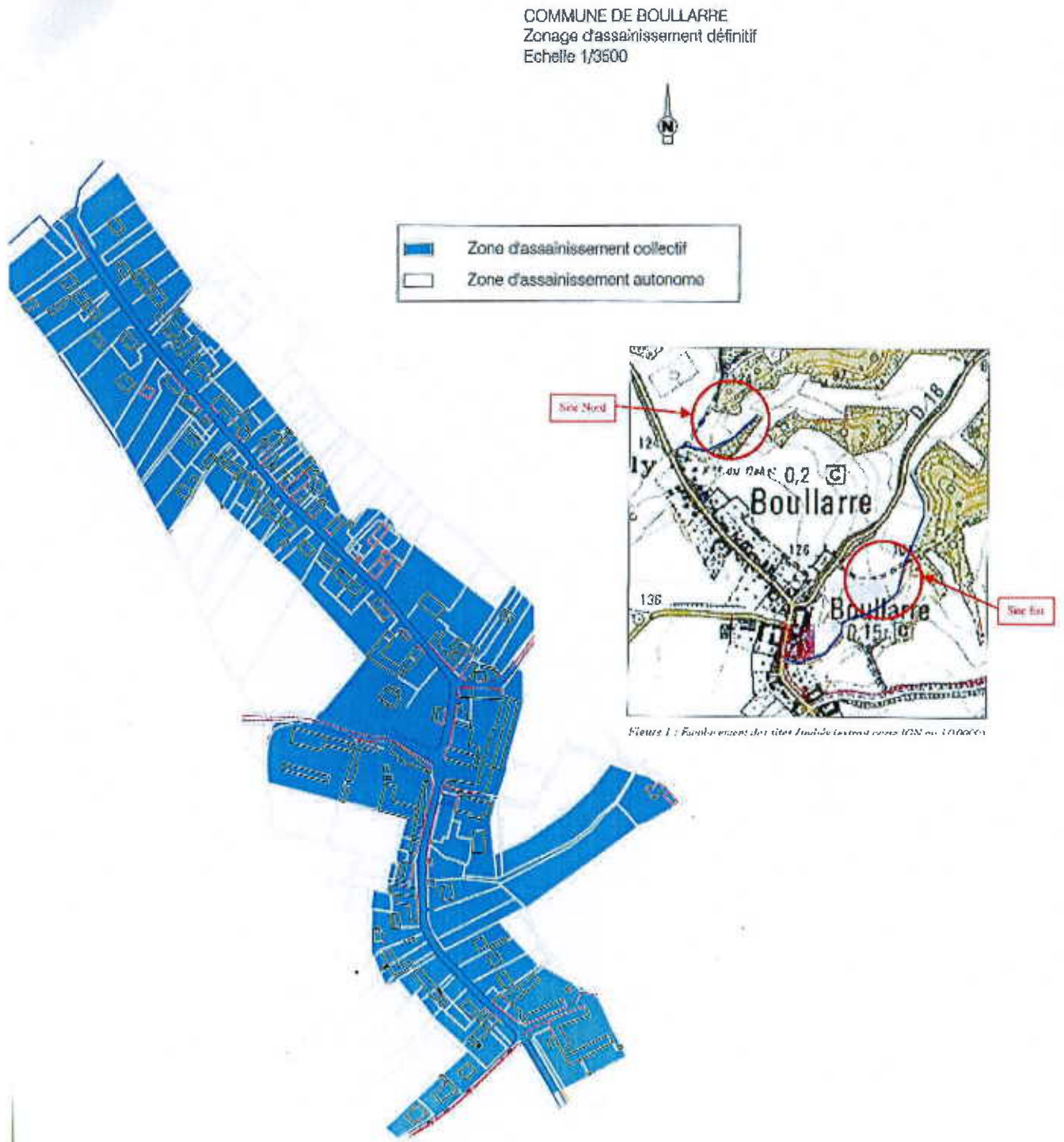
Le réseau d'eau potable est à 90% constitué de conduites en fonte d'origine de 1958. Les canalisations de refoulement de la source au château d'eau et à l'entrée nord du village sont de Ø 60. Elles traversent au nord ouest du village une parcelle privée. Le village est pour sa partie nord et centre, alimenté par une canalisation de Ø 80, principalement située rue des Fontaines. Cette dernière traverse des terrains privés à l'ouest du village en direction du château d'eau.

Les constructions plus récents sis chemins de Rosoy, en limite sud du secteur aggloméré sont alimentées par une canalisation PVC de Ø 40. La construction isolée à l'Est du territoire est aussi alimentée par un Ø 40 en fonte. Le réseau est, dans l'optique d'un développement urbain au sud du village, aujourd'hui insuffisant.

Les autres constructions isolées (anciennes haltes) au nord sont alimentées en eau potable par des puits privés. Une canalisation de Ø 100 depuis le château d'eau alimente la commune d'Etavigny. Le réseau d'eau est impropre à assurer la défense incendie sur la partie nord du secteur bâti (voir p. 14 du présent document).

La commune a élaboré son zonage d'assainissement, concluant au choix de l'assainissement collectif. Les services de la DDASS demande que ce zonage figure en annexe du dossier P.L.U. A l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Valois, a été créé un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) chargé de vérifier la légalité des dispositifs d'assainissement installés, et de veiller au respect des nouvelles dispositions de la loi sur l'eau de 2006 demandant notamment à ce que chaque commune établisse avant fin 2012 un diagnostic à la parcelle des dispositifs d'assainissement existant. La DDASS préconise d'éloigner d'au moins 100 mètres les habitations et bâtiments recevant du public d'une station d'épuration. Dans le cadre de l'étude de zonage d'assainissement, deux sites ont été identifiés pour l'implantation de la station d'épuration, un en entrée de village nord, l'autre à l'est.

Le premier est intéressant au regard de son implantation discrète dans un ensemble déjà largement arboré, mais pose des difficultés quant à la nature des sols et à l'exutoire. Le second présente une nature des sols moins contraignante et profite du ru du Quarré comme exutoire, mais nécessite une réflexion quant aux conditions de son insertion au site dans un espace semi-ouvert en limites de périmètre de ZNIEFF.



4.4 LES ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE

Le territoire communal est concerné par des servitudes d'utilité publique. Elles affectent l'utilisation du sol et sont applicables conjointement avec les règles du PLU. Elles figurent dans les annexes n°5 du dossier PLU.

Il s'agit des servitudes suivantes :

- La commune est située dans le périmètre de stockage et/ou de protection autour de la station de stockage souterrain de gaz de Germigny-sous-Coulombs, ce qui induit une servitude quant aux conditions de creusement dans le sol à une grande profondeur. La commune n'est pas traversée par des canalisations de transport et de distribution de gaz.
- Le territoire communal n'est traversé par aucun ouvrage électrique Haute Tension ou Très Haute Tension. Il n'est pas prévu de projet dans ce sens.
- Un ouvrage souterrain de France Télécom longe la route de Betz jusqu'au village par la rue du Jeu d'Arc. Il engendre une servitude non aedificandi de 3 mètres à raison de 1,5 mètres de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage lorsqu'il est posé en terrain privé.

Aucune servitude radioélectrique ne concerne le territoire communal.

5. HABITAT

5.1 EVOLUTION DE LA POPULATION

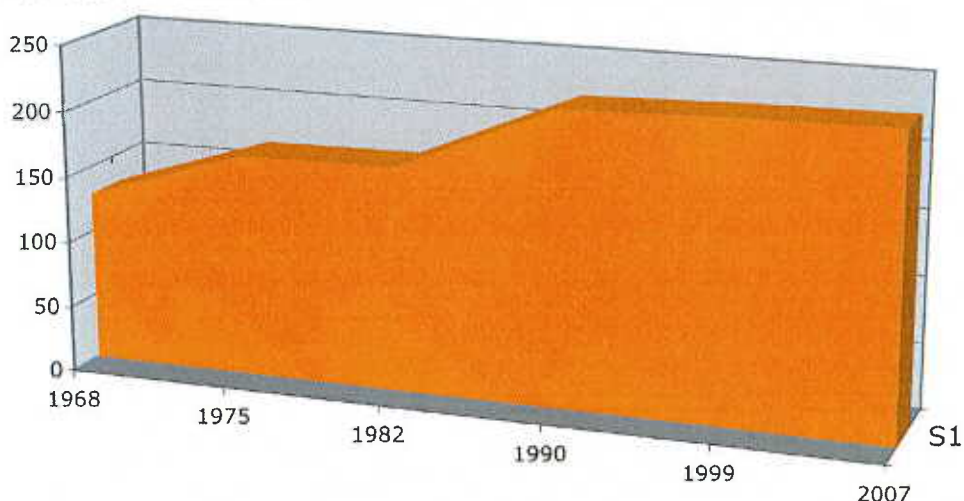
Boullarre compte aujourd'hui 227 habitants. Depuis 1999, la population a augmenté de 2 habitants d'après l'enquête annuelle de recensement 2007, soit une progression de 0,1%.

La population communale croît de manière continue sur ces 40 dernières années, parallèlement au canton et au département. Le rythme de croissance est cependant irrégulier puisque des périodes de forte croissance (nettement supérieures à celle du canton ou du département) sont suivies de période de stagnation. De 1990 à 2007, la croissance s'est nettement ralentie.

Sur la période 1968 - 1999, la population de la commune augmente à un rythme de croissance plus rapide que celui du canton, lui-même assez nettement supérieur à la moyenne départementale. Cette donnée est confirmée sur la période 1982 - 1999. Boullarre se situe donc dans un secteur du département particulièrement attractif.

Les orientations du Schéma Directeur du Valois approuvé en 1995 prévoient un nombre maximal d'habitants en 2005 de 315. A ce jour, le chiffre constaté en 2007 (227 habitants) est très en deçà du maxima inscrit au Schéma Directeur. Boullarre respecte donc ses orientations.

Courbe de croissance de la population communale entre 1968 et 2007.



Évolution de la population de Boullarre

	1968	taux d'évol. annuel moyen 75/82	1975	taux d'évol. annuel moyen 75/82	1982	taux d'évol. annuel moyen 82/90	1990	taux d'évol. annuel moyen 90/99	1999	taux d'évol. annuel moyen 99/07	2007 (estimation communale)
Boullarre	129	3,85%	168	0,17%	170	-3,39%	222	0,15%	225	0,11%	227
Canton de Betz	6269	0,41%	6450	2,58%	7706	2,04%	9638	0,69%	10256		
Département 60	539996	1,66%	605812	1,28%	662057	1,15%	725690	0,61%	766613		

	1968	taux d'évol. annuel moyen 68/99	1999
Boullarre	129	1,81%	225
Canton de Betz	6269	1,60%	10256
Département 60	539 996	1,13%	766613

	1982	taux d'évol. annuel moyen 82/99	1999
Boullarre	170	1,66%	225
Canton de Betz	7706	1,70%	10256
Département 60	662057	0,87%	766613

	1982	taux d'évol. annuel moyen 82/07	2007
Boullarre	170	1,16%	227

L'évolution de la croissance trouve des éléments d'explication dans l'analyse du mouvement naturel (nombre de naissances - nombre de décès) et le solde migratoire (nombres de personnes arrivant sur la commune - nombre de personnes quittant la commune).

Depuis 1968, Boullarre se caractérise par un bon dynamisme du mouvement naturel, pouvant s'expliquer par l'installation sur le village de ménages en âge d'avoir des enfants. D'ailleurs, le nombre moyen de naissances sur la période 1968 - 1999 est supérieur à 25 par période intercensitaire.

Depuis la période 1990-1999, le mouvement naturel (0,50% à Boullarre) se rapproche de la moyenne départementale (0,64%) et est voisin de la moyenne cantonale (0,48%).

En revanche, le solde migratoire fluctue d'une période à l'autre. Après un fort apport migratoire, celui-ci devient négatif.

C'est le cas sur la période 1990-1999 où il y a plus de départs que d'arrivées sur le village. La réalisation d'opérations de lotissement et de constructions pavillonnaires dans les années 1970 puis 1980 peut expliquer cette tendance. En effet, les enfants de ces ménages arrivés il y a plus d'une vingtaine d'année, ont quitté le village une fois devenus adultes.

Il convient de signaler qu'une augmentation de l'âge moyen des nouveaux ménages s'installant sur la commune, comme cela peut être observé dans d'autres communes du Valois, pourrait engendrer une diminution du nombre de naissances et donc un tassement du mouvement naturel (Ces ménages ont déjà des enfants lorsqu'ils arrivent à Boullarre).

Mouvement naturel et solde migratoire observés

	évol. 68/75	Taux de variation annuel	évol. 75/82	Taux de variation annuel	évol. 82/90	Taux de variation annuel	évol. 90/99	Taux de variation annuel
Evolution de la population	39	3,86%	1	0,08%	53	3,47%	3	0,15%
Mouvement naturel	16	1,58%	9	0,76%	20	1,31%	10	0,50%
Solde migratoire	23	2,28%	-8	-0,68%	33	2,16%	-7	-0,35%

Naissances	22	21	32	28
Décès	6	12	12	18
Taux de natalité (pour 1000)	21,8	17,7	20,9	13,9
Taux de mortalité (pour 1000)	5,9	10,1	7,8	8,9

5.2 LA REPARTITION PAR TRANCHE D'AGE

La population de Boullarre est plus jeune que la moyenne cantonale ou départementale. En 1999, encore 1 habitant sur 3 avait moins de 20 ans. Les 0 à 39 ans représentaient 62% des habitants contre 58% en moyenne cantonale ou 56% en moyenne départementale.

La tendance de 1999 se maintient en 2007 avec une part des 0-39 ans qui représente encore 61% des habitants.

Cette caractéristique de Boullarre est cependant en baisse par rapport à 1990 où près de 3 habitants sur 4 (72%) avaient moins de 40 ans. Il s'opère un glissement des tranches d'âge puisque les 40-59 ans ont gagné 13 points entre 1990 et 1999 (cette tranche d'âges a quasiment doublé) et encore 4 points entre 1999 et 2007. Aujourd'hui près d'un habitant sur trois a entre 40 et 59 ans. Cela résulte des ménages installés dans les années 1970-1990, ayant alors, pour l'essentiel un profil jeune (entre 20 et 30 ans) et étant restés sur le village (avec 20 ans de plus en 1999).

1990		1999	
0-19 ans	87	0-19 ans	74
20-39 ans	74	20-39 ans	65
40-59 ans	31	40-59 ans	60
60 -74 ans	17	60 -74 ans	14
75 ans et plus	13	75 ans et plus	12

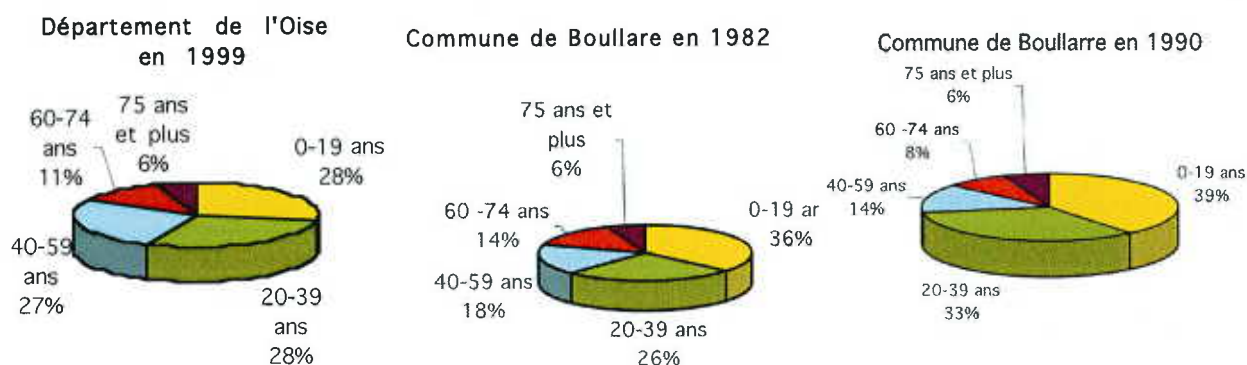
2007	
0-19 ans	77
20-39 ans	62
40-59 ans	70
60 et plus	18

La part des 60 ans est réduite de 3 points en 2007 par rapport à 1999 mais va avoir tendance à se renforcer à l'avenir par glissement des 40-59 ans vers cette tranche d'âge.

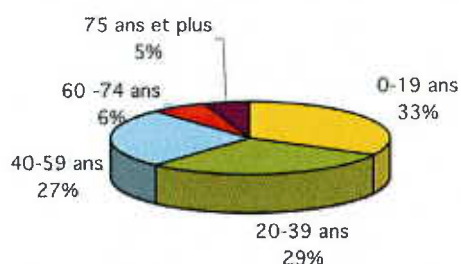
Il est observé un faible renouvellement des ménages entre 1990 et 1999 puisque plus de 2 logements sur 3 sont occupés par les mêmes personnes depuis plus de 9 ans, ce chiffre passant à 72% pour les logements de 4 pièces et plus.

Cette tendance est confirmée sur 2007 puisque près de 69% des personnes de 5 ans ou plus habitaient le même logement 5 ans auparavant et près de 60% des résidences principales présentent une ancienneté d'emménagement de 10 ans ou plus.

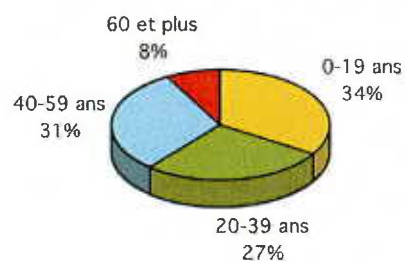
Il convient de s'interroger sur le profil des ménages s'installant sur le village ces dernières années au regard également de la configuration du parc de logements.



Commune de Boullarre en 1999



Commune de Boullarre en 2007



5.3 EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Le parc de logements augmente depuis 1968. Ce sont principalement les résidences principales qui évoluent de manière significative. Il est d'ailleurs à noter qu'entre 1990 et 1999, elles ont augmenté de 8 unités alors que la population ne gagnait que 3 habitants. Entre 1999 et 2007, la croissance était de 3 unités pour une augmentation du nombre d'habitants de 2.

Cela indique un desserrement assez sensible des ménages. Entre 1999 et 2007, le nombre moyen de personnes par ménages est passé de 3,1 à 2,9.

	Total parc-logements	Résidence principale	Résidence secondaire	Logements vacants
1975	61	48	10	3
évol. 75/82	1,99%	1,15%	0,00%	15,06%
1982	70	52	10	8
évol. 82/90	1,52%	2,83%	-6,19%	0,00%
1990	79	65	6	8
évol. 90/99	0,41%	1,30%	0,00%	-10,32%
1999	82	73	6	3
évol. 99/07	0,72%	1,59%	-18,05%	5,84%
2007	85	79	1	5

Type de logements	1999		2007	
Maison individuelle - Ferme	71	97,3%	77	97,5%
Logements collectifs	1	1,4%	2	2,5%
Autres	1	1,4%		
Total	73		79	

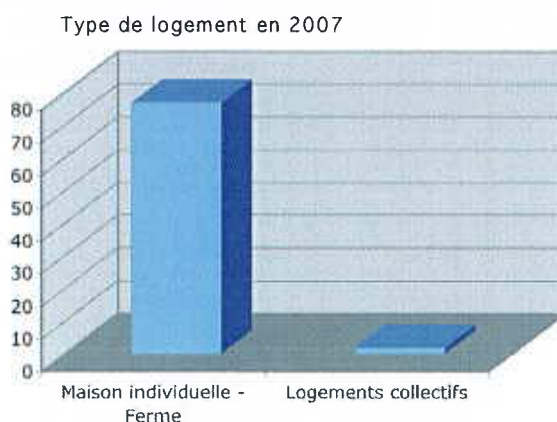
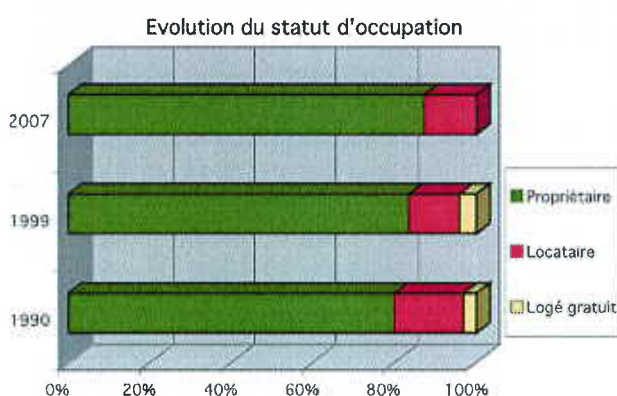
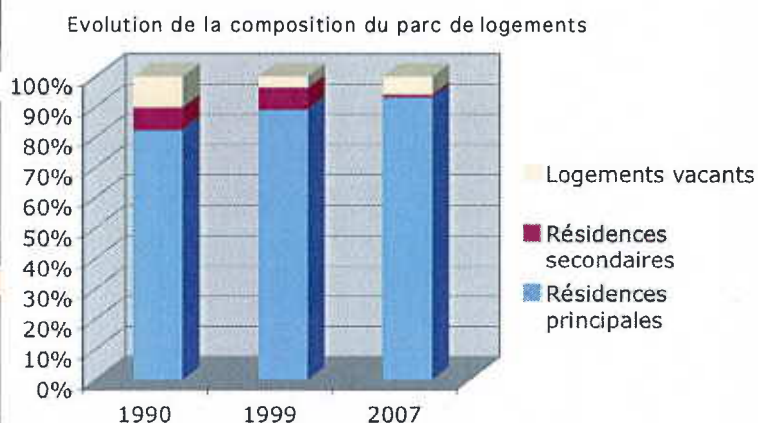
Le parc de résidences secondaires et de logements vacants représentait 11% de l'ensemble des logements en 1999 et 7% en 2007. Il ne constitue plus un stock significatif de création de nouvelles résidences principales (par transformation suite à revente ou installation définitive sur le village des propriétaires).

Le parc est quasi exclusivement composé de maisons individuelles ou fermes (97%).

Les locataires sont peu nombreux (proche de 13% des résidences principales) et en légère hausse depuis 1999 (12%) mais en baisse par rapport à 1990 où ils représentaient 17% du parc. Pourtant, dans un contexte de hausse de l'immobilier, le locatif constitue aujourd'hui une étape quasiment obligatoire dans le parcours résidentiel, en particulier pour les jeunes ménages qui n'ont pas toujours de ressources suffisantes pour accéder à la propriété en début de parcours professionnel.

A noter que sur le canton de Betz, le locatif aidé représentait en 1999 à peine 10% de l'offre locative globale (11% sur le bassin d'habitat du Valois) et moins de 2% de l'ensemble des résidences principales. La commune de Boullarre ne compte aucun logement locatif aidé.

Statut d'occupation	En 2007		En 1999	
Commune de Boullarre				
Propriétaire	69	87,34%	61	83,56%
Locataire	10	12,66%	9	12,33%
<i>HLM</i>			0	0,00%
Logé gratuit			3	4,11%
Total	79		73	
Canton de Betz				
		1999		1990
Propriétaire	2766	78,09%	2365	76,29%
Locataire	598	16,88%	495	15,97%
<i>dont HLM</i>	60	1,69%	30	0,97%
Logé gratuit	178	5,03%	240	7,74%
Total	3542		3100	



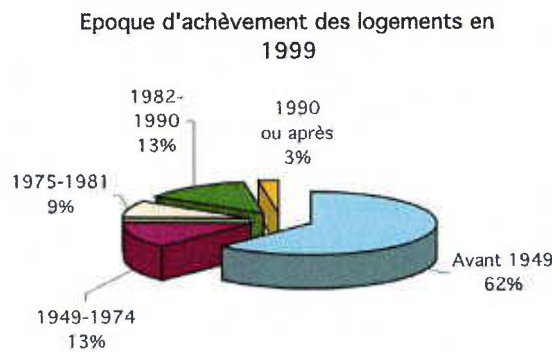
5.4 CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

5.4.1 Ancienneté du parc

En 2007, la part des logements anciens dans le parc de résidences principales était important : plus d'une résidence principale sur deux a été réalisée avant 1949.

La période de 1949 à 1974 et la période 1982-1990 a permis la réalisation d'un logement sur quatre recensés sur la commune en 1999. En revanche, il faut noter un très faible taux de construction nouvelle depuis 1999 : 3 logements entre 1999 et 2007.

Date de réalisation des logements en 1999	
Avant 1949	51
1949-1974	11
1975-1981	7
1982-1990	11
1990 - 1999	2



5.4.2 Confort et taille des logements

En 1999, un peu moins de 60% des résidences principales est classé "tout confort" (disposant de WC intérieur, de douche ou baignoire, et de chauffage central) contre 77,5% sur le bassin d'habitat du Valois.

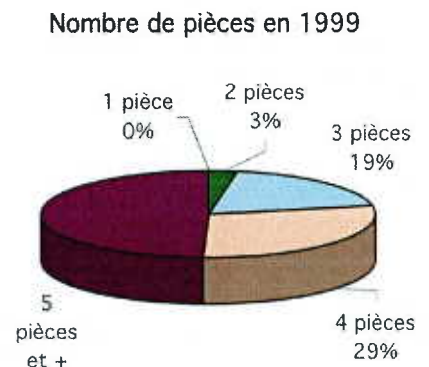
Le parc de logements se caractérise par un nombre très élevé de grands logements. En 2007, le nombre moyen de pièce par maison était proche de 5.

En 1999, près de 8 logements sur 10 comptaient 4 pièces et plus tandis qu'il existe un déficit de petits logements (3% de 2 pièces et moins.)

L'offre en logement de 3 pièces est significative mais inférieur au nombre de ménages ne comptant que 3 personnes.

L'effort de construction devrait plus particulièrement s'orienter vers la réalisation de petits et moyens logements (2 ou 4 pièces) afin de rééquilibrer l'offre, en particulier dans un secteur où l'évolution des prix de l'immobilier rend de plus en plus difficile l'acquisition de grands logements par les jeunes ménages.

Nombre de pièces des logements en 1999		
1 pièce	0	0,00%
2 pièces	2	2,74%
3 pièces	14	19,18%
4 pièces	21	28,77%
5 pièces et +	36	49,32%



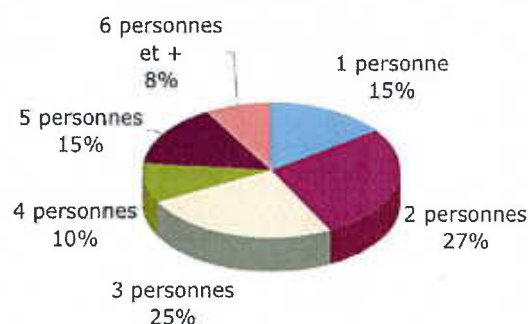
Jusqu'alors la commune a été assez préservée de ce phénomène de forte hausse immobilière rendant plus difficile l'accès à un premier logement sur place pour les jeunes du secteur, constaté sur le Valois et une grande partie du département. Cette situation entraîne un report de population à la recherche d'un logement vers des secteurs de plus en plus à l'écart des grands axes, ce qui peut rapidement modifier la structure du marché de l'immobilier sur le village.

Il convient aussi de s'interroger sur la stratégie résidentielle qu'adopteront les ménages atteignant la tranche d'âge 60 ans et plus dans les années à venir. Le départ d'une partie d'entre eux vers la ville ou ailleurs, contribuerait à remettre sur le marché des logements en accession, voire en location, ce qui pourrait satisfaire une partie de la demande correspondant aux grands logements.

Ce constat est à rapprocher à la structure des ménages : en 1999, 42% des ménages étaient composés de 2 personnes et moins soit autant que les ménages comptant 4 personnes et plus. La part des ménages d'une personne a augmentée de 6 points entre 1999 et 2007 passant de 15% à 21%.

Population des ménages en 1999		
1 personne	11	15,07%
2 personnes	20	27,40%
3 personnes	18	24,66%
4 personnes	7	9,59%
5 personnes	11	15,07%
6 personnes et +	6	8,22%
Total ménages	73	

Taille des ménages en 1999



6. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

6.1 LA POPULATION ACTIVE

En 1999, 101 actifs sont comptabilisés sur la commune, soit un taux d'activité global de 44,9%, inférieur à la moyenne départementale (47%) ce qui traduit une situation locale pour l'emploi rendu un peu difficile par l'éloignement des principaux pôles d'emploi.

Le taux d'activité 20-59 ans (77,6%) est de 5 points inférieur à la moyenne départementale et était même de 8 points inférieur en 1982. Sur la commune, ce taux d'activité est en nette hausse (+ 2 points) par rapport à 1990 (+ 7 points par rapport à 1982). Ceci est lié au fait que la part de la population en âge de travailler a sensiblement augmenté, notamment par le travail des femmes. Cela est confirmé en 2007 avec 124 actifs recensés.

Le taux de chômage (au sens recensement de l'INSEE) a fortement diminué entre 1990 et 1999, passant de 9,87% à 5,94%, pourcentage étant aujourd'hui nettement en dessous de la moyenne départementale (12,4%) alors qu'il était légèrement supérieur en 1990. La situation pour l'emploi sur la commune était en 1999 plus satisfaisante que sur le département : la proximité des pôles d'emploi du nord de l'Île-de-France et l'acceptation des déplacements plus importants pour accéder à un travail expliquent ce constat. Toutefois, un renversement de tendance s'est opéré depuis puisque le taux de chômage est de 11,3% d'après l'enquête annuelle de recensement 2007 alors qu'il est inférieur à 10% en moyenne nationale.

	Commune		Commune Oise	
	Pop. active	Taux d'activité global	Taux d'activité 20-59 ans	Taux d'activité 20-59 ans
1999	101	44,49%	77,60%	82,50%
1990	81	36,49%	75,20%	80,00%

	Pop. active ayant un emploi	Nombre de chômeurs	Taux de chômage Commune	Taux de chômage Oise
	1999	95	6	5,94%
1990	73	8	9,88%	9,72%

Statut et position professionnelle des salariés	Nombre d'actifs	% sur total des actifs
Position non déclarée	7	6,86%
Ouvriers	29	28,43%
Employés	32	31,37%
Agents de maîtrise	8	7,84%
Techniciens	4	3,92%
Catégorie B fonction pub	6	5,88%
Catégorie A fonction pub	4	3,92%
Ingénieurs, cadres, indép.	12	11,76%

	Actifs travaillant dans la commune	% sur total actifs ayant un emploi
	1999	17
1990	12	16,44%

6.2 L'EMPLOI

Les emplois sont à 89% salariés. Les emplois non salariés ne représentent que 10 actifs habitant la commune (en hausse de 66,7% entre 1990 et 1999).

62% des actifs salariés ayant un emploi travaillent dans le secteur tertiaire. Le secteur de l'éducation et de la santé emploie 12 actifs, 12 actifs dans le secteur des transports, 8 actifs dans les services aux particuliers ou encore l'administration. 38% des actifs salariés de

Boullarre travaillent dans le secteur industriel et donc aucun dans le secteur agricole ou la construction.

Le statut professionnel des actifs est dominé par les ouvriers qui représentent 38% des actifs. Viennent ensuite les employés et les professions intermédiaires qui comptent chacun d'eux 20 actifs soit 21% de la population active ayant un emploi. Les cadres supérieurs et professions intellectuelles correspondent à 5% des actifs salariés, les artisans et commerçants représentent 9%.

Près de la moitié (48%) des personnes de 15 ans et plus ont un niveau de diplôme inférieur ou égal au BEPC, soit un chiffre identique à la moyenne départementale. En revanche, les diplômés de niveau supérieur au bac sont sensiblement inférieurs à la moyenne départementale : 10% à Boullarre contre 14,4% en moyenne départementale. Le faible niveau d'accessibilité aux établissements universitaires et écoles supérieures peut expliquer ce constat.

En 1999, on compte 25 emplois offerts sur la commune, occupés à 68% par des actifs habitant Boullarre dont plus de la moitié sont non salariés, et par 20% d'actifs de la Communauté de Communes (hors Boullarre). Ainsi plus de 2 emplois sur 3 offerts sur la commune bénéficient aux habitants. Il s'agit principalement d'emploi de services aux particuliers (nourrices), d'emplois agricoles (chef d'exploitation), d'emploi ouvriers dans l'artisanat et d'employés de la fonction publique. Toutefois, seulement 18% des actifs ayant un emploi et habitant Boullarre, travaille sur place. Le taux d'emploi est donc faible à 0,25.

La situation quant à la mobilité des actifs tend à se dégrader puisque, en 1990, 16% des actifs habitant sur le village y travaillaient également, ils étaient 26% dans ce cas en 1982. Le nombre d'emplois offerts sur le village n'évolue guère, et la population également ce qui explique cette stabilité observée entre 1990 et 1999 quant à la part des actifs ayant un emploi sur place. L'augmentation de la population dans les années à venir pourrait s'accompagner d'une reprise de la dégradation de ce ratio dès lors que les nouveaux arrivants conservent leur emploi situé en dehors de la commune.

Les principaux lieux d'emploi sont concentrés sur l'Ile de France et donc assez éloignés. En effet, plus d'1 actif sur 2 travaille sur la région parisienne dont 30% à Paris centre et dans les départements (95, 93, 92) et 20% en Seine et Marne. L'emploi offert sur la Communauté de communes profite à 1 actif sur 4 habitant Boullarre (moins de 10% des actifs travaillent au pôle principal qu'est Crépy-en-Valois). Il se produit donc un fort mouvement de migrations alternantes vers l'Ile de France, soit par la RN2, soit vers la D936 pour rejoindre Meaux et ses environs, soit par le réseau ferroviaire.

Le taux de sorties des actifs pour accéder à l'emploi est donc plus important. Cette évolution de la mobilité professionnelle suit le mouvement général, à l'échelle nationale, d'extension spatiale du bassin d'emploi qui remet en cause la recherche d'un équilibre emploi-habitant à l'échelle communale. 3 actifs sur 4 se rendent sur leur lieu de travail en voiture particulière.

Lieu de travail	Nombre d'actifs	% sur total des actifs
Ile de France (hors 77)	29	30,53%
<i>dont Paris</i>	5	5,26%
Communauté de com.	24	25,26%
<i>dont Crépy</i>	8	8,42%
Seine et Marne	19	20,00%
<i>dont Meaux</i>	4	4,21%
Boullarre	17	17,89%
Total actifs résidents	95	

Lieu de travail	Nombre d'actifs	% sur total des actifs
Boullarre	17	68,00%
Communauté de com	5	20,00%
<i>dont Crépy</i>	2	8,00%
Total emplois offerts	25	

6.3 LE POTENTIEL ECONOMIQUE

Boullarre ne dispose d'aucun commerce de proximité, ni de services de santé. Les habitants se rendent sur les communes voisines d'Acy en Multien à 5 km et Betz à 5,5 Km, pour les commerces de proximité, accessibles en voiture ou en autocar, et de Crépy-en-Valois pour les achats plus spécifiques située à 14 km au nord avec aucune liaison en transport en commun.

La structure artisanale repose sur un électricien, un peintre et une entreprise du bâtiment. En outre, trois sociétés de services sont implantées de manière concentrée, rue des Fontaines (Eden Conception, Editions Bruno de Nys, Etudes et Rapports Informatiques). Il existe également deux exploitations agricoles situées à l'intérieur du bourg. Pour l'ensemble de ces activités, il s'agira d'étudier les conditions de leur fonctionnement ou développement sur place, ou tout au moins sur la commune, ce qui renvoie à la question de la réglementation d'urbanisme à adapter, voire d'un nouveau site d'activités pour le développement endogène tel qu'il est admis dans la limite de 2 ha par les orientations du Schéma Directeur du Valois valant SCOT. Il faudra également anticiper sur les besoins en stationnement, les problèmes d'accès ou de desserte par les réseaux, qui pourraient être induits par la création de ces activités.



Entreprise de bâtiment



Exploitation agricole

7. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

La commune est fortement dépendante de son chef-lieu de canton voisin, Betz et du bourg d'Acy en Multien, pour l'accès aux équipements, aux services et aux commerces, mais également de la ville proche de Crépy-en-Valois pour les équipements et services de la gamme intermédiaire.

En effet, le village n'est doté que des équipements publics de première nécessité : mairie-école, église, cimetière, salle multifonctions, point de captage de l'eau potable au nord-ouest du village.

Les trois édifices publics majeurs (mairie-école, église et salle multifonctions) ne s'organisent pas autour d'une place qui contribuerait à affirmer la centralité du village.

L'école fonctionne en Regroupement Pédagogique Intercommunal avec Etavigny, Neufchelles, Rouvres et Varinfroy. Boullarre accueille une classe (CE2/CM1) et dispose d'une autre classe disponible. Un service de transport scolaire permet d'acheminer les enfants des villages du regroupement vers les différentes classes. La cantine est située à Neufchelles.

La salle multifonctions installée dans la trame urbaine, le long de la rue de la fontaine, d'une capacité de 80 personnes présente des dysfonctionnements quant au stationnement (insuffisant et situé de l'autre côté de la voie nécessitant des traversés piétonnes importantes) et aux nuisances sonores engendrées pour les riverains.

Deux équipements sportifs sont recensés : un terrain de boules au 34 rue des Fontaines (à l'écart du cœur du village) et un terrain de football en sortie nord du village le long de la D20.



Seuil de l'Eglise tenu par un édifice remarquable



Mairie



Place publique peu traitée, sans affectation



Terrain de football en entrée ouest de la commune

8. BILAN ET ENJEUX DU DEVENIR COMMUNAL

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

Boullare est une commune rurale, située à proximité d'une part de son chef-lieu de canton Betz, d'autre part de Crépy-en-Valois, la rendant dépendante de ces pôles. Elle est également dans l'aire d'influence de la région parisienne, en particulier pour l'accès à l'emploi.

Dès lors, **un des enjeux principaux pour la commune est de profiter de cette dynamique de croissance locale, sans pour autant rompre avec son caractère villageois et son cadre verdoyant en portant atteinte aux équilibres naturels et urbains. Il s'agit donc de satisfaire raisonnablement les besoins en logements constatés sur le secteur** permettant de poursuivre la dynamique démographique enregistrée depuis 40 ans et de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âges tout en préservant la qualité du site, permettre aux activités économiques locales d'évoluer sur place et de profiter à terme d'une optimisation des conditions de déplacements à l'échelle territoriale. Les actions ou opérations d'aménagement envisagées sont à définir dans ce sens.

Dans le cadre de la politique intercommunale d'aménagement et de développement, les **orientations du P.L.U. montrent que Boullare est en mesure de proposer une offre en logements mesurée** tout en conservant un cadre de vie de qualité.

Les enjeux ainsi définis sont les suivants :

- **Déterminer des objectifs de croissance maîtrisée** permettant à la fois de conserver le caractère et le cadre de vie du village et de profiter de cette dynamique liée à la forte attractivité du sud de l'Oise en termes d'implantations résidentielles dans la mesure de la capacité d'accueil des équipements et réseaux communaux.
- **Aller dans le sens de la diversification du parc de logements** afin de répondre aux différentes demandes et notamment celle des jeunes ménages afin de maintenir l'équilibre des classes d'âges par la construction de logements de typologie adaptée.
- **Favoriser le développement des activités locales caractérisant la commune et créatrice d'emplois** en leur permettant de pouvoir se développer sur place. **Répondre également aux besoins de l'agriculture**, garante du caractère rural communal, encore bien représentée et entretenant les 2/3 de l'espace communal.
- **Anticiper les besoins à venir des habitants** par une diversification de l'offre en équipements et service mis à la disposition sur la commune à long terme et en les valorisant
- **Sécuriser le réseau viaire et créer une offre de stationnement suffisante tout en privilégiant les circulations douces** par la valorisation des liaisons existantes et à créer.
- **Gérer la ressource et la qualité de l'eau et prendre en considération les risques naturels d'inondation et de coulées de boues** dans l'appréhension des secteurs d'extension future de l'urbanisation.

- **Maintenir la qualité des paysages et du patrimoine naturel et bâti** qui contribue à l'identité et à l'attractivité de la commune.

Aux vues de ce bilan et des enjeux avancés, les élus ont engagé l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. La réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été un moment privilégié pour définir les objectifs de développement de la commune. En matière de gestion du territoire, ces objectifs 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, la question de l'assainissement, sensibilités environnementales, secteur à risques) inhérentes à la commune, ayant une influence sur les objectifs démographiques et sur leur traduction spatiale.

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 Boullare.

CHAPITRE 2

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Boullare définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. Le diagnostic développé dans le chapitre précédent constitue la base sur laquelle les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont été abordées.

Par ailleurs, Boullare est située sur le territoire du Valois doté d'un Schéma de Cohérence Territoriale au contenu Schéma Directeur approuvé le 10 mai 1995. Le territoire communal n'est donc pas soumis au principe de la constructibilité limitée (article L.122-2 du code de l'urbanisme). En revanche, les dispositions du P.L.U. doivent être compatibles avec les orientations de ce Schéma Directeur qui sera prochainement remplacé par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en cours d'élaboration.

1. LE DOCUMENT SOUMIS A CONCERTATION

1.1 LE CONTENU DU DOCUMENT

VOIR PIECE N°2 DU DOSSIER P.L.U.

1.2 ORGANISATION DE LA CONCERTATION

Le PADD a fait l'objet d'un document présenté, en octobre 2008 aux services et personnes publiques associés, lors d'une réunion spécifique. Suivant les dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, le 13 novembre 2008.

Un dépliant type "4 pages", portant sur le projet de PLU et présentant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, a été diffusé dans tous les foyers de la commune en précisant que le rapport de diagnostic (établi en avril 2008) et le P.A.D.D. (pièce 2 du dossier P.L.U.) étaient à la disposition des administrés en mairie, jusqu'à l'arrêt du projet de P.L.U.

Dès la délibération du conseil municipal prescrivant le P.L.U., 20 décembre 2006, un registre a été ouvert en Mairie afin de laisser aux habitants la possibilité de s'exprimer sur le projet et les éléments présentés. Cette concertation a permis à la municipalité d'informer la population sur le projet et a permis aux habitants de faire des propositions, des suggestions, des observations, pendant toute la durée des études.

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune reposent sur une approche quantitative (rythme de développement souhaité) et sur des options qualitatives visant à améliorer le fonctionnement de la commune, à favoriser la diversité des fonctions urbaines, à une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, à mettre en valeur la qualité du cadre de vie, et à préserver les paysages. Elles respectent les orientations du Schéma Directeur du Valois approuvé en mai 1995.

Dans le cadre de la phase PADD, les orientations d'aménagement proposées et débattues au conseil municipal, étudiées en groupe de travail avec les services et les personnes publiques associés, puis présentées aux habitants, ont été les suivantes :

• Paysage :

Le paysage présente une très grande qualité et contribue à l'identité de la commune et à celle du Valois. Une mise en valeur du paysage s'inscrit dans le maintien du cadre de vie et favorise le développement touristique poursuivi à l'échelle intercommunale. Il convient de protéger les espaces fragiles tels que les fonds de vallée humide de la Grivette et du ru du Quarré, le périmètre de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, ou encore la trame boisée au nord du secteur aggloméré qui permet d'insérer le village dans son territoire d'autant qu'elles jouent un rôle positif sur la régulation des eaux de ruissellement. Il convient également de protéger, là où cela est nécessaire, les trames végétales des jardins privés concourant à donner un pourtour paysager au village. En outre, le patrimoine bâti de la commune mérite une attention particulière du fait de la présence de la pierre de pays (moellon), en particulier au travers de nombreux murs anciens. Leur préservation revêt un aspect paysager et fonctionnel dans le cas où Boullare se positionne en bourg à l'identité traditionnelle rurale du Valois.

• Environnement :

Intégrer les risques naturels connus ou identifiés, plus particulièrement fonctions des aléas de coulées d'eaux de ruissellement et de boues touchant le secteur aggloméré associés au ru du Quarré dans sa partie orientale et en assurant la continuité de l'évacuation naturelle vers l'aval par des aménagements ajustés au regard des conclusions de l'étude de 2001. Mettre en œuvre les conclusions de l'étude d'assainissement permettant de définir les solutions les plus adaptées aux différents secteurs du territoire. Garantir une qualité de l'eau potable satisfaisante par la recherche d'un nouveau point de captage, en définissant des périmètres de protection autour de ces points, en inscrivant en zone naturelle du P.L.U. les terrains concernés.

• Habitat :

Atteindre l'objectif démographique prévu, basé sur un taux de croissance annuel moyen 2005-2025 autour de 1,4% conduisant à une population des ménages d'environ 290 habitants en 2025 (22 nouveaux ménages au total), soit un peu plus d'un ménage tous les ans. Ce scénario respecte les orientations du schéma directeur qui permet à la commune de compter jusqu'à 380 habitants en 2015. Veiller à diversifier l'offre en logements (taille et catégorie), notamment en locatif, de manière à maintenir une

répartition équilibrée des tranches d'âges, répondre aux besoins des gens du secteur (notamment les jeunes à la recherche d'un premier logement), et respecter les dispositions législatives sur la mixité urbaine et sociale essentiellement par restructuration de l'habitat ancien, transformation d'anciens bâtiments agricoles en logement et lors d'opération nouvelle. Il convient cependant d'éviter une densification du bâti dans la trame urbaine déjà constituée, en particulier sous forme de construction en drapeau, ne correspondant pas avec la configuration du site.

• Equipements :

Anticiper sur l'évolution des besoins scolaires en réfléchissant à l'échelle intercommunale aux solutions à mettre en place. Maintenir sur la commune, un site de sports et de loisirs évolutif et facilement accessible en limitant les nuisances pour les secteurs habités environnants. Profiter de l'ouverture de zone à urbaniser pour conforter les polarités à l'intérieur du bourg et les relier entre elles. Se laisser la possibilité à moyen et long terme d'envisager un nouveau pôle d'équipements publics, proche de la centralité historique du village.

• Economie :

Prendre en compte les besoins éventuels de développement des activités implantées sur la commune dès lors qu'elles restent compatibles dans leur fonctionnement avec les secteurs habités et l'environnement naturel. Garantir à l'activité agricole bien présente sur le territoire communal un bon fonctionnement en lui réservant des espaces adaptés à ses besoins afin de maintenir une agriculture performante et respectueuse des paysages.

• Déplacements et circulations :

Profiter de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs pour créer de nouvelles rues et voies piétonnes qui amélioreront les liaisons entre les quartiers et vers les lieux attractifs du village, la réduction de la distance temps permettant un report du trafic véhicule vers un trafic piétonnier. Organiser un maillage des cheminements existants, en particulier en lien avec le chemin de Grande Randonnée qui transite par le centre du village vers la vallée de la Grivette pour constituer des lieux de promenade participant à la qualité du cadre de vie. Repenser le stationnement sur le village et en particulier le long de la rue des Fontaines (côté nord) en lien avec le développement de maillage perpendiculaire rendant possible un nouveau schéma de circulation.

• Réseaux :

Mettre en œuvre les conclusions de l'étude d'assainissement en traduisant réglementairement et foncièrement les choix retenus. Renforcer la défense incendie en lien avec les perspectives de développement spatial du périmètre urbanisé.

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont ensuite été étudiées et validées, d'une part à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, et d'autre part à l'échelle du secteur aggloméré.

2.1 L'APPROCHE QUANTITATIVE

2.1.1 La population

La population communale croît de manière continue sur ces 40 dernières années, parallèlement au canton et au département. Le rythme de croissance est cependant irrégulier puisque des périodes de forte croissance (nettement supérieures à celle du canton ou du département) sont suivies de période de stagnation. Depuis 1990, la croissance s'est nettement ralentie, la population stagne autour de 225 habitants. Cette croissance démographique résulte d'un apport migratoire important en lien avec la proximité de l'agglomération parisienne et permis par un certain renouvellement des habitants au sein du parc existant mais aussi essentiellement par réalisation de nouveaux logements.

	1968	taux d'évol. annuel moyen 68/99	1999
Boullarre	129	1,81%	225

	1982	taux d'évol. annuel moyen 82/99	1999
Boullarre	170	1,66%	225

	1990	taux d'évol. annuel moyen 90/99	1999
Boullarre	222	0,15%	225

Toutefois, les possibilités résiduelles d'accueil de nouveaux habitants sont peu nombreuses tandis qu'on observe, à l'échelle cantonale, une tendance au ralentissement de la croissance démographique et à l'échelle communale, une tendance au vieillissement. La commune souhaite poursuivre sa croissance pour assurer un niveau de renouvellement de sa population garantissant le bon fonctionnement des équipements et des services et évitant un vieillissement trop rapide des habitants. Ce souhait répond aux orientations du schéma directeur visant à mieux répartir, sur l'ensemble du territoire, l'accueil de nouveaux habitants.

Il s'agit de fixer un objectif démographique au regard des évolutions passées et tenant compte des possibilités d'extension de l'urbanisation dans les limites communales, plus particulièrement au regard de l'impact sur les paysages et sur le fonctionnement communal. L'objectif démographique doit également permettre le bon fonctionnement des équipements collectifs.

Plusieurs scénarios ont été ainsi étudiés en tenant compte également des orientations définies dans le schéma directeur

Sur la période 1968 - 1999, la population de la commune et du canton augmente à un rythme de croissance plus rapide que la moyenne départementale. Cette donnée est confirmée sur la période 1982 - 1999. Boullarre se situe donc dans un secteur du département particulièrement attractif, sous l'influence de la région parisienne et des pôles urbains du Valois, pourvoyeurs d'emplois et de services. L'évolution de la croissance trouve des éléments d'explication dans l'analyse du mouvement naturel (nombre de naissances - nombre de décès) et le solde migratoire (nombres de personnes arrivant sur la commune - nombre de personnes quittant la commune). Depuis 1968, Boullarre se caractérise par un bon dynamisme du mouvement naturel, pouvant s'expliquer par l'installation sur le village de ménages en âge d'avoir des enfants. Depuis la période 1990-1999, le mouvement naturel se rapproche de la moyenne départementale (0,64%) et est voisin de la moyenne cantonale (0,48%).

En revanche, le solde migratoire fluctue d'une période à l'autre. Après un fort apport migratoire, celui devient négatif. C'est le cas sur la période 1990-1999 où il y a plus de départs que d'arrivées sur le village. La réalisation de plusieurs extensions pavillonnaires dans les années 1970 puis 1980 peut s'expliquer cette tendance.

Il convient de signaler qu'une augmentation de l'âge moyen des nouveaux ménages s'installant sur la commune, comme cela peut être observé dans d'autres communes du Valois, pourrait engendrer une diminution du nombre de naissances et donc un tassement du mouvement naturel (Ces ménages ont déjà des enfants lorsqu'ils arrivent à Boullarre).

Chacune des deux situations observées à l'échelle communale, a fait l'objet d'un scénario pour la période 2007 - 2025. L'hypothèse du Schéma Directeur (sur la base du chiffre maximal autorisé : 380 habitants reporté en 2025) se traduit par un taux de variation annuel moyen de 2,9% pour Boullarre (population totale). Cela a fait l'objet d'un scénario maximaliste. Trois autres scénarios ont été étudiés au regard des rythmes d'évolution constatés sur des périodes longues ou courtes. Les scénarios ont pris comme base la population recensée en 2007, soit 227 habitants (population totale).

Scénario 1 : Croissance permise par le schéma directeur du Valois de 1995 sur une base de 380 habitants en 2025.

	1999	taux d'évol. annuel moyen 99/07	2007	2007	taux d'évol. annuel moyen 07/14	2014	taux d'évol. annuel moyen 07/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 07/25	2025
Population totale	225	0,11%	227	227	2,88%	277	2,92%	330	2,90%	380

Scénario 2 : Croissance analogue à celle observée sur une longue période (1968-1999)

	1968	taux d'évol. annuel moyen 68/99	1999	2007	taux d'évol. annuel moyen 07/14	2014	taux d'évol. annuel moyen 07/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 07/25	2025
Population totale	129	1,81%	225	227	2,01%	261	2,01%	294	1,99%	324

Scénario 3 : Poursuite de la croissance au rythme récent (1982-2007)

	1999	taux d'évol. annuel moyen 99/07	2007	2007	taux d'évol. annuel moyen 07/14	2014	taux d'évol. annuel moyen 07/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 07/25	2025
Population totale	225	0,11%	227	227	1,21%	247	1,20%	265	1,19%	281

Scénario 4 : Poursuite de la croissance suivant les disponibilités dans la trame urbaine existante

	1999	taux d'évol. annuel moyen 99/07	2007	2007	taux d'évol. annuel moyen 07/14	2014	taux d'évol. annuel moyen 07/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 07/25	2025
Population totale	225	0,11%	227	227	1,39%	250	1,40%	272	1,39%	291

Le premier scénario mise sur une croissance significative de la population à l'horizon 2025, à un rythme sensiblement plus élevé que celui observé sur la période de forte croissance entre 1968 et 1999. Il vise à traduire les projections maximales du schéma directeur de 1995 limitant à 380 habitants, la population communale en 2015. Compte tenu que la population a stagné entre 1990 et 2007, il est proposé de retenir ce seuil maximal d'ici 2025. Le gain d'habitants serait alors de 103, correspondant à 35 ménages supplémentaires d'ici 2020 et de 153 habitants pour 53 ménages d'ici 2025. En tenant compte de la quinzaine de logements possibles dans le tissu bâti déjà constituée qui seraient occupés d'ici 2020, il resterait donc 20 nouveaux logements (2020) ou 38 nouveaux logements (2025) à construire, ce qui représente 4 ha à identifier au P.L.U. en secteur aménageable à plus ou moins long terme.

Le second scénario mise sur une croissance moyenne de la population à l'horizon 2025, analogue à celle observée sur les trente dernières années (1968-1999) de croissance périurbaine du sud de l'Oise, arrondie à 2%. Il permet de tenir compte des potentialités identifiées dans le secteur constructible tout en laissant également la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation au moins un nouveau secteur en mesure d'accueillir plus d'une quinzaine de nouvelles constructions. Le gain d'habitants serait de 67, correspondant à 23 ménages supplémentaires d'ici 2020 et de 97 habitants pour 33 ménages d'ici 2025. En tenant compte de la quinzaine de logements possibles dans le tissu bâti déjà constituée qui seraient occupés d'ici 2020, il resterait donc 8 nouveaux logements (2020) ou 18 nouveaux logements (2025) à construire, ce qui représente 2 ha à identifier au P.L.U. en secteur aménageable à plus ou moins long terme.

Le troisième scénario mise sur une croissance modérée de la population à l'horizon 2025, au regard de la stagnation observée entre 1990 et 2007. Il pourrait simplement résulter d'ici 2020 de la transformation, division ou aménagement de logements dans le bâti déjà existant puisqu'il implique 12 nouveaux logements alors que le potentiel estimé est de 15. Là encore, de manière à faciliter la concrétisation de cette croissance, la délimitation d'environ 1 ha de surface nouvellement urbanisable suffirait à la construction de tout ou partie des 12 nouveaux logements nécessaires d'ici 2020 et des 6 logements supplémentaires à l'horizon

2025, suivant le rythme de transformation réelle en nouvelle résidence principale du potentiel estimé au sein de la trame urbaine déjà constituée.

Le quatrième scénario traduit simplement le potentiel de création de nouveaux logements dans le parc existant à l'horizon 2020, estimé à une quinzaine suite au diagnostic (6 dents creuses repérées, 2 résidences secondaires ou logements vacants transformés en résidence principale, 4 logements créés par division de grandes bâtisses ou transformation de construction, un équivalent de 3 logements supplémentaires correspondant au renouvellement constaté au sein des logements faisant l'objet d'un changement de propriétaire sur la période) jusqu'en 2025. Le gain d'habitants serait donc de 45 correspondant à 15 ménages supplémentaires d'ici 2020 et de 64 habitants pour 22 ménages d'ici 2025. Ce scénario n'a qu'une incidence foncière à long terme par rapport à la trame urbaine déjà constituée puisque, dans les 10 ans à venir, il ne fait que prendre en compte la réalisation de nouveaux logements au regard du potentiel identifié.

Toutefois, sa mise en oeuvre est totalement conditionnée aux souhaits des propriétaires des terrains ou des constructions repérés et constituant ce potentiel. Le risque est fort de ne constater à l'horizon 2020 qu'une faible partie de création effective de ces logements se traduisant donc par une croissance beaucoup plus faible, voire nulle ou négative. Cela peut alors être compensé par la délimitation d'1 ou 2 secteurs voués à l'extension de l'urbanisation pour une surface totale de 1 hectare environ, porté à 1,5 ha pour répondre aux besoins entre 2020 et 2025.

L'hypothèse retenue se base sur ce dernier scénario soit 290 habitants en 2025, ce qui correspond à l'accueil de 22 nouveaux ménages, soit un peu plus de 1 ménage tous les ans jusqu'en 2025. Cet objectif démographique est compatible avec les orientations du schéma directeur (380 habitants en 2025). Elle tient compte du potentiel de transformation du bâti déjà constitué (remplacement d'une personne seule ou en couple par une famille, par la transformation de résidences secondaires en principales, ou la création de logements locatifs dans d'anciennes bâtisses) en mesure d'assurer plus des 2/3 des besoins en logements, ce qui s'inscrit dans une logique de développement durable en réduisant d'autant la consommation d'espaces aujourd'hui non urbanisés. En outre, la demande en logements sur le Valois reste forte et Boullare est disposé à contribuer à l'accueil de nouveaux habitants qui permettront d'éviter un vieillissement trop rapide de sa population, tout en préservant les caractéristiques villageoises.

Scénario retenu : Atteindre un rythme de croissance maîtrisé en mesure de satisfaire une partie des besoins en logements exprimés sur le secteur (taux de variation annuel moyen de 1,4%)

	1999	taux d'évol. annuel moyen 99/07	2007	2007	taux d'évol. annuel moyen 07/14	2014	taux d'évol. annuel moyen 07/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 07/25	2025
Population totale	225	0,11%	227	227	1,39%	250	1,40%	272	1,39%	291

Selon cette hypothèse, de 2006 à 2020, le nombre d'habitants en plus est estimé à 64 pour la population totale, soit environ un peu plus de 4 habitants supplémentaires par an en moyenne, ce qui se traduit par un peu plus d'un nouveau ménage par an avec un nombre moyen de personnes par ménage estimé à 2,9. Le solde naturel sur la commune devrait redevenir positif avec l'arrivée de couples en âge d'avoir des enfants. L'effort à porter

repose donc sur le retour d'un apport migratoire qui a stagné sur ces dernières années. L'ouverture progressive à l'urbanisation, sur les 15 ans à venir, de nouveaux terrains devraient permettre de maintenir un solde migratoire positif.

2.1.2 Les besoins en logements

Suivant le nombre de nouveaux ménages estimés par le scénario de croissance retenue et un nombre de 2,9 personnes par foyers sur la commune, les **besoins théoriques en nouveaux logements sont estimés à 22 logements supplémentaires d'ici 2025 y compris la part issue du desserrement des ménages**. Le nombre moyen d'habitants par ménage diminue depuis 1982 passant de 3,27 à 2,87. Toutefois, cette diminution devrait se stabiliser à l'horizon 2025 au regard des possibilités de renouvellement des occupants des logements existants (une partie significative des logements occupés par 1 ou 2 personnes aujourd'hui, suite à leur vente, pourrait être occupée par 2 personnes ou plus. Aussi, il est possible de miser sur un nombre moyen d'occupants de 2,9 d'ici 2025). Il reste donc 7 logements à créer sur la commune, estimation portée à une douzaine de logements pour tenir compte du risque de rétention sur les disponibilités déjà identifiées.

La densité moyenne observée sur le village est estimée à 10 logements à l'hectare comptant les espaces verts, les équipements d'accompagnement aux habitations des quartiers et les voiries. Dans cette hypothèse, le besoin foncier est donc de 1ha à urbaniser sur la base de 12 logements à l'hectare en moyenne. Le site proposé se trouve au sud du village, avec une desserte possible à partir de l'aménagement du chemin du Rozoy. Il est inscrit en zone 1AUh du P.L.U. sur 2 ha en intégrant les espaces de circulations et les transitions paysagères.

Est ajoutée une réserve foncière à long terme ouvrable à l'urbanisation uniquement après modification du document d'urbanisme. Il s'agit de la poche sur la frange ouest du secteur aggloméré actuel (1,4 ha), inscrite en zone 2AU. Cette poche peut être ouverte avant 2020 ou 2025, dans l'hypothèse de blocages fonciers constatés pouvant remettre en cause la mise en œuvre du projet (en particulier sur les terrains inscrits en zone 1AUh), ou encore du fait d'un faible rythme de transformation des résidences secondaires ou logements vacants en résidences principales et des grandes bâtisses en logements. Il convient de préciser que cette poche ouest de 1,4 ha est aussi vouée à accueillir des équipements publics.

Ces deux secteurs permettent de répondre aux besoins fonciers induits par les objectifs démographiques en proposant également une piste de réflexion sur le développement à plus long terme (après 2020) de la commune et en cherchant à optimiser les conditions de déplacements dans le village (voir 2.2 Approche qualitative).

2.1.3 Les réseaux divers et la défense incendie

Les capacités actuelles du réseau d'eau potable et du réseau d'électricité permettent d'assurer la consommation des futurs habitants. Des renforcements ponctuels sont à prévoir. Ce sera le cas pour le secteur en entrée sud où il conviendra de reprendre le réseau depuis la rue des Fontaines puisque la canalisation existante, chemin de Rozoy, est juste suffisante pour desservir les 3 logements déjà construits. L'alimentation en eau potable de la poche d'extension à l'ouest du village nécessitera au moins une extension du réseau à partir de l'existant.

La commune n'est pas dotée d'un réseau d'assainissement collectif. A la suite de son étude de zonage d'assainissement, elle a néanmoins opté pour la création de ce dispositif se traduisant par la réalisation d'une station de traitement des eaux usées. Il est proposé de

l'implanter le long du ru du Quarré au lieu dit « les Garennes du fond de Grivette ». Ce site est plus adapté que le site au nord du village, car il implique moins de contraintes techniques (renforcement sur le réseau à mettre en place, stabilité des sols au niveau de la station, exutoire). Son accès pourra être aménagé depuis le chemin de Montgobert. La station sera située à plus de 100 mètres des premières habitations, et est en aval des vents dominants (sud /sud-ouest) limitant les risques de nuisances olfactives sur le village. Un emplacement réservé n°1 au bénéfice de la commune de Boullare est créé à cet effet. Il existe en outre un projet intercommunal de nouveau captage de l'eau sur le territoire communal avec la mise en place de périmètres de protection autour de celui-ci.

Le réseau de défense incendie est insuffisant sur les franges nord et au sud-est du territoire urbanisé. De plus, la réalisation de nouvelles constructions oblige à redéfinir les capacités existantes. Cela se traduit au final par le renforcement de la borne incendie et par la création d'un nouveau dispositif (poteau, réserve) en lien avec l'aménageur du secteur 1AUh (chemin de Rozoy).

Des renforcements ponctuels du réseau électrique pourront être à envisager.

2.1.4 Les besoins et projets en équipements

Le développement de la commune devrait surtout lui permettre d'éviter à terme une baisse des effectifs scolaires engendrant un risque de fermeture de classes et une sous-occupation des équipements existants. L'accueil de nouveaux arrivants permettra également d'optimiser la mise en place et la gestion de services liés au scolaire, venant habituellement répondre aux demandes des parents et aux besoins des nouveaux arrivants. Les ménages à la recherche d'un logement s'installent plus facilement dans les communes dotées de telles structures scolaires. Il s'agit pour la commune de Boullare, de mener ces réflexions dans le contexte intercommunal pour envisager des solutions adaptées. Il s'agit aussi, en complémentarité, de maintenir sur la commune un site de sports et de loisirs évolutif et facilement accessible, en limitant les nuisances pour les secteurs habités environnants. Le site retenu à cette fin est la parcelle située à l'entrée nord de la commune s'étendant entre les terrains de sports existants et les boisements associés au calvaire. Il pourrait recevoir des activités de plein air, mais aussi une nouvelle salle des fêtes dans l'hypothèse d'un remplacement de l'équipement existant pour mise aux normes et réduction de la gêne sur le voisinage habité.

Cette réalisation s'inscrit également dans l'aménagement de 2 pôles forts d'équipements publics sur Boullare. Le premier consiste donc au renforcement de l'espace public voué aux sports et aux loisirs en lien avec la liaison piétonne vers le fond de vallée pour une emprise de 3,5 ha. Le terrain concerné est inscrit en secteur 1AU au plan. Le second est à étudier dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur proche de la centralité historique du village (zone 2AU) afin de recréer un véritable espace public ouvert pouvant s'accompagner d'un équipement (type nouvelle salle des manifestations, nouvelle mairie ou équipement scolaire, etc.) à préciser ultérieurement comprenant moins d'1/3 de cette poche de 2 ha.

A l'échelle des tissus déjà urbanisés ou à urbaniser, il convient de laisser la possibilité aux équipements existants de fonctionner et d'autoriser la création de nouveaux équipements (établissements de soins et de santé, équipements culturels, équipements touristiques de type gîte, etc.). C'est pourquoi, la réglementation d'urbanisme est rédigée de telle sorte qu'il soit possible de réaliser ces équipements en zone U ou AU du PLU dans la mesure où ils répondent aux besoins des habitants de la commune et n'engendrent pas de gênes pour le voisinage.



Cœur du centre historique de Boullare

2.1.5 Les besoins et projets pour les activités économiques

A l'échelle de la Communauté de Communes, Boullare n'est pas une commune à vocation économique étant à l'écart des principaux axes de desserte d'intérêt régional ou national. En outre, la commune voisine de Betz, chef-lieu de canton, dispose d'une offre d'activités économiques locales, facilement accessibles pour les habitants de Boullare.

La vocation économique de Boullare reste donc plus limitée à des activités de proximité, du domaine artisanal ou de services ainsi que du secteur agricole. D'ailleurs, quelques activités artisanales sont situées actuellement dans le village et l'arrivée de nouveaux arrivants va augmenter le nombre d'actifs. Aussi, convient-il de ne pas entraver ni le développement, ni la création de nouvelles activités artisanales, commerciales, de services et agricoles qui participent à la diversité des fonctions urbaines au sein du village. La réglementation d'urbanisme est à adapter pour permettre la mixité urbaine. De plus, le développement démographique de la commune pourra susciter de nouveaux besoins en commerces ou services de proximité. Là aussi, il faut l'encourager d'autant que le commerce et les services participeront pleinement au renforcement l'attractivité de la commune dès lors qu'elles restent compatibles avec l'environnement habité et que les conditions d'accès et de stationnement sont garantis.

S'inscrivant dans un milieu rural à l'identité préservée, il convient pour la commune de Boullare de tenir compte des besoins du milieu agricole (accès aux terres, extension des bâtiments, etc.) dans le projet communal tout en préconisant le maintien d'une agriculture performante et respectueuse des paysages. En conséquence, et à la suite des échanges eux avec les exploitants, il est proposé de laisser en zone agricole (A) du P.LU., les bâtiments d'activité des exploitations, situés à l'ouest de la rue du Jeu d'Arc et à l'est de la rue de la Grivette, ce qui garantit leur extension ou la création de nouveaux bâtiments ou installations qui seraient liés ou nécessaires au bon fonctionnement des exploitations. Les bâtiments les plus anciens présentent un réel intérêt architectural et participent pleinement à la configuration de la trame urbaine du village. Ils sont inscrits en zone urbaine, rendant possible leur changement de destination à d'autres fins qu'agricoles, dès lors que le propriétaire-exploitant jugera qu'ils ne sont plus utiles au fonctionnement de l'exploitation agricole.

2.2 LES OBJECTIFS QUALITATIFS

L'approche quantitative précédente est à confronter aux considérations et aux exigences qualitatives de l'aménagement et du développement de la commune au sein de l'intercommunalité. Ceci concerne l'ensemble du territoire communal : les tissus bâtis existants, les secteurs à urbaniser et les milieux naturels.

Cette double perspective qui constitue le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a permis de déterminer le plan de découpage en zones, le règlement et les annexes du dossier PLU.

2.2.1 A l'échelle du territoire communal

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

Le territoire communal de Boullare s'inscrit à la jonction de 2 grandes entités paysagères : l'espace agricole de champs ouverts, la vallée de la Grivette et ses affluents bordés de coteaux abrupts largement boisés. **Le projet d'aménagement et le développement durable** proposé vise à gérer les contraintes liées au site tout en valorisant la qualité des paysages. Chacune de ces deux entités fait l'objet de dispositions qui lui sont propres, en tenant compte des orientations du Schéma Directeur du Valois.

- Le **plateau** qui occupe une large partie centre ouest et sud du territoire communal, jusqu'au coteau de la vallée la Grivette et du secteur aggloméré, **est spécifiquement occupé par l'activité agricole**. Ce large secteur figure au **Schéma Directeur en tant qu'espace à sensibilité exclusivement agricole**. Il correspond aux deux tiers du territoire de Boullare.

Il s'agit ici de grandes pièces, pour la plupart remembrées, utilisées pour des cultures intensives (céréales, betteraves, etc.). De manière à **assurer le bon fonctionnement des exploitations agricoles** qui participent à la richesse économique de la commune, **il est délimité une zone agricole** où les seules nouvelles constructions admises sont celles liées ou nécessaires à l'exploitation agricole, et celles permettant le fonctionnement des équipements d'infrastructure.

Le maintien d'une agriculture performante et respectueuse des paysages est préconisé.

En effet, le relief est très peu marqué et les espaces plantés peu nombreux, ce qui offre donc un paysage très ouvert et peu diversifié. Aucune construction ou installation n'a été réalisée aux champs. La recherche d'une bonne intégration au site est donc demandée pour toute nouvelle construction. Conformément aux orientations du schéma directeur, l'implantation de nouvelles grandes unités agro-industrielles n'est pas souhaitable sur ce secteur et l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole qui pourront être construits devra être particulièrement soignée.

- La **vallée de la Grivette** accompagnée de coteaux assez abrupts présente un grand intérêt paysager. Elle est identifiée au schéma directeur en tant que milieux naturels remarquables. L'ensemble du fond de vallée au nord du village et le coteau boisé du bois Saint Martin, du bois de la montagne de Collinance ou de la Côte Cottin, figurent en ZNIEFF de type 1. Les boisements du coteau tiennent un rôle paysager en créant un écrin de verdure en contrebas de la trame bâtie, en arrivant par l'ouest et le nord, et un rôle environnemental en retenant les sols et freinant l'écoulement des eaux de ruissellement vers la vallée. Le fond de vallée correspond à une zone à dominante humide le long de la Grivette formant un secteur

d'expansion naturelle des eaux et se prolongeant vers l'aval par des pâtures ou boisements en zone humide. Ces milieux, bien préservés de toutes formes d'aménagement ou d'urbanisation susceptibles de modifier sensiblement leurs équilibres naturels, abritent des espèces faunistiques et floristiques rares à protéger. **La protection forte du fond de vallée au nord du village**, prévue au Schéma Directeur est confirmée. En dehors des espaces déjà construits, toute nouvelle urbanisation ne sera pas admise à l'exception des abris pour animaux, sous réserve d'une atteinte limitée au paysage de la vallée. En effet, un développement de l'urbanisation vers le fond de vallée humide pourrait venir perturber le bon équilibre de ce milieu naturel : trop forte imperméabilisation des sols, réduction des exutoires naturels des eaux de ruissellement, modification sensible du paysage prairies, etc. Cette forme de développement est restée jusqu'alors limitée en raison du caractère fortement humide, boisé et difficile d'accès des terrains situés en contrebas du bourg de Boullare.

Les terrains sont donc, dans leur totalité, inscrits en zone N (naturelle) du P.L.U. Dans le fond de vallée, les boisements ne sont pas inscrits en espaces boisés classés afin de permettre le retour à une occupation en espace ouvert après coupe et abattage. De même, les boisements de coteaux n'y figurent pas, mais tous deux sont inscrits en éléments du paysage à préserver compte tenu de leur rôle contre l'érosion des sols et le ralentissement des phénomènes de ruissellement des eaux du plateau agricole vers la rivière ainsi que dans sa participation à l'intégration du secteur aggloméré dans le paysage de la vallée.

L'organisation spatiale des parties urbanisées tient compte du caractère linéaire de la trame bâtie le long de la RD20 et de l'excentralité du centre ancien sur les réalisations plus récentes.

Le village s'est développé sur le rebord du plateau surplombant la vallée de la Grivette, au croisement historique de la voie carrossable reliant Antilly et Betz à Grouy et Antilly à Acy en Multien, quasiment à l'emplacement du croisement actuel de la rue du Jeu d'Arc et de la rue des Fontaines, proche de l'église. La configuration du site naturel ne favorise pas le développement urbain sur le coteau et vers la vallée (à l'est). En effet cette zone fait déjà état d'une inscription en ZNIEFF pour sa sensibilité écologique et la frange urbaine est aujourd'hui clairement identifiée en arrivant de Thury-en-Valois par la RD18. A l'ouest, les boisements à l'entrée de l'agglomération et le fossé marquent clairement la limite du village. Au sud et à l'est s'étend un paysage très ouvert de grandes cultures légèrement en surplomb du village, s'élevant vers le plateau. Ici, la transition paysagère du bâti vers les champs, ainsi que le maintien de bonnes conditions d'exploitations agricoles sont à prendre en compte.

Le développement de l'urbanisation le long de la D20 n'est pas souhaitable car cela empiéterait sur les terres de cultures à fort rendement au sud et au nord-ouest, et poserait le problème de la gestion de la traversée du village par cette voie à la configuration routière et de transit plus qu'urbaine. Ce choix irait aussi dans le sens de l'allongement des distances par rapport aux équipements du centre pour les habitants de ces nouveaux secteurs alors qu'un renforcement du développement urbain autour du centre historique peut conforter les équipements et services et renforcer la centralité des lieux.

Si bien qu'aujourd'hui, la forme urbaine du bourg est relativement étirée sur le rebord du plateau, le long de la RD20 sous forme de « village rue » et les nouvelles réalisations sont venues confirmer cet étirement. Les objectifs du P.L.U. visent à **préserver cette perception globale de Boullare**. Une attention particulière est portée aux entrées du village. L'extension de l'urbanisation y est limitée, mais cherchera à optimiser les conditions de circulation dans le secteur aggloméré par un maillage des voies. En raison de l'intérêt patrimonial des constructions anciennes l'inscription des nouvelles opérations d'urbanisation sur le territoire

communal doit être réalisée avec un effort paysager certain et un choix de matériaux adapté d'autant que la quasi totalité du territoire urbanisé est soumise à un périmètre de protection autour d'un monument historique (église). C'est pourquoi également, les constructions anciennes participant à l'appréhension du bourg, des éléments bâtis font l'objet d'une préservation au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Dans cette même optique, il est admis que les entrées du village ainsi que les franges de jardins des parcelles urbanisées contribuent à la préservation de la perception de la commune et font donc l'objet d'une protection au titre des terrains cultivés en zone urbaine ou d'éléments du paysage à préserver.

La prise en compte des sensibilités à l'intérieur des unités paysagères est un autre objectif qualitatif retenu. En effet, le territoire se caractérise par la diversité de ses composantes paysagères. L'évolution de chacune des unités identifiées ne doit pas s'accompagner d'une banalisation du paysage, entrant en contradiction avec le cadre naturel de la commune qui participe pleinement à son attractivité, et avec les mesures environnementales retenues à l'échelle nationale.

Les boisements qui occupent les coteaux et le fond de vallée de la Grivette et des vallons affluents viennent en contact du secteur urbanisé. Ils sont protégés pour maintenir cette lecture globale du grand paysage. En effet ils facilitent l'insertion au site du village en formant une limite naturelle au développement urbain. Ils s'inscrivent également dans le grand paysage de zone à dominante humide boisée, présent le long de la vallée de la Grivette qui traverse le plateau du Valois-Multien. De plus, ils jouent un rôle sur la régulation des eaux de ruissellement arrivant du plateau pour rejoindre la vallée principale ou les vallons secondaires provenant des secteurs urbanisés. C'est pourquoi ils sont inscrits en zone naturelle ainsi qu'en éléments de paysages à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.

En outre, font également l'objet d'un classement en zone naturelle, les zones de cultures agricoles de milieux sensibles. Il s'agit des cultures situées à proximité immédiates des boisements de coteaux et du ru du Quarré et appartenant à la ZNIEFF de catégorie 1 sur le territoire communal. Ces zones sont concentrées à l'est de la zone agglomérée, sur le coteau jusque dans la vallée.

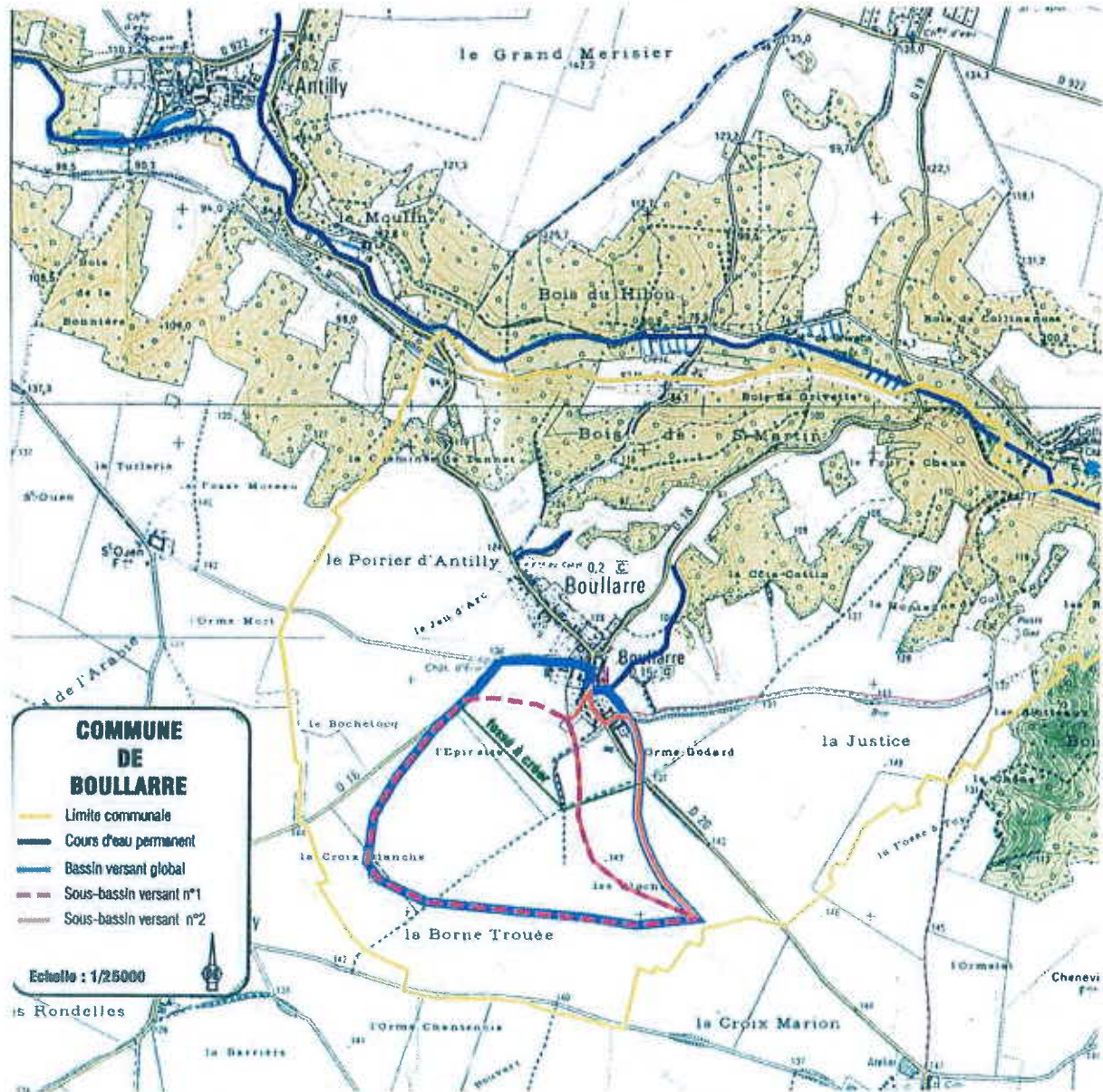
A l'extrémité ouest du village, les boisements occupant les terrains les plus humides, peu valorisables pour la culture intensive, sont identifiés en tant qu'éléments de paysage à préserver, et non en espace boisé classé, afin d'autoriser les aménagements envisagés conformément aux études réalisées par ailleurs, pour réguler le plus en amont possible, les eaux de ruissellement s'évacuant vers la Grivette et transitant par le village. En effet, la prise en compte de ces contraintes hydrauliques répond à un souci de limiter les risques de débordement du ru du Quarré aux abords des secteurs urbanisés. En outre, les arbustes réalisant l'interface entre les grandes cultures et les jardins privés (parcelles 400 à 439 rue des Fontaines) disposent de cette même protection. Ils participent à l'intégration du village dans le paysage et permettent d'étoffer la couverture végétale des jardins sur une partie du territoire aggloméré visible de très loin depuis le plateau agricole.

• Dans un **souci de prévention** quant à l'utilisation et l'occupation des sols possibles, **les secteurs concernés par des risques d'accumulation d'eaux de ruissellement** ont été identifiés. Il s'agit essentiellement des terrains situés au débouché de talwegs ou de vallées venant des parties plus hautes du plateau et s'écoulant vers les points bas, situés au nord, traversant le secteur aggloméré et formant deux rus vers la Grivette. C'est pourquoi, les orientations du projet communal limitent les possibilités d'urbanisation nouvelle sur ces

zones (entrée ouest, entrée est, rue de Montgobert) et font l'objet de classement en zone naturelle (Zone N) ou de zone agricole (Zone A). La zone urbaine englobe uniquement les terrains déjà construits tandis que les fonds de jardin des propriétés sont en trame jardin à conserver en zone urbaine, afin de limiter l'imperméabilisation des sols en amont et afin d'éviter la réalisation de nouvelles constructions qui serait soumise au risque d'écoulement des eaux arrivant du plateau agricole largement dégagé et s'écoulant vers l'aval.

Ainsi, la limite nord actuelle du village est traversée par un de ces talwegs qu'il convient de préserver de toute urbanisation nouvelle, ce qui justifie l'arrêt de la zone urbaine au droit de chacun des terrains construits de part et d'autre de la RD20. De plus, la haie existante composée d'arbres de moyenne taille en entrée nord du village est identifiée comme élément de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, en raison de son intérêt paysager, mais aussi de son rôle dans la régulation de l'écoulement des eaux de ruissellement au passage de la RD20.

Par ailleurs, pour le talweg traversant les parties déjà urbanisées, un **aménagement en amont du village, sur le plateau agricole, est envisagé** pour réguler l'assainissement pluvial, entre la RD18 et le chemin rural de Rozoy, **suivant les conclusions de l'étude d'assainissement pluvial de février 2001** (voir annexes sanitaires, pièce n°5 du dossier P.L.U.).



Des actions ont déjà été réalisées en ce qui concerne l'entretien régulier, le curage, le nettoyage des buses, avaloirs, etc. (notamment celles traversant le village pour rejoindre le ru du Quarré où des inondations par accumulation d'eaux de ruissellement ont été constatées sur ces vingt dernières années) afin de permettre un écoulement correct des eaux pluviales. L'autre préconisation visant à la création d'aménagements dans les terres agricoles à l'ouest et en amont du village est identifiée au P.A.D.D. Dans la mise œuvre de ces aménagements, il s'agira de tenir compte des unités de cultures, ce qui peut engendrer un déplacement de quelques dizaines de mètres vers l'ouest par rapport à ce qui a été proposé initialement. Ces aménagements pourraient correspondre à un léger talutage planté de haies pouvant être réalisé dans le cadre des contrats de Gestion des Territoires qui mobilisent les agriculteurs concernés, la Chambre d'Agriculture, la commune et d'autres partenaires.

- Le territoire communal **dispose de plusieurs sentiers entre le plateau, le secteur aggloméré et vers les villages voisins.** Il est traversé d'un chemin de randonnée du Pays du Valois qui transite par le village et est tangenté par la future voie verte entre Betz et Mareuil-sur-Ourcq sur le tracé de l'ancienne voie de chemin de fer. Ces cheminements **constituent autant de lieux de promenade à mettre en valeur** à l'échelle communale et à l'échelle intercommunale pour contribuer à accentuer la qualité du cadre de vie.

Les orientations du P.A.D.D. visent à optimiser l'accès à ces chemins depuis les différentes parties du village par le maintien ou la création de cheminements piétonniers. Cela implique ensuite l'entretien des chemins et la réalisation d'aménagements spécifiques de voirie sur les axes les plus fréquentés. C'est pourquoi le projet communal réfléchit à la création d'une voie "piétons et cycles" reliant le centre au stade sur la frange est du village, parallèle à la rue des Fontaines depuis la rue de Grivette et venant se connecter au chemin rural du Montgobert, achevant le contournement piétons est du village. Vers l'espace agricole, les chemins sont également empruntés pour se rendre sur les lieux cultivés, les aménagements qui pourront être entrepris ne devront pas limiter l'accès aux engins nécessaires à l'activité agricole.

2.2.2 A l'échelle du secteur aggloméré

- Le scénario d'extension de l'urbanisation

- **L'objectif principal est d'autoriser un développement maîtrisé du village améliorant son fonctionnement tout en tenant compte des sensibilités du milieu naturel dans lequel il s'inscrit.** Ces dernières années, l'urbanisation s'est fait au gré des opportunités foncières par remplissage des terrains libres de construction situés en zones urbaines et directement desservie par les voies (sud-est et nord-ouest de la rue des Fontaines) qui traversent le secteur aggloméré. Plus récemment, est observée une densification par construction en drapeau résultant du découpage en deux parcelles l'une derrière l'autre d'un terrain venant en profondeur par rapport à la voie. Cette forme urbaine vient en rupture avec la trame bâtie villageoise.

Au regard de l'organisation du village le long de la RD20 et de sa situation de plateau, **différentes possibilités d'ouverture à l'urbanisation autour de Boullare ont été mises en évidence.** Plusieurs scénarios ont été étudiés avec pour chacun d'eux des incidences plus ou moins fortes sur l'environnement ou sur le fonctionnement du village.

Aussi, le scénario visant à ouvrir à l'urbanisation une zone parallèle à la rue des Fontaines, au lieu dit « les bruyères la picarde » a mis en évidence un éloignement des réseaux, des voies de communication et des lieux attractifs de la commune incitant un recours à l'automobile pour y accéder. En outre, ce scénario a des incidences importantes sur le paysage et sur le bon fonctionnement de l'activité agricole en créant une poche urbaine empiétant sur l'espace voué à la grande culture avec une emprise bâtie qui serait longiligne le long des voies, réduisant l'accès aux cultures. Enfin, ce scénario ne permet pas une véritable intégration dans la trame urbaine existante même s'il peut donner une certaine épaisseur au village. Enfin, ces choix obligent le renforcement, au nord de la rue des Fontaines, du réseau incendie et d'eau potable qui ne serait pas suffisant avec l'arrivée de nouveaux ménages.

A été évoquée la possibilité d'envisager le développement du village sur sa frange sud-est par la viabilisation de la rue de Mongobert. Cette option contribue cependant à l'étirement du périmètre urbanisé ce qui pourrait également poser problèmes en termes de réseaux, l'assainissement se retrouvant en contrebas du réseau principal. En outre les incidences sur l'intérêt environnemental et paysager (entrée de village et proximité immédiate du périmètre de ZNIEFF et de la zone à dominante humide consécutive au ru du Quarré) sont ici importantes et créent des contraintes à l'aménagement du site.

C'est pourquoi les **sites finalement retenus s'inscrivent pleinement dans la poursuite du remplissage du périmètre actuellement urbanisé** du village. En effet, ils viennent combler les poches résiduelles, le long ou à proximité de voies existantes. Ils ont, en outre, l'avantage de participer pleinement à l'organisation du village et d'étoffer le maillage des voies de communication du bourg.

Ainsi, le **secteur 1AUh de 2 ha** englobe les terrains occupés par des terres cultivées et jardins à l'extrême sud du territoire communal, de part et d'autre du chemin du Rozoy déjà urbanisé côté nord, actuelle limite méridionale du secteur urbanisé. Ce secteur se trouve alors à proximité immédiate de la centralité historique de Boullare et des principaux équipements (école, Mairie, église, stationnement) avec lesquels des liaisons douces sont possibles, ce qui permettra aux nouveaux arrivants d'avoir accès rapidement aux principaux équipements publics. Il sera envisagé une (ou plusieurs) opération d'aménagement avec schéma d'ensemble : lots libres de construction ou encore quelques logements en habitat

groupé en accession et/ou location plutôt destinés à de jeunes ménages. D'ailleurs, pour satisfaire l'orientation du projet communal visant à la diversité de l'offre en logements sur le village, les dispositions réglementaires et l'orientation particulière d'aménagement relatif à ce secteur 1AU prévoient qu'au moins 20% du programme de logements réalisé par chaque opération sera affecté à du logement locatif aidé. Dans cette zone, sont aussi autorisées mes constructions à usage d'équipements, services et bureaux qui viennent en complément de l'habitat dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels.



Vue générale du secteur 1AU en regardant vers le nord depuis le bout du chemin du Rozoy.



Vue générale du secteur 1AU depuis l'entrée est de la commune

Le lien avec le centre du village sera mis en évidence à partir d'une voie (au moins un cheminement piéton) traversant ce nouveau quartier pour rejoindre la rue des Fontaines en passant par la propriété bâtie depuis peu (parcelle 554) et son accès (parcelle 552) permettant d'assurer un maillage par une nouvelle voie de desserte locale reliée au chemin du Rozoy qui ne serait plus une voie sans issue. L'emplacement réservé n°2 inscrit au P.L.U. vise à l'acquisition par la commune de cette portion de la propriété afin d'envisager une mutation cohérente avec ce souci de liaison entre la principale poche d'extension du village et le centre qui rassemble les équipements publics.

Ce site bénéficie d'une bonne accessibilité depuis la RD20 grâce au chemin du Rozoy qui est cependant inadapté aujourd'hui compte tenu de sa largeur à recevoir un trafic plus important de véhicule. La voie nécessite donc d'être recalibrée et d'accueillir les réseaux nécessaires à l'urbanisation du site. En même temps, le carrefour d'entrée de village sud sera à sécuriser avec le débouché du chemin de Rozoy recevant une circulation plus importante qu'aujourd'hui. Cela contribuera à ralentir la vitesse des véhicules traversant le village.



Maisons individuelles au chemin du Rozoy, à droite la zone urbanisable.



Le Chemin du Rozoy actuellement en regardant vers l'est. Croisement RD20/chemin de Rozoy.

L'aménagement de ce secteur devra tenir compte sur sa frange sud-ouest d'une très grande ouverture vers le plateau agricole et de la position de surplomb par rapport à la trame bâtie existante. Le maintien d'une bande végétalisée, côté champs, permettra d'insérer efficacement les réalisations dans le paysage et d'assurer une continuité verte le long du village. Au plan de zonage, cette recommandation est inscrite au titre d'espace planté à créer. A noter que la partie la plus proche de la RD20 devra rester non urbanisée et être aménagée afin de réguler les eaux de ruissellement arrivant du plateau jusqu'à la RD20 et les fossés d'évacuation vers l'aval. Un bassin tampon pourra même être envisagé, si nécessaire.



Exemple de la zone à urbaniser en frange de village, avec intégration du bâti dans le paysage par la végétation des jardins privés.

Constituant la poche la moins étendue en superficie choisie, il a semblé préférable de l'inscrire en zone immédiatement aménageable dès l'entrée en vigueur du P.L.U. étant donné les enjeux de circulation, de remise aux normes du chemin du Rozoy et de renforcement du pôle équipement tout proche, soumise cependant à la réalisation d'opérations comptant au moins 5 constructions pour un aménagement plus cohérent dans son organisation et sa densité du bâti.

Le secteur de la rue du Jeu d'Arc est sur une superficie de 1,4 ha constitue la seconde poche libre de construction en entrée de village, le long d'une voie de communication existante et proche du centre historique de Boullare et de la place publique ne relevant que de peu de préoccupations environnementales, si ce n'est paysagère avec l'ouverture vers le plateau agricole.

L'emprise est intéressante avec des proportions satisfaisantes pour optimiser l'aménagement possible. Celui-ci pourrait permettre de recréer un maillage entre la rue du Jeu d'Arc et la rue des Fontaines, ce qui soulagerait le carrefour dangereux actuel. Cet accès pourrait s'opérer sur une emprise restée libre de construction, ou plus largement sur l'emprise de la salle des manifestations si celle-ci venait à être déplacée vers le nord du village sur le secteur réservé aux équipements. Cette option aurait également l'avantage de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone du parking non stabilisé situé juste en face de la salle, propriété communale. De plus une sente piétonne-cycliste étant proposée, à terme, derrière celle-ci, une connexion avec la rue des Fontaines serait alors possible et cela jusque dans la zone nouvellement urbanisable à plus long terme.



Vue sur la zone 2AU depuis la rue du Jeu d'Arc.



La place de Boullare au croisement de la rue du Jeu d'Arc et des Fontaines et la salle des manifestations.

L'urbanisation est prévue à plus long terme afin de respecter l'échelonnement de l'apport de population quantifié sur le village à l'horizon 2025.

Les **orientations du projet communal visent à prendre en compte** les besoins induits par ces aménagements à long terme. C'est pourquoi un secteur voué à l'aménagement d'équipements de sports et de loisirs de 3 ha est projeté à l'entrée nord de la commune en continuité des terrains de sports existants. Cet emplacement reste judicieux car la présence du ru et des boisements qui y sont associés ne permet pas l'urbanisation en continuité directe du bâti existant et forme une « barrière » aux nuisances sonores possibles résultant de tels aménagements.

En outre ces aménagements viennent d'inscrire dans une poche résiduelle de terres en culture entourées par le bois de St Martin, fermant le paysage autour du secteur. Il s'agira ici de réaliser des aménagements respectueux du milieu naturel environnant, principalement à partir d'installations de plein air.



Le secteur 1AUI vu depuis la RD20 au niveau du terrain de sport existant, derrière les boisements, à droite, le bourg.



Le secteur 1AUI vu depuis le croisement de la RD20 et du chemin en entrée ouest du bourg où se situe le Calvaire communal.

- La circulation, le fonctionnement urbain et les liaisons douces

Les **secteurs d'urbanisation de la commune ont été retenus en tenant compte des conditions de circulation et des conséquences sur le fonctionnement urbain** de la commune. Précédemment a été précisé pour chacun des sites retenus, comment ils participeront à optimiser le fonctionnement du bourg.

La centralité de Boullare est peu marquée du fait de sa morphologie urbaine étirée le long de la RD20 en « village rue ». Cependant, le centre historique, constitué entre le croisement RD18/RD20 et le chemin du Rozoy constitue le principal lieu fréquenté avec la présence des équipements publics (église, école, mairie) dont l'attrait pourrait être amélioré et l'accessibilité facilitée pour les habitants de la commune et les nouveaux arrivants. Ces aménagements pourraient être réalisés dans le cadre de l'ouverture du secteur 1AU, directement connecté au centre du village par la voie à aménager débouchant sur la rue des Fontaines à proximité de la mairie-école.

L'aménagement des zones 1AU et 2AU sera conçu pour optimiser les conditions de circulation renforçant le centre du village. En effet, aujourd'hui tout accès dans le bourg se réalise par la RD20, au stationnement difficile et comportant un carrefour dangereux (rue des Fontaines-rue du Jeu d'Arc) à la visibilité très difficile. La zone 1AU s'inscrit autour d'une voie existante, actuellement sans issue, qui viendrait boucler par le sud-ouest le centre historique. Pour cela il conviendra que l'emplacement réservé n°2 permette au moins une liaison douce directe entre ce secteur et l'école, permettant aux nouveaux habitants de ne pas avoir recours systématiquement à un véhicule pour accéder aux équipements du bourg. Son traitement en voie mixte pourrait rendre possible l'accès aux véhicules légers depuis la rue des Fontaines vers ce nouveau quartier.

L'aménagement de la zone 2AU sera conçu pour optimiser les conditions de circulation autour du croisement dangereux. En effet, le croisement des véhicules sur la zone n'est pas optimal. La création d'un axe transversal au travers du secteur 2AU, permettrait d'envisager de nouvelles conditions de circulations dans le village : hiérarchisation des accès depuis la D18 les rendant plus sûrs. Il permettrait le délestage d'une partie des flux sur cette nouvelle voie reliant la rue du Jeu d'Arc à la rue des Fontaines (partie nord). Le débouché sur la rue des Fontaines est possible soit à partir d'emprise non construite, soit par le site de l'actuelle salle des manifestations, face au parking communal, plus facilement aménageable et à l'emprise plus large, en cas de déplacement de celle-ci.

De manière plus générale, il est utile de rappeler qu'à la demande du Conseil Général de l'Oise, les accès réalisés le long de la RD18 et de la RD20 devront faire l'objet d'une étude de sécurité avant la délivrance par le Conseil Général d'une autorisation de permission de voirie.

Le **territoire communal** de Boullare **est traversé de différents chemins dont le maillage mérite d'être optimisé** pour organiser de véritables circuits de promenade des parties habitées vers les secteurs naturels, et des parties habitées entre elles.

Le projet communal vise à assurer un maillage des cheminements depuis la voie verte d'intérêt intercommunal, croisant sur le bourg le chemin de grande randonnée du Valois en cherchant à le prolonger par un nouveau parcours, en limite nord-est de la commune, le long du bourg. Cet aménagement aurait également l'intérêt d'assurer la continuité des cheminements piétons et cycles depuis le secteur des équipements sportifs et de loisirs jusqu'au centre ancien et ses équipements en se dégageant de la RD20, voie primaire de circulation.

Le **maillage des cheminements entre également dans le cadre de la valorisation touristique** de Boullare à l'échelle du Pays du Valois. Le projet communal prévoit ainsi d'assurer la pérennité du chemin de grande randonnée reliant le fond de vallée de la Grivette au sud à la voie verte d'intérêt intercommunal sur le site de l'ancienne voie ferrée et au-delà vers la forêt domaniale de Retz et le Bois du Roi via les paysages du plateau agricole, la traversée du centre historique et le passage par les bois et zones à dominante humide du territoire.

2.2.3 Le découpage et la forme urbaine

- Le diagnostic du tissu urbain a permis de relever les **différentes morphologies urbaines de la partie agglomérée de la commune**.

Il s'avère que les **différents types de construction** (à l'alignement, en retrait de l'alignement, en pierres, en matériaux enduits, etc.) **sont largement imbriqués** les uns dans les autres, ce qui se traduit réglementairement par la délimitation d'une seule zone urbaine pour l'ensemble du village (zone UV) en ce qui concerne les parties déjà urbanisées et équipées.

Cette zone a donc une vocation mixte puisqu'elle regroupe aussi bien les habitations, les équipements publics, et les activités économiques. Les règles d'urbanisme définies par le PLU permettent de respecter l'architecture locale et les formes urbaines existantes (implantation, matériaux, forme, hauteur, clôtures, etc.). Un renvoi est fait au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, élaboré par le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (C.A.U.E.) de l'Oise pour le compte du Pays de Valois. C'est pourquoi, dans une optique de mise en valeur des éléments remarquables du village de Boullare, la partie de l'exploitation particulièrement visible en arrivant de la vallée de la Grivette est identifiée au PADD comme bâtiment repère à préserver. A ce titre, l'environnement du village se caractérisant par la minéralité des lieux et la dominante de la pierre en moellons, les murs et clôtures traditionnels sur voirie font l'objet d'une protection au titre des éléments de paysage bâti à préserver selon l'article L. 123-1-7° (murs à conserver).



Ensemble de murs de clôture à préserver



Murs et muret avec grille à préserver.



Mur ancien doublé d'une haie composée d'essences de Pays.



Bâtiment repère du corps de ferme.

Sur l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune, les **orientations du projet communal cherchent également à préserver un juste équilibre entre les parties bâties et les parties non bâties des propriétés**. En effet, Boullare reste une commune sous influence périurbaine mais dans un espace largement agricole ou naturel où la densité du bâti reste assez faible. Des jardins attenants aux propriétés sont ainsi préservés au titre de l'article L.123-1 9° du code de l'urbanisme, le plus souvent en arrière des constructions

réduisant les possibilités de pouvoir construire en drapeau (à l'arrière d'une construction existante) à la suite de division des parcelles. L'implantation de la trame urbaine en rebord de plateau fait que le site est sensible au phénomène de ruissellement des eaux. Le maintien de secteurs en jardin au sein de la trame urbaine crée autant d'espaces qui ne pourront être imperméabilisés permettant ainsi de réguler l'écoulement des eaux de ruissellement, et autant d'espaces dont le sous-sol ne sera pas perturbé par des terrassements résultant de nouvelles constructions réalisées.

• Un autre objectif consiste à maintenir et à **encourager la mixité des fonctions urbaines** au sein des tissus habités afin d'éviter que le village ne devienne une commune où la vocation résidentielle serait trop dominante. Actuellement, la commune ne dispose que des équipements publics de première nécessité (mairie, école, salle polyvalente). **L'accroissement du nombre d'habitants dans les années à venir pourrait rendre viable le seuil nécessaire à la création de nouveaux équipements et services de proximité.** Le renforcement des équipements scolaires possibles ou d'activités périscolaires est à envisager dans le cadre d'une négociation avec le regroupement scolaire intercommunal.

Le projet d'aménagement et de développement durable encourage le **maintien de la vocation "habitat" de la commune**, et vise à ne pas entraver le **bon fonctionnement des activités existantes** tout en offrant la possibilité d'en créer de nouvelles. Ainsi, le règlement d'urbanisme appliqué aux zones urbaines laisse la possibilité de créer des bureaux, des services, du commerce, de l'artisanat, etc. dès lors que ces activités ne créent pas de nuisance ou de gêne pour la population résidente.

Par ailleurs, la **mixité des fonctions devra s'accompagner d'une mixité sociale** afin de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âges et des catégories de population pour un bon fonctionnement des équipements, des services et des activités existantes. La gamme de logements à réaliser pour atteindre les objectifs fixés sera diversifiée en catégories et en tailles pour répondre aux demandes posées. Le marché privé aura un rôle de régulateur en matière de grands logements nombreux sur la commune, tandis que l'intervention publique portera davantage sur des logements de petites tailles (2 à 3 pièces) en locatif ou en accession pour répondre à la demande des jeunes accédant à un premier logement, mais aussi des personnes plus âgées se retrouvant seules ou en couples. Ces logements publics pourront être réalisés dans le cadre de l'urbanisation des nouveaux secteurs délimités au plan ou encore lors de la transformation de bâtiment existant. D'ailleurs, les orientations du projet communal obligent à la réalisation d'au moins 20% des logements créés dans le secteur 1AU en logement locatif aidé suivant les dispositions de l'article L.123-2 d) du code de l'urbanisme.

3. EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET COMMUNAL SUR L'ENVIRONNEMENT

La première partie (analyse) de ce document met en évidence les particularités paysagères et les contraintes environnementales intéressant la commune. Les orientations d'aménagement présentées ci-dessus à l'échelle du territoire communal et à l'échelle du secteur aggloméré l'ont été dans le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement. On peut rappeler :

La traduction des orientations environnementales et paysagères du Schéma Directeur du Valois

Ce document de planification urbaine définit des orientations principalement liées à l'évolution des paysages du Valois. La vallée de la Grivette et les vallées affluentes sont identifiées comme un secteur de grand intérêt paysager. Le territoire de Boullare s'inscrit partiellement dans ce paysage.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Les parties du territoire communal, principalement concernées par de possibles aménagements ou extensions urbaines, appartiennent à l'espace à dominante agricole à sensibilité exclusivement agricole, délimité au schéma directeur. Ce secteur englobe le plateau au sud de la Grivette. La vallée de la Grivette et une grande partie du coteau remontant jusqu'à la frange est du village, appartient à l'espace à dominante agricole sur milieux naturels et paysages sensibles

Le projet communal délimite les secteurs urbanisables au plus près du bâti existant afin de réduire au maximum les incidences sur les milieux naturels et les sensibilités paysagères. En outre, les terrains situés en dehors de ces secteurs urbanisables sont inscrits en zone naturelle tels que le secteur à l'est du village occupé par des boisements, des friches, des jachères et des terres cultivées.

Dans la zone N, conformément aux orientations du schéma directeur, sont admis les abris pour animaux limités à 50 m² d'emprise au sol et à condition d'être fermée sur trois côtés au maximum ainsi que les installations d'équipements de petite dimension liés à la valorisation touristique ou pédagogique des milieux naturels. Cette règle répond à la présence de plusieurs pâtures situées dans le fond de vallée, le plus souvent occupées par des chevaux.

Il n'y a de possibilités d'urbanisation du village vers l'est et le coteau descendant vers la Grivette, afin d'éviter que les constructions viennent empiéter sur ce secteur de grand intérêt paysager. Cette frange est d'ailleurs inscrite en zone naturelle à l'exception de la poche agricole vouée à la grande culture, au lieu-dit « Les Bruyères La Picarde ». Ce découpage tient compte de l'emprise de la ZNIEFF. Les possibilités d'extension des constructions isolées existantes sont limitées au fond de vallée pour éviter tout développement urbain qui remettrait en cause la perception globale des paysages et la sensibilité écologique des milieux naturels.

L'ensemble des boisements des coteaux ainsi que les bosquets isolés dans l'espace de champs ouverts sont inscrits en éléments de paysage à préserver au P.L.U., ce qui assure une déclaration préalable avant coupe suivant les dispositions de l'article L.123-1 7° du code

de l'urbanisme. Il convient de rappeler que ces boisements appartiennent à un massif de plus de 4 ha et sont donc soumis à la législation forestière fixant elle-même des dispositions quant aux conditions de coupe et d'abattage.

L'ensemble des terres situées sur les parties hautes du territoire communal figure au schéma directeur en espaces à dominante agricole à sensibilité exclusivement agricole. Le projet communal respecte les principes instaurés par le schéma directeur. En effet, ces terrains sont inscrits en zone A du P.L.U. dans laquelle les constructions admises sont uniquement celles liées et nécessaires à l'activité agricole en veillant plus particulièrement au respect des paysages par la recherche d'une unité de corps de ferme (bâtiments de stockage, installations liées à l'exploitation, logements des exploitants et du personnel, diversification touristique des locaux). De plus, les dispositions réglementaires fixées, notamment à l'article 11 (aspect extérieur) et à l'article 13 (espaces libres et plantations), visent à une bonne insertion paysagère des constructions et installations agricoles admises en recherchant des teintes proches du milieu naturel (brun, vert ou gris ou encore aspect bois foncé) et en demandant un traitement paysager dès lors que la construction ou l'installation réalisée aux champs compte plus de 50 m² d'emprise au sol. Ce traitement correspondra à des haies ou bouquet d'arbres accompagnant le bâti dans le paysage.

Les possibilités d'urbanisation offertes par le P.L.U. auront ainsi une faible incidence sur l'environnement tout en respectant strictement les orientations du schéma directeur du Valois. Ils restent, en effet, largement confinés aux noyaux urbains existants sans créer de nouveaux noyaux ou engendrer un étirement des formes urbaines vers les espaces agricoles ou naturels.

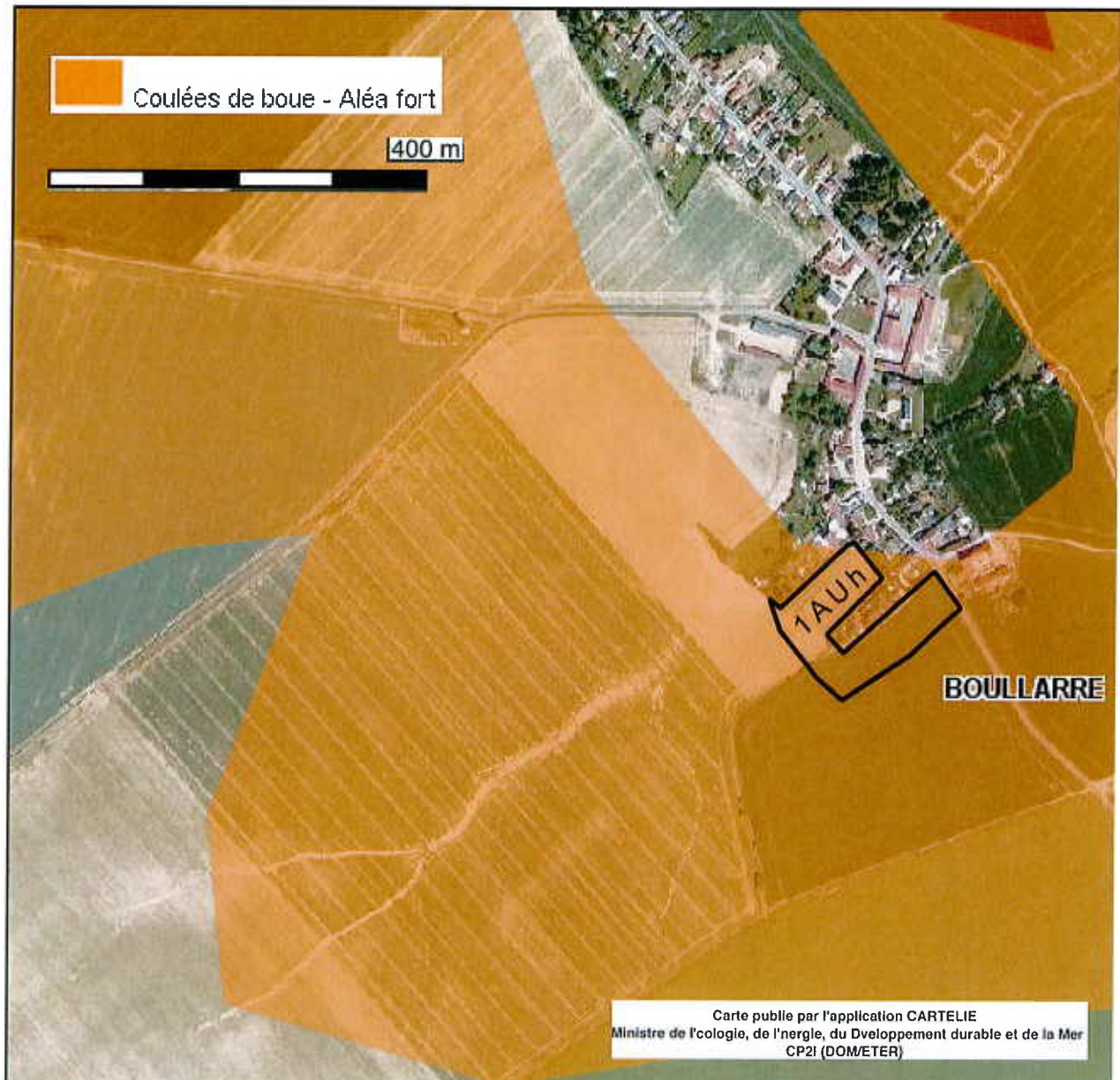
La prise en compte de la nature du sol et du sous-sol et des risques qui y sont liés

Le territoire de Boullare, entre plateau et fond de vallée de la Grivette, est traversé par plusieurs talwegs recueillant les eaux de ruissellement et les acheminant vers l'aval. Ces talwegs peuvent engendrer des coulées de boue. L'atlas des risques majeurs de l'Oise disponible postérieurement à l'étude du diagnostic de la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU signale un aléa fort de coulée de boue sur une large frange ouest du village.

A l'échelle du secteur aggloméré, un secteur est particulièrement sensible à ce sujet (deux arrêtés de catastrophes naturelles en mai 1986 et mai 1988 ont été pris). La zone 1AUh délimite des terrains situés dans ce secteur sensible.

Il n'existe à ce jour aucun document (Schéma d'Aménagement et Gestion des Eaux, Plan de Prévention des Risques, etc) qui prenne en compte ces risques. Néanmoins, une étude hydraulique a été réalisée en 2001 et préconise plusieurs aménagements à réaliser pour limiter ces coulées de boues vers le village. Dans son avis sur le projet de PLU arrêté, M. le Préfet de l'Oise a dans un premier temps, indiqué que même si une partie de ces aménagements a été réalisée, la zone 1AUh délimitée ne peut être validée tant que l'ensemble des aménagements hydrauliques prévus dans l'étude, en particulier la création de 2 fossés dans les terres agricoles au sud-ouest du territoire, ne soient effectivement réalisés. Les orientations inscrites au PADD dans ce sens ne sont pas suffisantes à garantir la réalisation de ces fossés avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUh. Il a donc été demandé de la classer en zone 2AU.

Atlas des Risques Naturels Majeurs



Parallèlement, dans son avis en date du 6 avril 2010, le Président de la Chambre d'Agriculture de l'Oise signale que les aménagements (fossés à créer) indiqués dans l'étude hydraulique ne semble pouvoir diminuer les risques, mais au contraire les accentuer. En effet, la carte des talwegs issue de la base Cartélie de la DDT 60 semble démontrer que les eaux pluviales collectées par ce fossé vont se concentrer en un point bas coté 132,5 mètres alors que les deux extrémités du fossé sont cotées respectivement à 139 mètres et 140 mètres. La création de ce fossé risque de concentrer l'évacuation de l'eau en un seul point impactant encore plus fortement les habitations déjà exposées. Il est donc demandé de réétudier les aménagements envisagés en concertation avec les exploitants cultivant en amont du village, qui, en général, ont une très bonne connaissance du territoire. Il est également demandé de ne pas faire figurer ces aménagements au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Les orientations du projet communal (p.70, p.71, p.74 du rapport de présentation) précisent notamment que le risque de coulée de boue peut être réduit d'une part, par la réalisation d'au moins un talutage planté de haies situé en amont de ce talweg et légèrement décalé vers l'ouest par rapport aux conclusions de l'étude hydraulique de 2001 afin de tenir compte des unités de culture (il est même proposé d'envisager cet aménagement dans le cadre d'un contrat de Gestion des Territoires), d'autre part par le maintien d'une bande végétalisée sur le pourtour ouest et sud du secteur 1AUh (reprise au plan de zonage et dans l'orientation particulière d'aménagement) qui outre son intérêt paysager contribuera à la régulation des eaux de ruissellement arrivant de l'amont, notamment si elle se présente sous forme d'un bassin tampon paysager.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Le projet communal de Boullarre vise à limiter tout développement urbain à proximité ou dans ces talwegs. Ainsi, la zone 1AU prévue au sud du centre du village et la zone 2AU prévue au nord du centre du village, sont à l'écart du secteur le plus sensible à la coulée de boue.

En effet, dans le cadre des études conduisant à l'élaboration du PLU, le groupe de travail a évoqué à plusieurs reprises l'existence de ce risque de coulée de boue tout en mettant en évidence que le talweg par lequel s'évacue naturellement les eaux de ruissellement est clairement identifiable. Le secteur 1AUh délimité au plan de découpage en zones n'est pas traversé par ce talweg situé une cinquantaine de mètres au nord, les terrains inscrits en secteur 1AUh se trouve d'ailleurs à une altimétrie d'au moins 2 mètres au dessus du talweg.



Les différentes coulées de boues constatées dans la mémoire des administrés suivent toujours le même tracé confirmant bien l'existence de ce talweg. Les parties submergées par la coulée de boue concernent principalement les terrains de la mairie/école et la propriété voisine (parcelles n°325 et n°326) jusqu'à la rue des Fontaines (RD20), comme l'attestent les photographies ci-dessous.

Le parcours de l'eau du sud-est au nord-ouest :



Champs inondés en amont du village.



Fossé d'évacuation de l'eau en partie busé, sur propriété privée



Débouché du talweg sur RD20 par entrée de la propriété privée (RD20)



Evacuation de l'eau par avaloir situé rue des Fontaines



Vue sur l'avaloir rue des Fontaines



Vue sur le bassin de stockage de l'eau avant évacuation par le ru du Carré

Plusieurs travaux importants ont été entrepris par la collectivité publique afin de canaliser les eaux de ruissellement arrivant de l'espace agricole en amont et s'évacuant vers l'aval à travers le village, en passant par les propriétés privées situées à l'ouest de la RD20 puis rejoignant le

bassin aménagé à l'est de la RD20 depuis lequel le ru du Quarré évacue les eaux vers la vallée de la Grivette.

Ainsi, la propriété directement impactée (parcelles cadastrées n°325 et n°326) est traversée par un busage sur toute sa longueur allant de l'espace agricole au sud-ouest à un avaloir aménagé sur la RD20 au nord-est. En outre, a été récemment creusé un fossé sur plus de 2 mètres de profondeur, situé dans cette propriété en limite sud-ouest du terrain, en mesure de tamponner les eaux cumulées qui ne pourraient pas toutes être évacuées par la buse en cas de forts ruissellements (voir extrait de plan ci-après). Le bassin de déversement des eaux pluviales existant à l'est de la RD20 est sur une propriété communale ; il fait l'objet d'un entretien régulier.

Dans le cadre du remembrement foncier sur la commune (2007), l'étude d'impact sur l'environnement soulève le contexte plutôt favorable à l'érosion et fait plusieurs propositions visant à réguler le plus en amont possible les problèmes constatés d'inondations du village. Il est notamment demandé de maintenir les bois, bosquets et talus jouant un rôle hydraulique ; les dispositions du PLU reprennent ce principe. Il est également demandé la modification du sens du travail du sol quand c'est techniquement possible. Concernant plus spécifiquement le lieu-dit « L'Épinette », directement concerné par le talweg principal par lequel s'évacuent l'essentiel des eaux de ruissellement, la proposition d'aménagement d'un fossé latéral à l'amont et perpendiculaire au sens du talweg (tel que cela avait également proposé dans l'étude hydraulique de 2001) n'a pas été retenue par la commission chargée du remembrement.

En revanche, des mesures compensatoires ont été prévues dans l'étude d'impact sur l'environnement de l'aménagement foncier, portant notamment sur le fonctionnement hydraulique. Il s'agit des points suivants :

- mc2 : création d'une bande enherbée (minimum de 5 mètres) en amont de toute la partie bâtie sur les parcelles de l'exploitation de M. Oury X.
- mc3 : installation d'une bande boisée, en limite des blocs d'exploitations de M. Oury X. et M. Guilbert S. sur une longueur de 600 mètres pour 4 mètres de large.

Aujourd'hui, une haie a été plantée entre les blocs d'exploitations de M. Oury et de M. Guilbert répondant en cela aux orientations du PADD et à leur traduction graphique (pièce 2 du dossier PLU approuvé). En outre, l'exploitant des terres cultivées traversées par le talweg s'est engagé auprès de la commune à ce qu'il n'y ait plus de terres à nue en période d'avril-mai, à partir d'une réorganisation de son assolement, ce qui correspond à une mesure plus efficace que la bande enherbée envisagée dans les mesures compensatoires du remembrement. De son côté, la commune va agrandir la buse qui reçoit les eaux arrivant du talweg et les évacue vers l'aval au travers de l'emprise urbanisée du village (voir compte-rendu de réunion PLU du 17 mars 2011). Par ailleurs, les parcelles n°504, n°503 et n°325 jouxtant l'espace agricole depuis lequel arrivent les eaux de ruissellement vers le village sont inscrites en zone naturelle en mesure de signaler le risque naturel sur ces parties de terrain restés non bâties. La partie de la parcelle n°554 venant en surplomb du talweg et qui n'a jamais été impactée par les coulées de boue, reste en jardins à conserver en zone urbaine, ce qui limite toute possibilité de développement des constructions.

En ce qui concerne plus directement le secteur 1AUh délimité au PLU, il est rappelé qu'il se situe dans un sous-bassin versant différent du talweg principal, à l'origine des arrêtés de catastrophe naturelle sur la commune, qui évite manifestement les terrains ainsi rendus aménageables. Il convient cependant de tenir compte d'un talweg secondaire s'écoulant en pointe sud-est de la zone, expliquant l'identification d'une trame plantée à aménager au plan de zonage et dans l'orientation particulière d'aménagement (voir pièce n°3 du dossier PLU).

Un des principes fixés indique clairement de profiter du traitement paysager des franges du nouveau quartier pour gérer les eaux pluviales le long de la départementale. Cet aménagement vise à prendre en compte le talweg secondaire arrivant au plus près de la RD20 (côté sud de la zone à aménager). Ce principe fait l'objet d'une traduction réglementaire puisque le pourtour du secteur 1AUh et la partie au contact de la RD20 figurent en espaces boisés à créer au plan de découpage en zone (pièce 4b du dossier PLU arrêté).

Ce principe vise aussi à créer un espace tampon en mesure de recueillir les eaux de ruissellement arrivant de l'espace agricole autour du secteur 1AUh. Charge à l'aménageur de prendre en compte ce traitement dans l'aménagement de ce secteur.

De manière plus générale, la régulation des écoulements du bassin versant en amont du village fera l'objet d'une meilleure prise en charge à partir des aménagements déjà en partie réalisés (entretien des fossés, buses, avaloirs, etc.).

Pour les nombreux talwegs situés en dehors du village, et pour l'essentiel en aval du village, l'identification des boisements à préserver repérés au P.L.U. visent à ralentir les vitesses d'écoulement des eaux et l'érosion engendrée des sols.

Les zones d'expansion naturelle des secteurs d'accumulation des eaux de ruissellement ont été maintenues en secteur non urbanisable tels que la vaste emprise située au nord-est de l'église, lieu-dit « Les Garennes de la Grivette », départ du ru du Quarré vers la Grivette. Ces terrains ont été inscrits en zone naturelle au P.L.U. Ils pourront recevoir le projet de station d'épuration des eaux usées dans la partie la plus haute et la plus proche du chemin de Montgobert.

Le maintien de la diversité des paysages

Le territoire de Boullarre présente une assez grande variété paysagère. Il est urbanisé sur environ 4% de sa superficie totale laissant une large part aux espaces agricoles et naturels.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Les nouvelles possibilités d'urbanisation qui viennent en continuité de l'existant sont limitées à un plus de 6,5 ha (dont 2 ha à confirmer après modification du P.L.U. et 3 ha voués à des équipements de sports et de loisirs principalement de plein air), soit moins de 1% du territoire communal, ayant donc une très faible incidence sur l'équilibre environnemental du site.

Les différentes entités paysagères que comporte le territoire communal sont respectées dans leur gestion. Ainsi, les paysages semi-fermés du fond de vallée de la Grivette où se succèdent des pâtures, des zones à dominante humide ou des boisements figurent en totalité en zone N confirmant aussi l'intérêt écologique des milieux inscrits en ZNIEFF de type 1 (13% de la superficie totale de la ZNIEFF se trouve sur Boullarre et sont ainsi préservés au titre de la zone naturelle prévue au P.L.U.). Les possibilités de construire sont très réduites : abris pour animaux limités à 50 m² d'emprise au sol, installation nécessaire à l'activité de jardinage, de maraîchage ou de culture fruitière dans la limite de 12 m² d'emprise au sol, les aménagements de structures légères entrant dans le cadre de la valorisation touristique du secteur, ou encore la réfection et l'extension limitée à 20 m² d'emprise au sol des constructions existantes notamment pour des mises aux normes d'hygiène ou de sécurité, ainsi que pour une valorisation compatible avec l'intérêt du secteur

naturel. En revanche, il n'est pas possible de créer des plans d'eau qui pourraient perturber le bon fonctionnement hydraulique et du milieu naturel associé du cours d'eau.

Les boisements occupent au total environ 20% du territoire communal. Il ferme le territoire communal dans sa partie est et nord s'inscrivant dans une continuité boisée entre le Bois du Roi et la vallée de l'Ourcq. Cet ensemble figure en zone N du P.L.U., y compris les lisières, et en éléments de paysage à préserver pour assurer le caractère pérenne des boisements.

Les fonds de vallée pour partie urbanisée ou occupée par des pâtures ou boisements, ne pourront faire l'objet d'une mutation paysagère forte étant donné la prise en compte du périmètre de ZNIEFF qui se traduit dans le projet communal par le maintien des prairies humides, et la prise en compte des orientations du schéma directeur préconisant le maintien des coupures naturelles entre les noyaux urbains (voir explication figurant précédemment).

Le plateau agricole largement occupé par les terres de grandes cultures conserve cette vocation par un classement en zone A, ce qui permet une poursuite normale de l'exploitation des sols qui génère une grande partie de la gestion et de l'évolution au fil des saisons des paysages du territoire. L'implantation de nouvelles constructions ou installations est strictement limitée aux besoins de l'exploitation agricole du sol. Les dispositions réglementaires visent à faciliter l'inscription paysagère de ces formes bâties dans un paysage largement ouvert, en particulier par la recherche de teinte proche des milieux naturels (brun de la terre, gris du ciel, vert des végétaux, ou aspect bois foncé) et par la réalisation d'un traitement végétal autour des bâtiments. La zone A représente 458,7 hectares, soit près des deux tiers du territoire, auxquels s'ajoutent une partie des 279,2 hectares de la zone N qui demeurent à vocation agricole lorsqu'il n'y a pas de boisement.

Dans le secteur aggloméré, afin d'inciter à renforcer la présence du végétal dans le secteur bâti, l'article 13 des différentes zones urbaines délimitées au plan la réalisation d'un traitement paysager des parties de terrain restant libres de construction. Dans la zone UV, au moins 25% de la surface totale des terrains d'au moins 650 m², seront aménagés en espace vert de pleine terre (jardins d'agrément, pelouse, arbres, etc.), pourcentage identique dans la zone à urbaniser mais dès 500 m² de terrain. Les aires de stationnement créées lors d'une opération de logements ou d'activités devront compter au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les traitements paysagers prévus par le PLU visent à la mise en place de franges urbaines adaptées aux paysages. Une attention particulière est portée au traitement des franges du village, aux entrées de village par la RD20 ou la RD18. Ainsi, la haie qui marque l'entrée nord est identifiée en tant qu'élément de paysage à préserver, de même que l'élément planté sur la frange nord-ouest côté champ, bordant l'ancien Jeu d'Arc. En outre, l'aménagement de la zone 1AU donnant sur l'entrée de village devra faire l'objet d'un traitement adapté. Il est notamment prévu d'organiser la desserte par l'intérieur de la zone et non à partir de plusieurs accès directs sur la voie, ce qui, en plus de la recherche d'une plus grande sécurité routière, permettra d'organiser un ensemble bâti tourné vers le village et non vers la route départementale. L'autre secteur aménageable à plus long terme se situe sur un secteur également sensible en termes de paysage ; les conditions de traitement seront à préciser au moment de la modification du P.L.U. en fonction du type d'opération envisagée.

La gestion de la ressource en eau : l'assainissement et de la desserte en eau potable

La commune de Boullarre dispose d'un point de captage de l'eau potable, situé au nord du territoire, au lieu-dit « Le Fond de Signy ». Ce point de captage ne fait pas l'objet d'une

déclaration d'utilité publique, mais des démarches ont été engagées dans ce sens en lien avec le service Eau de la Communauté de Communes du Pays du Valois, qui permettra de fixer notamment les périmètres de protection à ses abords et de préciser les conditions d'usage des sols en surface. Ce point de captage est éloigné de plusieurs centaines de mètres des premiers terrains urbanisés, il se trouve dans un environnement largement boisé et peu fréquenté, ce qui contribue à préserver cette ressource, dans l'attente d'une protection réglementaire plus forte. Depuis ce point, l'eau potable est distribuée sur l'ensemble du village, et sur une partie de la commune voisine d'Etavigny.

La commune n'est pas dotée de réseau d'assainissement collectif, mais a opté pour cette solution à la suite de son étude de zonage d'assainissement et des conclusions de l'enquête publique y afférant. Toutefois, faute de moyens financiers suffisants, la mise en place de ce réseau et de la station permettant de traiter les eaux usées n'est pas effective à ce jour. Les eaux usées restent donc assainies de manière autonome, avec un contrôle des dispositifs assurés par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté de Communes du Pays du Valois. La ressource en eau est fragile tant en quantité qu'en qualité. C'est pourquoi les dispositions du P.L.U. prévoient un certain nombre de mesures visant à sa préservation.

• Mesures prévues au P.L.U. :

La préservation du point de captage de l'eau potable se traduit au plan par la délimitation d'une zone naturelle couvrant ses abords sur plusieurs centaines de mètres, en amont comme en aval. Il s'agit principalement de terrains boisés ou enherbés. Aussi, les possibilités de nouvelles constructions ou installations sont fortement limitées (abri pour animaux limité à 50 m² d'emprise au sol, abri nécessaire aux activités de jardinage, de maraîchage ou culture fruitière limité à 12 m² d'emprise au sol, aménagements de structures légères (huttes, signalétiques, aire de pique-nique, etc.) entrant dans le cadre de la valorisation touristique ou de loisirs. Il convient d'ajouter que la Communauté de Communes du Pays du Valois a engagé des recherches de nouveaux points de captage de l'eau potable dans la vallée de la Grivette entre Thury-en-Valois et Boullarre. Du fait que l'ensemble du fond de vallée de la Grivette située sur Boullarre est inscrit en zone naturelle du plan, quelle que soit la localisation d'un nouveau point de captage, celui-ci bénéficiera d'une protection satisfaisante du fait des faibles possibilités d'urbanisation dans la zone N du P.L.U. de Boullarre. A noter également le règlement de la zone naturelle n'autorise pas les affouillements ou exhaussements de sols en zone naturelle, ce qui limite la réalisation de tels aménagements qui pourraient perturber le cycle de l'eau.

En zone naturelle, à défaut de raccordement possible sur le réseau public, pourra être tolérée une desserte en eau par forage ou captage à la condition explicite que les dispositions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées sous réserve d'une déclaration et d'un contrôle par les services de la DDASS (dès lors que l'eau captée à un usage sortant du cadre unifamiliale), uniquement pour les installations autorisées et nécessitant la présence de l'eau potable. La protection contre tout risque de pollution de l'eau ainsi captée devra être considérée comme assurée

Le choix de la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif qui desservira l'ensemble du village implique la délimitation au P.L.U. d'un emplacement réservé (ER n°1) voué à accueillir la future station d'épuration. Celui-ci se trouve en aval hydraulique du village, à proximité du ru du Quarré qui pourra servir d'exutoire, et sur la limite du périmètre de ZNIEFF de type 1. Son aménagement devra respecter les normes en vigueur. Cet équipement sera notamment situé à au moins 100 mètres des habitations les plus proches afin de limiter les

nuisances engendrées. Le règlement oblige au raccordement au réseau existant pour toutes nouvelles constructions implantées dans le secteur aggloméré. Dans l'attente de sa réalisation, la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome respectant les normes en vigueur est demandée. Il est demandé une surface minimale de 250 m² libre de toute construction et plantations sera nécessaire pour installer ce dispositif d'assainissement autonome, selon les dispositifs normalisés et les plus économiques, avec la possibilité de réduire cette surface minimale sur présentation d'un dispositif conforme à la législation en vigueur et au regard de la nature des sols. Le SPANC veillera à ce que les dispositifs installés respectent la législation et tiennent compte de la nature des sols. Le règlement de P.L.U. précise également que les regards d'accès au dispositif d'assainissement autonome doivent être repérés et accessibles afin de faciliter la gestion de ces installations dans le temps.

La prise en compte des nuisances ou de la gêne occasionnées par certaines activités

Le territoire communal n'est pas concerné par des nuisances sonores ou olfactives liées à des activités proches ou situées sur place. En outre, aucune infrastructure de transport terrestre n'induit des nuisances acoustiques à prendre en compte. Toutefois, les orientations du projet communal, dans un souci de mixité urbaine, visent à autoriser le déploiement d'activités dans les secteurs urbaines ou à urbaniser, et dans la zone agricole.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Pour les activités autorisées en zone urbaine ou à urbaniser, la réglementation d'urbanisme mise en place demande à ce que soient mises en œuvre des dispositions suffisantes pour limiter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.

Les terrains voués à accueillir les équipements (sportifs et de loisirs) ont été déterminés de telle manière que le bruit qui pourrait être engendré par les activités soit le plus réduit possible quant à sa gêne sur le voisinage au regard des vents dominants et l'occupation des terrains environnants. Ils sont ainsi situés au nord du village.

La D20 et la D18 ne sont pas considérées comme route à grande circulation. Cependant, dans la traversée du territoire de Boullarre, elles ont une configuration principalement routière engendrant des vitesses pouvant être excessives, source d'accroissement des nuisances pour les riverains de la voie. Afin d'atténuer les nuisances pouvant être liées à cette infrastructure, le projet communal propose à terme des nouvelles conditions de circulation à partir de l'aménagement du carrefour en entrée sud en lien avec l'urbanisation de la zone 1AU, et un nouveau maillage entre la rue du Jeu d'Arc et la partie nord de la rue des Fontaines au travers la zone 2AU en mesure d'envisager des aménagements sécuritaires et qualitatifs sur la D20.

L'élimination des déchets et la question des énergies renouvelables

La gestion des déchets est confiée à la Communauté de Communes du Pays du Valois. Un dispositif de collecte sélective est en place. Par ailleurs, les déchets spéciaux (verres gros matériels, huile, etc.) sont éliminés à partir d'apports volontaires (containers à verre dans le village, déchetterie de Betz).

La prise de conscience récente des enjeux du développement durable en termes de méthodes et matériaux de construction a des répercussions sur les réglementations d'urbanisme établies localement, de même qu'une meilleure prise en compte de l'environnement dans les choix d'urbanisme contribue à inscrire le projet communal dans une logique durable.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Concernant la gestion des déchets, les orientations du projet communal ne modifient en rien les dispositifs en place. Il est notamment envisagé à terme d'optimiser les conditions de circulation à l'échelle du village, ce qui pourra faciliter l'organisation du ramassage des déchets en particulier dans les secteurs où le passage du véhicule de collecte est délicat. Les secteurs à urbaniser proposés seront aménagés de telle sorte que le passage des véhicules d'enlèvement des déchets ménagers puisse s'effectuer sans difficulté (voie traversante ou placette de retournement)

Les choix urbains et réglementaires du projet communal visent à répondre au développement des énergies renouvelables. Aussi, les secteurs d'extension de l'urbanisation se situent en continuité directe de la trame bâtie déjà constituée afin de limiter l'atteinte aux espaces naturels et agricoles, et préserver une forme relativement compacte du village. La réglementation d'urbanisme mise en place propose des dispositions autorisant l'installation d'appareillage, de matériaux ou de formes de construction qui répondent aux exigences des énergies renouvelables (panneaux solaires, toitures végétalisées, utilisation du bois, etc.) tout en veillant à une bonne insertion par rapport à l'architecture globale du village. C'est notamment le cas dans les zones à urbaniser du village qui constitueront à l'avenir les quartiers les plus contemporains, où il paraît particulièrement logique d'autoriser des formes urbaines et une architecture nouvelle utilisant les énergies renouvelables.

La gestion des déplacements dans le cadre du développement durable

L'élaboration d'un projet communal d'aménagement et de développement est un moment privilégié pour aborder les questions relatives aux déplacements, en particulier à l'échelle de la commune. Les réflexions menées sur Boullarre ont visé cet objectif. Les orientations retenues en matière de déplacements et les choix effectués sur les sites d'extension urbaine du village cherchent à optimiser le fonctionnement du village.

• Mesures prévues au P.L.U. :

Le projet d'aménagement de Boullarre vise à favoriser les déplacements de proximité en modes doux (vélo, piétons). Il prévoit à cette fin plusieurs actions : maillage des cheminements piétons depuis la zone 1AU vers le centre du village où se concentrent les principaux équipements attractifs, traitement des espaces publics majeurs, traduits par l'inscription d'emplacements réservés devant permettre de mettre en œuvre ces liaisons. Ce choix va dans le sens de la politique de développement durable, en encourageant le recours à des déplacements pédestres ou à 2 roues plutôt que le recours systématique (même pour des déplacements de courtes distances) à l'automobile, ce qui participe directement à la réduction de gaz nocif pour l'environnement provenant de l'usage accru de l'automobile.

L'organisation du maillage des voies douces nécessite également le maintien des sentes et chemins existants déjà.

A noter également que la gestion des déplacements depuis le village vers les pôles d'équipements, de services et d'emplois extérieurs pourrait à terme être optimisé par le développement de l'offre en transport collectif. Dans le cadre du SCOT du Pays du Valois en cours d'élaboration, des réflexions ont été engagées dans ce sens.

CHAPITRE 3

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET MISE EN ŒUVRE DU PLU

1. LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES D'ORDRE GENERAL

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et définies dans le PADD, induisent des dispositions réglementaires particulières à justifier.

Pour chaque zone de PLU délimitée, quatorze articles précisent la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (articles 1 et 2), les conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13), et les possibilités maximales d'utilisation du sol (article 14).

1.1 CONCERNANT LA NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

- Ne rentrant pas dans le projet d'aménagement défini, sont interdits dans l'ensemble des zones : les parcs d'attraction, les terrains de camping, les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les dépôts de matériaux (en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées). En outre, dans la zone urbaine ou à urbaniser délimitée, où il n'y a pas de bâtiments agricoles situés en dehors de l'unité foncière supportant l'exploitation, tous nouveaux bâtiments en dehors de l'unité foncière supportant l'exploitation sont interdits ainsi que les constructions à usage équestre, hippique ou d'élevage afin de ne pas engendrer de contraintes qui pourraient être liées à ces bâtiments et installations, sur les habitations, activités commerciales ou de services autorisées par ailleurs dans ces zones.

- Afin de ne pas voir une multiplication des étangs ou des retenues d'eau privés dans les secteurs humides, l'ouverture ou l'exploitation de carrière,, les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction sont interdits dans l'ensemble des zones sauf ceux nécessaires à l'activité agricole en zone A et ceux visant à limiter les risques de coulées de boues. Cette réglementation vise également à éviter une modification du tracé des cours d'eau, du débit de l'eau ou une remise en cause de l'équilibre naturel des écosystèmes des milieux humides d'autant plus que la vallée de la Grivette présente un intérêt écologique attesté par la présence d'une ZNIEFF de type I.

- De manière à ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, les abris provisoires ou à caractère précaire (tôle, matériaux ou véhicules de récupération) sont interdits dans l'ensemble des zones. Dans la zone N, sont cependant autorisés les abris pour animaux, mais limités à 50 m² et à condition d'être fermés sur trois côtés maximum afin d'éviter que ce type de construction en milieu naturel spécifique et participant à la diversité des paysages ne puisse se transformer en lieu d'hébergement temporaire ou bâtiment d'élevage à vocation commerciale. En zone N, est également admise, par unité foncière, une construction ou une installation nécessaire à l'activité de jardinage, de maraîchage ou de culture fruitière limitée à 12 m² d'emprise au sol rendant possible la valorisation des terres à des fins de cultures de proximité et respectueuses de l'environnement. L'aménagement de structures légères afin de répondre aux besoins de valorisation à des fins pédagogiques, de loisirs, du fond de vallée de la Grivette, est également autorisée d'une emprise au sol limitée à 4 m² par installation.

- Dans l'ensemble des zones, les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de

retenue, station d'épuration) sont autorisées à condition d'être convenablement insérées au site. Les dispositions fixées aux articles 3 à 13 de chaque zone, sont allégées pour ces petits équipements aux caractéristiques techniques souvent particulières qui ne peuvent pas toujours respecter les règles d'implantation, de gabarit, d'emprise ou d'aspect d'extérieur.

La même disposition est applicable aux immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis de façon limitée (20 m² d'emprise au sol) et pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette. Cette disposition vise à autoriser une adaptation de certains alinéas du règlement qui pourraient s'avérer trop contraignants en interdisant des aménagements mineurs sans conséquence pour la perception globale du bâtiment existant.

Cette disposition vise à autoriser une adaptation de certains alinéas du règlement qui pourraient s'avérer trop contraignants en interdisant des aménagements mineurs sans conséquence pour la perception globale du bâtiment existant et éventuellement nécessaires à la mise aux normes d'hygiène et de sécurité.

2.2 CONCERNANT LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Dans la zone UV et dans le secteur 1AU, en raison de l'absence d'assainissement collectif, l'article 5 (caractéristiques des terrains) est réglementé. Il est ainsi demandé une superficie minimale de 650 m² pour toute construction nouvelle (entendu comme superficie moyenne des lots créés en zone 1AU), permettant d'envisager une emprise suffisante sur le terrain pour réaliser un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation et adapté à la nature des sols. Il est utile de rappeler que le dispositif reposant sur la filière classique nécessite en règle générale une emprise d'au moins 250 m² libres de toute construction et installation pour une habitation à usage unifamilial.

En revanche, dans les zones A et N, il n'est pas fixé de superficie minimale de terrains, du fait de terrains généralement bien dimensionnés pour accueillir un système d'assainissement autonome. Dans les parties de la zone A et de la zone N non desservies par le réseau d'eau potable, il est rappelé qu'un forage ou puits particulier est toléré dans le respect des articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, et dans la mesure où tout risque de pollution est considéré comme assuré. La DDASS est le service compétent pour renseigner les propriétaires et veiller au respect de la réglementation relative à l'usage de l'eau.

- Conformément aux recommandations du gestionnaire du réseau, le raccordement au réseau électrique des constructions ou installations nouvelles se fera par un câblage souterrain depuis le réseau public. Dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation et nécessitant la création de nouvelles voies, les réseaux sur les emprises publiques seront enfouis. Il en est de même pour les autres réseaux.

- Le nombre de véhicules par ménage est en augmentation régulière. Afin de garantir la fluidité et la sécurité des déplacements sur la commune en évitant un encombrement des voies, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes sont définies en fonction de la surface de plancher de la construction ou de l'installation qui subodore le nombre de personnes occupant le lieu et donc le nombre de véhicules concernés. Pour les nouvelles constructions, à usage de logement, il est généralement demandé au moins une place, ce qui limite la création de multiples places de stationnement sur l'espace privatif particulièrement visible depuis l'espace public. Dans la

zone 1AU destinée à recevoir une grande partie des nouvelles habitations, il est demandé au moins 2 places anticipant ainsi sur les besoins en stationnement.

- Boullarre est une commune bien insérée dans son milieu naturel et s'inscrit dans un cadre paysager de transition entre la plateau agricole de champs ouverts et le coteau plus boisé jusqu'au fond de vallée de la Grivette. Même dans les parties urbanisées, il convient de préserver cette disposition. Aussi, il est demandé de réaliser un traitement paysager des espaces libres après construction, soit de type jardin potager, soit de type jardin d'agrément. Il est fixé une surface minimale de terrain réservée aux espaces verts de pleine terre pour s'assurer d'un minimum de traitement végétal sur chaque unité foncière.

En outre, dans la zone 1AU vouée à recevoir les extensions urbaines, les dépôts autorisés seront dissimulés par des haies ou des arbres de manière à limiter leur impact visuel. Les aires de stationnement qui seront réalisées dans les zones urbaines ou à urbaniser seront agrémentées d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 4 places créées. Dans la zone agricole et les zones AU, les nouvelles constructions ou installations seront choisies de manière à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes et de s'insérer au mieux au site. Dans la zone agricole, les constructions de plus de 50 m² d'emprise au sol, implantées aux champs, devront faire l'objet d'un traitement paysager sous forme de haie ou de bouquet d'arbres de haute tige pour faciliter leur insertion au site. En effet, la zone agricole correspond à un vaste espace ouvert peu arboré, toute nouvelle construction ou installation sera largement visible en de nombreux points du territoire.

Pour toutes les plantations, des essences courantes seront utilisées. Le Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (C.A.U.E.) de l'Oise a réalisé une plaquette "Plantons dans l'Oise" qui présente des méthodes de plantations et liste des essences recommandées. Cette plaquette, consultable en Mairie et est photocopiée pour être annexée au règlement du plan local d'urbanisme.

- Afin de préserver le lit de la Grivette et ses abords immédiats, aucune construction nouvelle, ni plantation d'arbre de haute tige, ne peut être implantée à moins de 6 mètres des berges, dans la zone naturelle. Cette disposition permet également de conserver un espace suffisant pour l'entretien de ces cours d'eau conformément aux recommandations du service Eaux et Forêts de la DDT.

- Des éléments de paysage caractéristique sont repérés sur les plans de zonage au titre des dispositions de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme. Les orientations du projet communal visent à leur préservation. Toutefois, il est précisé à l'article 13 des zones concernées (UV, A et N) que ces éléments sont à pérenniser sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale, un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général, ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une autorisation devra être demandée à la commune avant toute intervention. Dès lors, il est admis un principe de modification maîtrisée de ces éléments paysagers sur lequel la collectivité publique pourra demander de replanter ou de remplacer par un traitement analogue, les parties transformées afin de préserver le caractère paysager du secteur.

- Les fonds de jardin donnant sur l'espace ouvert des terres de grandes cultures jouent un rôle important dans la transition paysagère entre le secteur bâti et l'espace agricole. Leur

occupation est donc particulièrement sensible dans la lecture globale du village depuis l'extérieur. C'est pourquoi les dispositions réglementaires ont identifiées une trame jardin à conserver (terrains cultivés à protéger en zone urbaine au titre de l'article L.123-1 9° du code de l'urbanisme) sur les fonds de parcelles donnant sur l'espace agricole. Dans cette trame jardin, ne sont autorisées par unité foncière qu'une construction ou installation nécessaire à l'activité de jardinage, de maraîchage ou de culture fruitière sur une surface maximale de 12 m² et un abri par animaux fermé au maximum sur 3 côtés dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, afin d'éviter la multiplication d'installations diverses qui, cumulées d'un terrain à l'autre, pourrait altérer la nature des franges du village aujourd'hui bien conservées. Il est demandé à l'article 11 des zones concernées que ces constructions et installations ainsi admises respectent par leur matériau et leur teinte les milieux environnants pour faciliter leur insertion.

- Les règles du PLU ont également pour objet d'autoriser un développement harmonieux des constructions et des installations en facilitant leur insertion au site et à la région. C'est pourquoi elles font référence à l'architecture locale du Valois en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments (matériaux, couleurs, pentes des toits, etc.). Les recommandations pour les constructions en pierres, en pierres et briques, ainsi que celles relatives à l'architecture plus contemporaine concernent plus particulièrement la commune. L'article 11 du règlement de chaque zone renvoie à plusieurs reprises vers la plaquette de recommandations architecturales pour les communes du Pays du Valois, réalisée par le Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (C.A.U.E.) de l'Oise. Cette plaquette est annexée au règlement et disponible en Mairie dans sa version originale. Le C.A.U.E. de l'Oise se tient également à la disposition des élus, des particuliers et des entreprises pour apporter des conseils sur la réalisation de leur projet.

La forme et le traitement des clôtures sont, par ailleurs, importants parce qu'elles donnent l'aspect de la rue. Les règles du PLU visent ainsi à favoriser une cohérence des clôtures. Les clôtures anciennes, le plus souvent en murs pleins, participent à l'identité des parties anciennes du village, héritée d'un passé rural. Ils sont à conserver et à créer pour préserver le front bâti à l'alignement des rues.

Dans les parties plus récentes, les clôtures sont souvent plus aérées et s'accompagnent de végétaux de formes changeantes avec les saisons. Là encore, ces types de clôtures participent pleinement au paysage urbain et à l'identité des quartiers. La réglementation sur les clôtures est rédigée de telle sorte que l'ambiance des rues soit préservée, en apportant une vigilance particulière aux clôtures, donnant sur l'espace public, qui sont les plus visibles.

Les garages, annexes, vérandas ou abris de piscine doivent rester peu visibles depuis la rue, car ils constituent des appendices au bâti principal pouvant adopter des formes et utiliser des matériaux plus hétéroclites venant en rupture avec l'ambiance générale de la rue. C'est pourquoi leur implantation se fera côté jardin, et en cas d'impossibilité ils seront autorisés côté rue en restant non visibles depuis l'espace public, ce qui implique la réalisation d'une clôture pleine minérale ou végétale. Les abris de jardins auront des couleurs (vert, brun, gris) rappelant les teintes des principales composantes du milieu naturel : végétation, terre, horizon.

Le règlement fixe également des dispositions pour limiter l'impact visuel des équipements de type antennes paraboliques, panneaux photovoltaïques, climatiseurs, chauffage solaire, citernes de gaz ou de mazout, etc. Ce type d'installations est en évolution constante. Elles peuvent notamment constituer un danger pour les passants lorsqu'elles donnent sur l'espace public. Toutefois, dans un souci de valorisation des énergies propres pour répondre aux objectifs du développement durable, ces installations pourront s'implanter côté rue s'il y a

une possibilité technique ou contrainte d'exposition à une implantation côté jardin. Dans ce cas, dans la zone UV regroupant la trame urbaine où prédomine l'architecture ancienne donnant son identité au village, leur emprise ne devra pas occuper plus de 30% de la surface totale de la toiture afin que la partie visible de la construction depuis l'espace public puisse continuer à s'insérer convenablement dans la trame urbaine. En revanche, en zone 1AU correspondant à de futures parties neuves du village, la règle est assouplie pour mieux tenir compte des techniques constructives du moment ; la toiture végétalisée est d'ailleurs admise dans le cas de construction bio-climatique en respectant la pente admise.

1.3 CONCERNANT LES POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Compte tenu de la disposition des tissus urbains et de la réglementation des articles 6 (implantation par rapport aux voies), 7 (implantation par rapport aux limites séparatives), 9 (emprise au sol), 10 (hauteur des constructions), il a été décidé de ne pas réglementer le coefficient d'occupation des sols pour les zones délimitées au P.L.U., à l'exception des zones 1AU et 2AU appelées à voir muter leur usage des sols.

2. LA JUSTIFICATION DU DECOUPAGE EN ZONES

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et définies dans le PADD, présenté au chapitre précédent, trouvent leur traduction en termes de découpage en zones et de règlement.

Le Plan Local d'Urbanisme de Boullarre divise le territoire de la commune en quatre types de zone selon les dispositions du code l'urbanisme :

- La zone urbaine (UV) est équipée, les terrains sont viabilisés et pourvus de réseaux d'alimentation en eau potable et assainissement quand il existe. Elles sont déjà urbanisées en partie. Le droit de construire est modulé selon le caractère de chacune des zones.
- La zone à urbaniser (AU) est insuffisamment dotée en voies publiques et en réseaux pour rendre immédiatement constructible l'ensemble des terrains qu'elles délimitent. L'ouverture à l'urbanisation est autorisée lors d'une opération d'aménagement d'ensemble ; l'aménageur pourra participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par l'opération autorisée.
- La zone agricole (A) est protégée en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol. Elle rassemble les terrains destinés à l'exploitation agricole, c'est-à-dire les terres de labours, les surfaces en herbes, les jardins.
- La zone naturelle (N) n'est pas équipée. Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du boisement, et en raison de l'existence de risques ou de sensibilités environnementales à prendre en compte. Les constructions sont interdites (en dehors d'une extension limitée de l'existant et leurs annexes), sauf quelques exceptions liées au fonctionnement des réseaux d'infrastructures ou des installations légères liées aux activités autorisées, ou encore aux abris pour animaux.

2.1 LA ZONE URBAINE

Il s'agit de la zone UV. Elle regroupe l'ensemble des constructions, le plus souvent anciennes, agglomérées pour former le village, à l'exception de bâtiments légers d'activités agricoles figurant en zone A.

Ces constructions constituent un ensemble bâti (implantation, gabarit, matériaux, aspect extérieur) à préserver du fait de sa cohérence architecturale. L'occupation est mixte entre habitations, activités artisanales et agricoles, commerces, équipements publics, services ou bureaux.

Le règlement vise à conforter cette mixité des occupations du sol en autorisant, outre l'habitat, le développement des services, des bureaux, des commerces, de l'activité artisanale dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou de nuisances (bruit, poussière, odeurs, etc.). Les groupes de garage non liés à une opération d'habitation sont également autorisés parce qu'il n'est pas toujours possible d'accéder aux arrière-cours depuis la rue qui dessert l'habitation en raison de la configuration du bâti. En

revanche, ils sont limités à 5 par unité foncière avec un seul accès sur la voie de desserte afin de ne pas constituer de batteries de garages en rupture avec les formes urbaines.

La particularité de cette zone repose sur la disposition urbaine du tissu bâti. La majorité des bâtiments est implantée à l'alignement des rues ou légèrement en retrait, avec un mur donnant sur la rue, le tout forme un front urbain à préserver. Les constructions plus récentes, implantées en retrait de l'alignement, se sont développées plus récemment, en particulier aux extrémités nord et sud de la rue des Fontaines ou par remplissage des terrains libres de construction. Toutefois, elles ne constituent pas des noyaux urbains suffisamment importants pour que cette forme urbaine s'inscrivant en rupture du bâti ancien, ne remette en cause l'ambiance minérale du village.

Les dispositions réglementaires visent à conserver le front bâti sur les rues. Ainsi, les constructions seront nécessairement implantées à l'alignement sur les voies, lorsqu'elles viennent entre deux constructions déjà à l'alignement ou l'alignement du bâti sera assuré par une clôture minérale en pierres ou en moellons d'une hauteur maximale de 2,50 mètres suivant les murs anciens du village.

Dans les autres cas, il est admis une implantation en retrait des voies d'au moins 6 mètres, permettant le stationnement, sans difficulté de fermeture du portail, d'un véhicule en long entre la rue et la construction principale.

De manière à éviter une urbanisation en drapeau (nouvelle construction principale s'implantant à l'arrière d'une construction existante à partir de l'aménagement d'un accès privé) sur les parcelles profondes, le règlement définit un principe de recul maximal par rapport à la voie de desserte principale, qui est de 25 mètres au-delà duquel toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite. Ce principe marque ainsi la volonté de préserver la trame jardin à l'arrière des terrains. En effet, ce type de construction en drapeau ne correspond pas à l'urbanisme traditionnel du village issu, la plupart du temps, d'une logique agricole et s'adaptant à la configuration du site naturel : le bâti est proche de la voie et groupé sur la parcelle, le fond de parcelle étant le plus souvent occupé par un potager ou un verger, donnant sur des pâturages et l'espace agricole. Le maintien de surfaces non bâties sur l'arrière des propriétés crée des espaces de délasserment pour les riverains à l'abri des regards indiscrets, espace ainsi complémentaire aux parties construites (donc minérales) près de la rue. Pour les constructions existantes à usage d'habitation située à plus de 25 mètres de l'alignement sur la rue, il est autorisé une extension dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, ce qui laisse la possibilité d'agrandir significativement la construction sans pour autant admettre des surfaces trop importantes qui pourraient aboutir à créer des constructions multifamiliales avec les difficultés d'accès, de gestion des parties communes de promiscuité engendrées.

De manière à maintenir en jardin d'agrément, les parties de terrains restés libres de construction et donnant sur la voie publique qui dessert la construction, les abris de jardin seront implantés au même niveau ou à l'arrière de la construction principale par rapport à la rue. Les annexes autorisées au delà de la bande de 25 mètres de la voie publique qui dessert le terrain ont une emprise au sol cumulée de 50 m² au maximum afin d'éviter toute transformation à un usage autre qu'annexe, ce qui serait un moyen détourné d'aller à l'encontre des dispositions visant à éviter la construction en drapeau.

L'implantation par rapport aux limites séparatives veille à prolonger le caractère continu du front bâti en demandant, pour les constructions implantées à l'alignement, de venir sur au moins une des limites séparatives. Toutefois, sur les terrains présentant une grande longueur de façade (supérieure à 20 mètres), les constructions qui ne seront pas à

l'alignement de la rue seront en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives, afin de former un tissu aéré créant des ouvertures visuelles vers le fond de vallée ou l'espace agricole et d'éviter de créer un pignon aveugle en limite de propriété, souvent mal accepté par les voisins, alors même que la construction aurait pu facilement s'implanter en retrait de ces limites.

De manière à éviter une trop forte densification de la trame urbaine au regard du caractère rural de la commune et de la sensibilité environnementale de certains espaces, les conditions de construction sur une même propriété sont encadrées en demandant une distance d'au moins 6 mètres entre bâtiments non accolés et faisant au moins 30 m² d'emprise au sol. En outre, l'emprise au sol est limitée à 40% de la surface totale du terrain avec une possibilité d'outrepasser cette règle pour les immeubles existants avant l'entrée en vigueur du P.L.U. qui peuvent être agrandis dans la limite de 20 m² d'emprise au sol pour ne pas pénaliser tout projet d'amélioration du bâti nécessaire à la sécurité, à l'hygiène ou au confort des occupants. Pour les constructions agricoles limitées à l'unité foncière qui supporte l'exploitation, l'emprise au sol est portée à 70% pour tenir compte des besoins de l'exploitation. Il en est de même pour les autres activités admises et les constructions publiques.

Les hauteurs suivent en règle générale celles de l'habitat rural traditionnel. Elles sont donc fixées à 6 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage, avec un seul niveau dans les combles. Ces hauteurs permettent de respecter le vélum actuel du secteur aggloméré dans sa partie centrale. Il est toléré un dépassement ponctuel afin d'adapter certaines installations ou spécificités architecturales. La hauteur maximale des bâtiments et installations agricoles est portée à 12 mètres au faîtage afin de prendre en considération les besoins de fonctionnement liés aux engins agricoles. En revanche, la hauteur des annexes non accolées aux constructions principales est limitée à 5 mètres au faîtage et celle des abris de jardins est de 3 mètres, afin que la perception globale de ces constructions reste discrète par rapport au bâtiment principal.

L'aspect extérieur des constructions devra être particulièrement soigné en conservant au maximum les façades traditionnelles en pierres ou en moellons caractérisant le Valois-Multien. L'utilisation du bois est autorisée en interdisant néanmoins la forme de rondins apparents ne correspondant pas à l'architecture locale. La forme des ouvertures et des toitures devra également suivre les aspects traditionnels de cet habitat ancien. Les ouvertures visibles des voies publiques respecteront des proportions rectangulaires. Les menuiseries auront au maximum 3 carreaux par vantail, ce qui laisse la possibilité de se doter de fenêtre avec un seul carreau. Les couvertures seront réalisées en petites tuiles plates, en tuiles mécaniques ou en ardoise naturelle, sauf pour les bâtiments agricoles et d'activités en raison des surfaces importantes de couverture à réaliser et du surcoût que cela pourrait alors engendrer. La pente des toitures sera comprise entre 35° et 50° pour le corps principal de l'habitation, ce qui n'interdit pas des pentes plus faibles ou plus fortes pour des parties de toitures.

Les lucarnes respecteront les formes anciennes : à capucine, à bâtière ou pendante (passante) :



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



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



lucarne **pendante**, dite
meunière, ou **gerbière**

Les clôtures sur rue seront minérales en utilisant la pierre, le moellon, qui compose aujourd'hui les murs existants. Le parpaing enduit ton pierre est également toléré afin de tenir compte du coût d'une clôture en pierres ou en moellons. Elles pourront aussi correspondre à un mur de soubassement d'au moins 0,80 m surmonté d'une grille, d'une barrière ou d'une haie taillée, en mesure d'assurer une continuité du front bâti. Les clôtures sur rue ne participant à préserver l'alignement du bâti, pourront également se composer d'un soubassement entre 0,60 m et 1,20 m de hauteur surmonté d'une barrière, d'une grille, d'une lisse en bois ou d'un simple grillage de couleur sombre, plus économique que les murs pleins en matériaux durs. Sur les limites séparatives, les clôtures pourront présenter les mêmes caractéristiques que celles donnant sur les voies publiques, avec également la possibilité d'utiliser en soubassement une plaque de béton teintée dans la masse (hors teinte béton gris). La clôture pleine est ainsi autorisée sur une profondeur maximale de 40 mètres depuis la rue, afin de permettre aux propriétés d'être dotée d'un espace privatif préservé des regards extérieurs. Au delà de la profondeur de 40 mètres, la clôture sera à dominante végétale afin de ne pas opacifier les vues de manière trop minérale sur les fonds de jardins et vers l'espace agricole ou naturel. Une attention particulière est portée aux murs anciens qui seront à conserver, et à restaurer si besoin dans la mesure où ils participent à l'ambiance rurale du village. Ils ne pourront être que partiellement détruits afin de permettre la réalisation d'un accès motorisé et d'un accès piéton.

Sur les terrains d'au moins 650 m², il est demandé de réaliser, sur au moins 25% de l'emprise totale du terrain, un traitement paysager végétal de type espaces verts de pleine terre (plantations ou engazonnement) sur les parties de terrain restant libres de construction, de manière à conserver le caractère rural des lieux.

TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES URBAINES

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIES EN HECTARES
	P.L.U.
UV	12,3
TOTAL DE LA ZONE URBAINE	12,3

les surfaces sont calculées au planimètre

La superficie des zones urbaines est de 12,3 hectares, soit 1,6% du territoire communal ce qui garantit l'équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels.

2.2 LA ZONE A URBANISER

Il s'agit de la zone destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune. Les réseaux et la desserte existent à la périphérie et permettent une urbanisation à court terme, ou à long terme lorsqu'il sont plus éloignés.

2.2.1 La zone 1AU

La zone 1AU est plus particulièrement destinée à recevoir de l'habitat et des équipements, des services, des bureaux et autres activités qui en sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels pour les habitations. Elle correspond aux terrains situés sur le secteur d'extension retenu au P.A.D.D. :

- la poche au sud du village entre l'arrière de la mairie-école et le chemin de Rozoy inscrits en secteur 1AUh plus spécifiquement voué à recevoir des constructions à usage d'habitat,
- les terrains au nord du secteur aggloméré, accueillant déjà le terrain de football, inscrits en secteur 1AUl voué à accueillir de nouveaux équipements de sports et de loisirs.

Les dispositions réglementaires autorisent un tissu bâti venant en continuité de l'existant. D'ailleurs, l'urbanisation ne peut être autorisée qu'à partir d'un schéma portant sur l'ensemble du secteur et montrant comment les liens avec les quartiers existants seront traités. Une orientation particulière d'aménagement du secteur prescrivant les grands principes de desserte et d'aménagement est jointe au dossier. L'urbanisation du secteur est nécessairement soumise à une opération d'ensemble d'au moins 5 constructions afin d'éviter un trop grand nombre d'opérations qui ferait perdre de sa cohérence à l'aménagement d'ensemble.

Il est rappelé que les équipements publics autorisés ne devront pas remettre en cause la poursuite de l'urbanisation du secteur dans une logique de maîtrise de la consommation de l'espace et de manière à conserver une superficie minimale destinée à l'accueil de nouveaux ménages permettant de répondre aux objectifs démographiques retenus.

Les règles d'implantation du bâti laissent la possibilité de venir à l'alignement ou en retrait de 6 mètres de l'alignement dans le cas d'opération d'ensemble afin d'adapter au mieux le nouveau bâti au site et aux secteurs urbanisés voisins. Le recul maximal de 25 mètres par rapport à la voie publique où s'effectue la desserte du terrain est également applicable dans ce secteur pour les constructions usage d'habitation, afin de préserver des fonds de jardin peu densément occupés, ouverts sur l'espace agricole. L'implantation sur une des limites séparatives est autorisée laissant la possibilité de créer des blocs de 2 constructions visant à optimiser l'urbanisation. Le retrait par rapport à l'autre limite sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres pour maintenir un accès suffisant à l'arrière la construction depuis la rue.

Les hauteurs maximales des constructions à usage d'activité et d'équipements de sports et de loisirs sont identiques à celles de la zone UV pour conserver le vélum global du village. En revanche, la hauteur des autres constructions autorisées (dont les habitations) est limitée à 8 mètres au faitage afin de limiter l'impact visuel de ces nouvelles constructions en entrée de village sud-ouest.

L'aspect extérieur des constructions veille au respect de l'architecture locale. Les dispositions réglementaires mises en place sont les mêmes que pour la zone urbaine du

village afin de viser à une harmonie d'ensemble une fois ces terrains urbanisés, tout en admettant une architecture plus récente notamment faisant appel à des techniques relatives à la construction valorisant les énergies renouvelables. Les clôtures seront ici à dominante végétale contribuant à l'insertion dans le paysage de ces nouvelles constructions et installations venant en frange de village.

En matière de stationnement, il est demandé au moins 2 places de stationnement par logement, en ajoutant une place supplémentaire par tranche de 5 logements réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble afin de prendre en compte les besoins des visiteurs.

Au moins 25% de la surface totale des terrains d'au moins 500m² créés seront aménagés en espace vert de pleine terre permettant un traitement végétal aux abords du bâti autorisé dans le but de respecter les spécificités du site naturel, en limite de périmètre urbanisé. Dès lors, la plantation d'un arbre devient obligatoire par terrain créé. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est ici limitée à 30% de la surface totale du terrain, portée à 50% dans le secteur 1AU voué aux équipements sportifs et de loisirs.

Dans cette zone, il est fixé un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) de 0,30 pour les constructions à usage d'habitat, ce qui garantit une densité des constructions proche de l'existant (quartier les plus récents) respectant la transition avec les espaces agricoles ou naturels voisins, et de 0,50 pour les constructions à usage d'activité encourageant la mixité urbaine.

2.2.2 La zone 2AU

La zone 1AU s'accompagne d'une zone 2AU destinée à une urbanisation à plus long terme en fonction de la réalisation des potentialités de transformation ou mutation dans le parc de logements existant au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U. et de l'aménagement de tout ou partie de la zone 1AU. La zone 2AU correspond aux terrains situés en frange ouest du village, accessibles depuis la rue du Jeu d'Arc. Ces terrains sont proches du centre du village qu'ils pourront venir renforcer.

L'ensemble de ces terrains est destiné à une extension à plus long terme du secteur aggloméré. Ils seront urbanisés sous forme d'opération d'aménagement avec schéma d'ensemble insistant sur le lien avec le reste du village. Ce secteur est destiné à l'habitat, aux équipements, services et bureaux qui en sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels. Son urbanisation sera soumise à une réflexion sur l'ensemble de son emprise, en cherchant à l'articuler avec les sites développés sur les secteurs voisins, et à une procédure opérationnelle adaptée (lotissement, ZAC, PAE, PUP, etc.).

Le COS étant nul, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nécessitera une modification ou une révision du PLU qui permettra de compléter le règlement en fonction du type d'urbanisation voulue. Le COS ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers afin de rendre possible l'implantation de tels aménagements qui pourraient être nécessaire au bon fonctionnement du village.

TABLEAU DE SUPERFICIE DE LA ZONE A URBANISER

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIES EN HECTARES
	P.L.U.
1AU dont 1AUh et 1AUI	5,4 2 3,4
2AU	1,4
TOTAL DE LA ZONE A URBANISER	6,8

les surfaces sont calculées au planimètre

La superficie des zones à urbaniser est de 6,8 hectares, soit 0,9% du territoire communal ce qui garantit l'équilibre entre les espaces à urbaniser et les espaces agricoles ou naturels.

2.3 LA ZONE AGRICOLE

Il s'agit d'une zone non équipée, constituée par les parties du territoire communal, protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle couvre les terres agricoles dont la valeur agronomique est reconnue, et qui ne sont pas situées dans une zone de risques naturels ou qui ne présentent pas un intérêt environnemental particulier. Elle correspond à l'ensemble des terrains en cultures, situés pour l'essentiel sur le plateau. Elle englobe également les bâtiments légers des corps de ferme en activité, situés en limites ouest et est du secteur aggloméré du village.

Le règlement n'autorise que les constructions, extensions ou modifications liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris le changement d'affectation une valorisation notamment touristique des bâtiments entrant dans le cadre de la diversification de l'exploitation agricole, ainsi que les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, etc.).

Le paysage étant largement ouvert, les conditions d'occupation du sol (hauteur, aspect extérieur, traitement paysager, implantation) veille à limiter l'impact visuel des nouvelles constructions qui seront réalisées sur la zone. Aussi, l'implantation des nouveaux bâtiments se fera à au moins 20 mètres de l'axe des routes départementales afin de garantir de une sécurité routière optimale, et à au moins 10 mètres de l'axe des autres voies qui les dessert afin de préserver un paysage ouvert depuis l'espace public. L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions de plus de 50 m² observera un recul d'au moins 6 mètres pour assurer les conditions nécessaires à un bon entretien des bâtiments et la réalisation d'un traitement paysager adapté.

La hauteur des bâtiments d'activités est limitée à 12 mètres au faîtage. Elle peut être portée à 15 mètres pour les constructions et installations venant en continuité d'un corps de ferme pour tenir compte de l'évolution du matériel agricole utilisé tout en rattachant ce type de construction haute à des entités déjà bâties afin de limiter leur impact visuel sur le paysage. La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation n'étant pas accolées à un bâtiment d'activité qui pourrait être réalisé dans le cadre de l'implantation d'un nouveau corps de ferme, est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage au même titre que la hauteur des constructions à usage d'habitation en zone UV, dans un souci d'harmonisation et d'équité de la règle.

2.4 LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Elle correspond à la zone naturelle à protéger au titre des sites, des paysages et des risques naturels. A ce titre, il convient de protéger l'occupation actuelle du sol contre toutes modifications qui porteraient atteinte au site ou pourraient mettre en danger les occupants ou les constructions.

Plus généralement, le zonage N ne remet pas en cause l'utilisation des sols à des fins agricoles (cultures ou pâturages) ou à des activités adaptées au milieu naturel. Il s'agit surtout de limiter les possibilités de construire pour préserver la qualité du paysage, prendre en compte la sensibilité environnementale des milieux naturels, se prémunir contre les risques ou respecter les servitudes existantes.

Elle correspond à l'ensemble des terrains non urbanisés des fonds de vallées, du coteau qui est particulièrement sensible dans le paysage, et de la partie du plateau est inscrit en ZNIEFF. Elle comprend également l'ensemble des terrains situés dans les périmètres de protection du point de captage de l'eau potable qui constitue une ressource à protéger. Elle englobe quelques habitations isolées (dans le fond de vallée de la Grivette) pour lesquelles toutes extensions seront limitées.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations autorisées sont très peu nombreuses. Afin d'autoriser des mises aux normes d'hygiène ou de sécurité de ces bâtiments souvent anciens, il s'agit est ainsi admis la réfection ou la réparation des constructions existantes ou l'extension limitée à 20 m² d'emprise au sol, si la destination de la construction n'engendre pas une modification de l'usage des bâtiments qui ne serait plus compatible avec la vocation de la zone, sans création de nouveau logement venant en plus de celui existant. Pour les constructions à usage d'habitation existante, des annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, cumulés sur l'unité foncière, peuvent être réalisées.

Sont également autorisés la création d'un équipement nécessaire à l'activité de jardinage, de maraîchage ou de culture fruitière, limité à 12 m² par unité foncière et les abris pour animaux limité à 50 m² d'emprise au sol et fermés sur trois côtés, ou encore les de structures légères de valorisation touristique limité à 4 m² par installation. Les constructions existantes, au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U., pourront également être valorisées à des fins d'hébergement touristique car elles se situent dans un cadre de qualité, valorisant pour l'installation de ce type d'activités, en lien aussi avec la future voie verte (lieu de randonnée privilégié).

Les conditions d'occupation du sol visent à préserver les paysages et à prévenir les risques. Suivant le règlement sanitaire départemental, les bâtiments voués à des animaux et relevant de ce règlement seront implantés avec un retrait d'au moins 35 mètres des berges de la Grivette, afin de limiter les incidences négatives éventuelles sur la qualité des eaux. Pour permettre l'entretien de ces cours d'eau non domaniaux, il est rappelé que les constructions et plantations d'arbre de haute tige (laissant possible le maintien d'une ripisylve) seront à au moins 6 mètres des berges.

Le gabarit des constructions autorisées reste modeste pour ne pas altérer le paysage, la hauteur des constructions et installations est ainsi limitée à 5 mètres au faîtage, pouvant être portée à 8 mètres pour les constructions nouvelles autres que abris de jardins (limités à 3 mètres) ou abris pour animaux et annexes aux habitations limités à 5 mètres. L'emprise au sol est limitée à 5% de l'unité foncière (dans la limite des surfaces maximales autorisées à l'article 2) afin de préserver toute densification malvenue du bâti dans ces espaces naturels. Par ailleurs, les règles architecturales et paysagères fixent des teintes, des matériaux à utiliser et des principes de traitement paysager favorisant l'insertion au site et rappelant les caractéristiques du Valois.

TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIES EN HECTARES
	P.L.U.
A	458,7
N	279,2
TOTAL DES DEUX ZONES	737,9

les surfaces sont calculées au planimètre

La superficie totale des zones agricoles et naturelles délimitées au P.L.U. couvre 97,5% du territoire communal. La zone agricole occupe près des deux tiers du territoire, ce qui garantit la poursuite du bon fonctionnement de cette activité. La zone naturelle englobe la totalité des terrains figurant dans le périmètre de ZNIEFF de la vallée de la Grivette ainsi que quelques terrains présentant un intérêt environnemental et paysager majeur. Elle correspond à 36,9% du territoire communal.

Cette répartition globale du découpage en zone du territoire traduisant le projet d'aménagement et de développement durable de Boullarre respecte donc le principe d'équilibre entre les espaces urbanisés ou à urbaniser et les espaces agricoles ou naturels.

TABLEAU RECAPITULATIF

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIES EN HECTARES
	P.L.U.
Total des zones urbaines	12,3
Total des zones à urbaniser	6,8
Total de la zone agricole et de la zone naturelle	737,9
TOTAL	757
dont espace boisé classé	0 ha
dont éléments de paysage à préserver	7,1 ha

les surfaces sont calculées au planimètre

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme représentent 183 ha au P.L.U. soit 24% du territoire communal, pour l'essentiel situé en zone naturelle du P.L.U.

3. LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme constitue un outil essentiel à la réussite de la politique d'aménagement de la commune. Toutefois, ces documents réglementaires ne peuvent pas préciser tous les détails qui conduiront un développement harmonieux du territoire. La mise en œuvre du PLU nécessite une vigilance de tous les instants, notamment au niveau de la délivrance des autorisations de construire.

Par le PLU, la commune a les moyens de maîtriser l'aménagement du territoire communal. Pour atteindre les objectifs fixés, une politique d'action foncière est à prévoir en réservant au budget les crédits nécessaires aux acquisitions envisagées. La commune peut aussi solliciter toutes les aides auxquelles elle peut prétendre auprès des autres collectivités locales et auprès de l'Etat.

3.1 LA VOIRIE

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains est conditionnée par une desserte en voirie existante et suffisante. C'est le cas des terrains urbanisables restants. Toutefois, pour assurer une cohérence globale de la circulation à venir, la commune a tout intérêt à réserver les emplacements nécessaires au raccordement de voies nouvelles sur la voirie existante.

Il existe plusieurs modes de financements des voiries et réseaux divers dans le cadre des opérations d'aménagement (ZAC, Programme d'Aménagement d'Ensemble, Participation pour le financement des Voies et Réseaux, Association Foncière Urbaine, etc.). Une réflexion préalable à l'aménagement prévu entre la commune, le(s) propriétaire(s) et l'aménageur, permettra d'opter pour la solution la plus adaptée à l'opération projetée.

3.2 LES EMPLACEMENTS RESERVES

Des emplacements réservés sont inscrits au PLU (se reporter à la pièce 4d du dossier) pour améliorer les conditions de desserte des quartiers en développement ou pour réaliser des équipements publics tels que une aire de jeux ou une station d'épuration.

ER n°1 : Réalisation de la station d'épuration en lien avec la mise en œuvre des conclusions du zonage d'assainissement (choix de l'assainissement collectif).

ER n°2 : Création d'une voie de desserte de la zone 1AUh vers le centre du village.

3.3 LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

La commune s'est dotée d'un droit de préemption urbain portant sur l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au plan. Par ce principe, la commune est avertie par le propriétaire des transactions foncières réalisées dans ces zones et peut se porter acquéreur des biens cédés.

La commune dispose d'un délai de deux mois à compter de la proposition du propriétaire pour se prononcer sur l'acquisition au prix demandé. Le DPU entre en vigueur, une fois le PLU approuvé.

3.4 LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)

La ZAD est un outil permettant à une collectivité publique de constituer des réserves foncières, notamment en dehors des terrains urbanisés ou à urbaniser délimités par un document d'urbanisme. La création d'une ZAD résulte d'un arrêté préfectoral pris sur le dossier présenté par la collectivité publique.

La collectivité publique est alors désignée comme titulaire d'un droit de préemption pour une durée de 14 ans. Sur les périmètres de ZAD, le Droit de Préemption Urbain ne s'applique plus.

3.5 LE PROGRAMME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

Le PAE permet à la commune de mettre à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics.

3.6 LES TAXES ET PARTICIPATIONS POUR LE FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune a la possibilité d'instaurer un certain nombre de taxes ou de participations qui lui permet de dégager des ressources utiles aux financements de tout ou partie du renforcement ou de la création d'équipements publics (voirie, réseaux, écoles, équipements sportifs, culturels, de loisirs, etc.). Ces taxes et participations sont prélevées sur les opérations d'urbanisme réalisées ou sur les plus-values foncières résultant de l'élaboration d'un document d'urbanisme.

Il s'agit notamment de la TLE (Taxe Locale d'Équipement), la participation pour le raccordement à l'égout, la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains rendus constructibles du fait de leur classement par un PLU dans une zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation, etc. Le plus souvent une simple délibération du conseil municipal permet d'instaurer ces taxes et participations.

3.7 LE PERMIS DE DEMOLIR

La commune a instauré un permis de démolir qui s'applique à l'ensemble des constructions, en étendant le permis de démolir déjà obligatoire dans le périmètre de protection des monuments historiques. Le permis de démolir est un moyen de veiller à la conservation du patrimoine bâti de qualité.