

Commune de BOULLARRE

17 rue des Fontaines
60 620 BOULLARRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

06U07



P.A.D.D.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Date d'origine :
Mars 2011

2

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**



PLAN LOCAL D'URBANISME

06U07



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

Date d'origine :
Mars 2011

2a

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-Arch.fr

Equipe d'étude :

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

Participation financière : CONSEIL GENERAL DE L'OISE



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Commune de Boullarre

17 rue des Fontaines

60620 BOULLARRE

Tél.-Fax : 03.44.87.25.55



BOULLARRE

Urbanistes

Agence d'Urbanisme ARVAL

Sarl Mathieu - Thimonier - Piel - Carraud
3bis, place de la République - 60800 CREPY EN VALOIS
Tél. 03.44.94.72.16 Fax. 03.44.39.04.61
Membres de l'équipe : N. THIMONIER

Conduite d'Opération

DDE-SAT Senlis

86, avenue Georges Clémenceau - 60300 SENLIS



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Suivant l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain et pour assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

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

Le présent document vient en complément du rapport de diagnostic établi en Avril 2008 et présenté à l'ensemble des services de l'Etat et personnes publiques associées ou ayant demandé à être consultés. En Octobre 2008, une réunion avec l'ensemble de ces services et personnes publiques a eu lieu en mairie de Boullarre pour présenter les orientations d'aménagement proposées. Un débat, au sein du conseil municipal, sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable proposé s'est tenu le 13 novembre 2008. A l'issue de la mise à disposition du public du P.A.D.D. et de sa présentation à partir d'un dépliant "4 pages" diffusé dans tous les foyers, et cela à compter de décembre 2008, a débuté le volet réglementaire du P.L.U. qui traduit ce projet communal.



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

Permettre le maintien sur place des jeunes et l'accueil de nouveaux habitants à partir d'une croissance démographique maîtrisée, sur la base moyenne d'un nouveau ménage par an d'ici 2025.

ENJEU(X) SOULEVE(S) PAR LE DIAGNOSTIC

- Boullarre connaît une croissance continue de sa population sur les 40 dernières années, avec un net ralentissement depuis 1990. Dès lors, un tassement pourrait s'opérer par diminution du mouvement naturel (ralentissement du nombre de naissances sur le village dû à une moindre arrivée de jeunes ménages) jusqu'à alors compensé par un solde migratoire positif en raison de l'attractivité de Boullarre essentiellement due à sa situation et à ses disponibilités au sein du parc de logements. Le maintien d'une telle croissance semble impliquer la réalisation de nouveaux logements.

- Le risque est aussi une croissance peu maîtrisée, caractérisée par un fort apport migratoire concentré sur quelques années pouvant perturber par la suite le fonctionnement du village, et par l'urbanisation de terrains sensibles ou mal desservis par les réseaux.

- Déterminer un taux de croissance, pour les 10-15 ans à venir, compatible avec la volonté de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge et permettant de respecter le caractère villageois de la commune. Ce taux doit également respecter les orientations du schéma directeur définies jusqu'en 2015.

ORIENTATIONS PROPOSEES

- Profiter de cette dynamique démographique et migratoire observée à l'échelle départementale pour poursuivre le développement du village en visant à mieux maîtriser son rythme de croissance. Pour cela, relancer l'apport migratoire en offrant des conditions favorables au **maintien ou à l'installation de jeunes ménages**, et veiller à étaler progressivement sur les 15 années à venir les créations de logements autorisant l'arrivée de nouveaux habitants.
- Identifier les secteurs les plus adaptées pour accueillir de nouveaux logements au regard des incidences sur le fonctionnement du village (accès aux équipements, circulations, etc.) et **préconiser plusieurs opérations de taille modeste d'ici 2025**, au lieu de plusieurs opérations isolées sans cohérence globale en l'absence d'outil d'urbanisme communal.
- Retenir un taux de variation annuel moyen de 1,4% (soit 290 habitants en 2025 pour la population des ménages) qui correspond à **l'accueil de 22 nouveaux ménages, soit un peu plus de 1 ménage en moyenne tous les ans d'ici 2025**. Cet objectif démographique est compatible avec les orientations du schéma directeur (380 habitants en 2015).

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

En plus des disponibilités identifiées, proposer à l'urbanisation un nouveau secteur d'1 hectare environ, limiter le développement des constructions en drapeau, diversifier l'offre en logements pour mieux répondre aux besoins, notamment des jeunes

ENJEU(X) SOULEVE(S) PAR LE DIAGNOSTIC

- Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements (50% sont des 5 pièces et plus) alors qu'une partie des besoins correspond à des logements de petite ou moyenne taille, notamment pour les jeunes primo accédants désireux de rester sur la commune, dans un contexte de marché de l'immobilier en hausse.

- La présence de quelques dents creuses (6 estimées), de logements vacants et résidences secondaires, et plusieurs grandes bâtisses pouvant être transformées, laissent un potentiel d'une quinzaine de nouvelles résidences principales dans l'"enveloppe" actuelle du village. Leur réalisation reste totalement conditionnée aux souhaits des propriétaires. Le scénario de population envisagée induit un besoin en nouveaux logements estimés à 22.

ORIENTATIONS PROPOSEES

- Orienter une **partie de l'effort de construction vers la réalisation de petits logements (2-3-4 pièces), notamment en locatif** par restructuration de l'habitat ancien, transformation d'anciens bâtiments agricoles ou opération nouvelle visant à une mixité de l'offre. En revanche, éviter une densification du bâti résultant de constructions en drapeau ne correspondant pas à la configuration de la trame urbaine.
- Pour permettre la mise en oeuvre de l'objectif démographique envisagé impliquant la réalisation de 22 logements et compte tenu des disponibilités dans la trame urbaine existante soumises néanmoins au risque de rétention foncière, le besoin foncier est estimé à 1 ha à urbaniser sur la base de 12 logements à l'hectare en moyenne. Est ajoutée une réserve foncière à long terme ouvrable à l'urbanisation uniquement après modification du document d'urbanisme. Les **sites proposés sont : l'entrée sud du village à partir de l'aménagement du chemin de Rosoy, et la poche sur la frange ouest du centre du périmètre aggloméré actuel (sur 2 ha) pour une extension à long terme**. Leur aménagement est conditionné à une **opération d'ensemble prévoyant au moins 20% de logements locatifs aidés** suivant l'article L.123-2 d) du code de l'urbanisme.

Thème : Logement et urbanisation

Rendre possible le développement des équipements et des services souhaités par les habitants

Anticiper l'évolution des besoins en équipements et services en lien avec l'accroissement possible de la population, renforcer le pôle d'équipements sportifs et de loisirs autour du terrain de football actuel

ENJEU(X) SOULEVE(S) PAR LE DIAGNOSTIC

- Boullarre est un village qui reste fortement dépendant des pôles de proximité (Acy en Multien, Betz et Crépy), et de la région parisienne pour l'emploi et l'accès aux équipements. Les nouveaux arrivants aux habitudes urbaines pourraient réclamer la mise en place d'équipements/services de proximité (petite enfance, école, adolescents, loisirs, ...) qu'il convient d'anticiper.

- Les équipements ne sont pas regroupés autour d'un espace public central fort. La place publique faiblement traitée et n'accueillant aucun d'entre eux est peu utilisée. L'implantation des équipements suit l'étretement linéaire du bâti le long de la D20. Se pose dès lors la question de la sécurisation des déplacements et des liens entre les équipements ainsi que celle de la possibilité

ORIENTATIONS PROPOSEES

- **Anticiper les revendications en matière de services et équipements**, en réfléchissant à l'échelle intercommunale aux solutions à mettre en place (évolution du regroupement pédagogique avec les nouveaux services périscolaires proposés), maintenir sur la commune un site de sports et de loisirs évolutif et facilement accessible en limitant les nuisances pour les secteurs habités environnants.
- **Opter pour l'aménagement de deux pôles forts d'équipements publics**. Le premier consiste au renforcement de l'espace public autour du terrain de football au nord du village en lien avec la liaison piétonne vers le fond de vallée, pour une emprise totale de 3,5 ha. Le second est à étudier dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur proche de la centralité historique du village afin de recréer un véritable espace public ouvert pouvant s'accompagner d'un équipement (type nouvelle salle des manifestations, nouvelle mairie, etc.) à préciser ultérieurement (moins d'1/3 de cette poche de 2 ha).



Fixer un cadre réglementaire adapté au contexte économique de la commune

Autoriser un développement économique adapté au village et garantir de bonnes conditions de fonctionnement aux activités agricoles

ENJEU(X) SOULEVE(S) PAR LE DIAGNOSTIC

- Des activités artisanales sont présentes dans le secteur bâti. Il en est de même des corps de ferme imbriqués dans le secteur aggloméré de la commune. Après identification de ces dernières, la réglementation d'urbanisme à mettre en place devra veiller à préserver leur potentiel de développement.

- Permettre à l'activité agricole, occupant une très grande partie de la superficie totale du territoire communal, de bien fonctionner et de pouvoir se développer tout en respectant les sensibilités paysagère et environnementale du territoire.

ORIENTATIONS PROPOSEES

Thème : Activités économiques

- Prendre en compte les besoins éventuels d'extension des activités implantées dans le village, en **proposant un cadre réglementaire autorisant leur développement** dès lors qu'elles restent compatibles avec l'environnement habité et que les conditions d'accès et de stationnement soient correctement gérées.

- Tenir compte des besoins du milieu agricole (accès aux terres, extension des bâtiments, périmètres autour des installations classées, etc.) dans le projet communal tout en préconisant le **maintien d'une agriculture performante et respectueuse des paysages.**

Réfléchir aux modalités de déplacements dans le village et à l'accès aux réseaux

En lien avec les possibilités de développement du village, améliorer les conditions de circulations et créer ou renforcer les réseaux nécessaires

ENJEU(X) SOULEVE(S) PAR LE DIAGNOSTIC

- Le réseau viarie du secteur aggloméré reste assez peu développé. Les rues sont d'ailleurs assez étroites, le stationnement peut s'avérer difficile. Les carrefours sont de manière générale dangereux, notamment entre la D20 et la D18. Ces derniers ne font l'objet d'aucun aménagement particulier. Les circulations piétonnes ne sont pas optimales compte tenu de l'étroitesse des trottoirs.

- Le territoire communal est doté de plusieurs chemins, dont un sentier de grande randonnée, qui viennent jusque dans le village. En revanche, la liaison piétonne et cycles jusque Betz qui constitue le pôle de proximité, - Le territoire communal est doté de plusieurs chemins, dont un sentier de grande randonnée (de Pays du Valois), qui viennent jusque dans le village. La mise en place d'un chemin de type "tour de ville" peut être étudié au regard de la réalisation d'un tronçon ouest prévu par le remembrement et des conditions d'accès actuelles aux lieux attractifs du village.

- La commune a réalisé son étude de zonage d'assainissement conformément aux dispositions de la loi sur l'eau. Le projet communal à établir dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. est à corrélérer avec les choix à confirmer en matière d'assainissement. La défense incendie est à ce jour insuffisante dans la partie nord du village limitant les possibilités d'extension du bâti.

ORIENTATIONS PROPOSEES

• La réalisation de nouvelles opérations d'urbanisme est à accompagner de la réalisation de nouvelles voies qui sont à concevoir afin d'améliorer la circulation, et étudier à terme un nouveau schéma de circulation interne au village. Définir une réglementation adaptée pour le stationnement. Engager la négociation avec la Communauté de Communes concernant l'amélioration de la voie communale conduisant à Betz (voie d'intérêt communautaire).

• Organiser un maillage des cheminements irriguant le territoire communal depuis la future voie verte (ancienne voie ferrée) croisant le chemin de grande randonnée arrivant au nord du village vers le plateau agricole. Ce cheminement s'inscrirait dans un réseau développé à l'échelle intercommunale. Réfléchir à la création d'une voie "piétons et cycles" reliant le centre au stade sur la frange est du village, ou à l'aménagement de la D20 pour les piétons.

• Mettre en oeuvre les conclusions de l'étude d'assainissement en traduisant réglementairement et foncièrement les choix retenus qui se traduisent notamment par la création d'une station de traitement des eaux usées située au lieu-dit "Les Garennes du Fond de Grivette". Renforcer la défense incendie en lien avec les perspectives de développement spatial du périmètre urbanisé.

Des conditions de développement du village préservant le paysage naturel et l'architecture

Préserver la qualité des paysages naturel et bâti par des dispositions réglementaires appropriées

ENJEU(X) SOULEVE(S) PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal se caractérise par la diversité de ses paysages (plateau, coteau, vallée) et la richesse de son patrimoine naturel. De ce fait, plusieurs inscriptions et protections sont à prendre en compte : ZNIEFF pour le fond de vallée au nord et le coteau au nord-est du village, zone à dominante humide, etc.

- Les entrées de villages et de manière plus générale les franges entre le secteur bâti et l'espace naturel ont été jusqu'à ce jour préservées (respect du vélum, utilisation de la topographie dans l'implantation du bâti, respect des matériaux utilisés par le bâti traditionnel,...). Le maintien de cette disposition va dans le sens de la préservation de l'identité rurale de Boullarre.

- Le bâti du village est assez homogène et dominé par deux édifices majeurs : l'église (monument inscrit) et la mairie. De nombreux murs et murets en pierres ou moellons participent à la dominante minérale du village. Le caractère isolé des quelques constructions est à préserver.

ORIENTATIONS PROPOSEES

• **Gérer le paysage pour assurer sa pérennité** tout en prenant en compte les besoins du monde agricole et sylvicole. Fixer les conditions d'une **évolution satisfaisante de la couverture végétale**. Eviter le développement de l'urbanisation vers les secteurs les plus sensibles en termes de paysage et d'environnement : le fond de vallée de la Grivette, les abords immédiats du ru du Quarré, la sortie nord du village.

• Accompagner les **possibilités d'extension du village de principes paysagers** veillant à pérenniser cette articulation entre secteurs urbanisés et espaces agricoles ou naturels. Etablir une réglementation d'urbanisme allant dans ce sens et **identifier des éléments isolés dans le paysage** à préserver au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme.

• **Mettre en valeur les édifices repères du village, préserver les murs anciens** qui participent au patrimoine architectural du Valois-Multien, en utilisant l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme et établir une réglementation adaptée conciliant les besoins et les techniques actuelles aux particularités architecturales du village.

Thème : Site et paysage



Répondre aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal

Prendre rigoureusement en compte les sensibilités environnementales sur l'ensemble du territoire

ENJEU(X) SOULEVE(S) PAR LE DIAGNOSTIC

- Le secteur aggloméré est traversé par des talwegs entraînant des risques de coulées d'eau de ruissellement ou de boues dont il est nécessaire de tenir compte dans le choix d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs, en particulier au droit de la mairie où se situe un important talweg dont l'exutoire est la mare puis le ruisseau du Quarré.

- La commune dispose d'un point de captage d'eau potable qui ne fait pas l'objet de périmètres de protection. La gestion de l'eau est à optimiser dans un souci de préservation durable de cette ressource.

ORIENTATIONS PROPOSEES

- Intégrer au projet global d'aménagement et de développement du village les secteurs concernés par des risques de coulées d'eau de ruissellement ou de boues en les maintenant en dehors des parties constructibles 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.

- Garantir une **qualité de l'eau potable satisfaisante en mettant en oeuvre les actions nécessaires** et adaptées : recherche d'un nouveau point de captage, mise en place de périmètres de protection, inscription en zone naturelle des terrains situés autour du captage.

PLAN LOCAL D'URBANISME

06U07



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

TRADUCTION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Date d'origine :
Mars 2011

2b

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 :

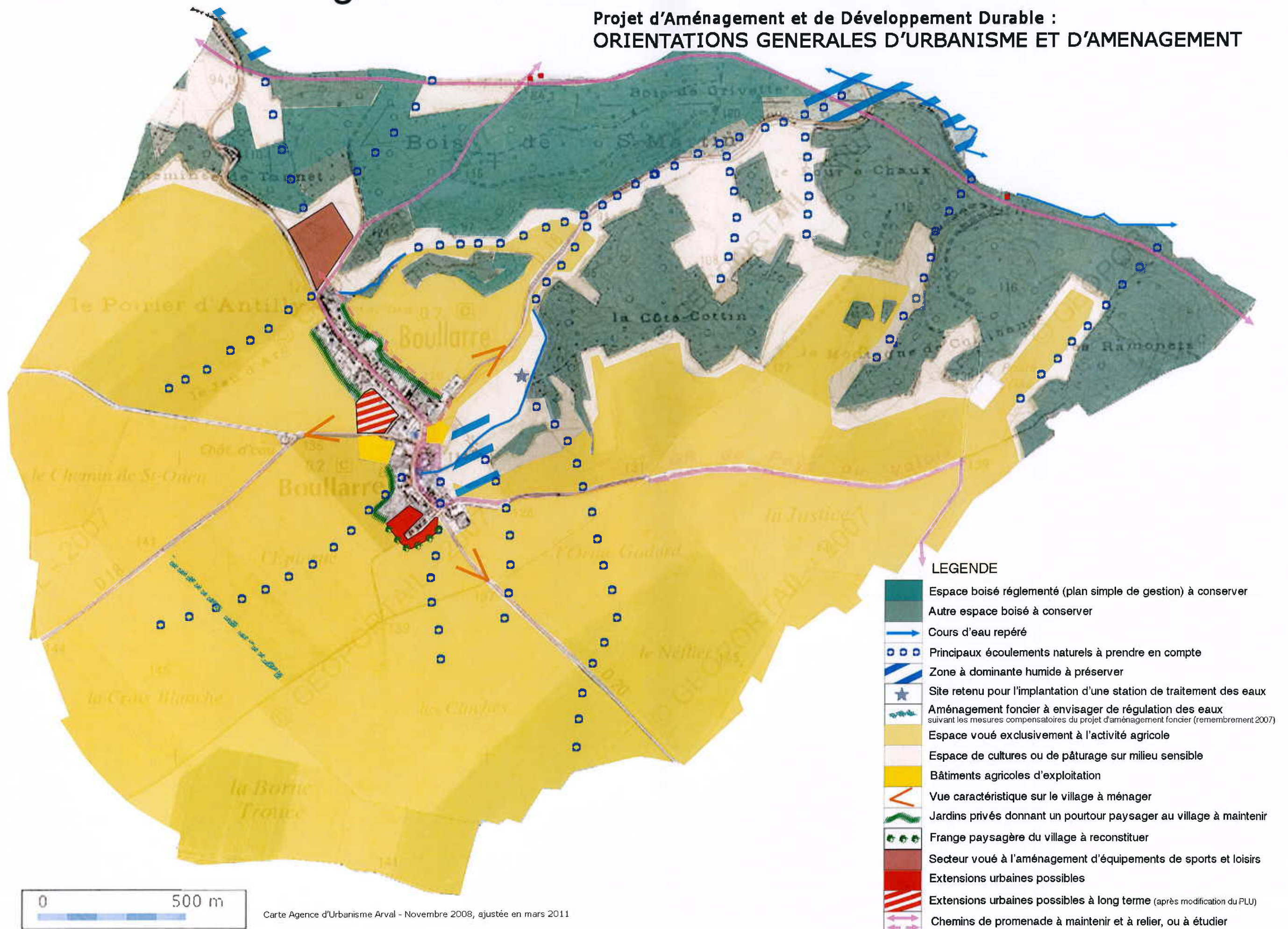
B. Mathieu (Ing-Arch-Urb), N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : CONSEIL GENERAL DE L'OISE



Schéma d'aménagement à l'horizon 2025 : ensemble du territoire

Projet d'Aménagement et de Développement Durable :
ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT



0 500 m

Carte Agence d'Urbanisme Arval - Novembre 2008, ajustée en mars 2011

Schéma d'aménagement à l'horizon 2025 : le village

