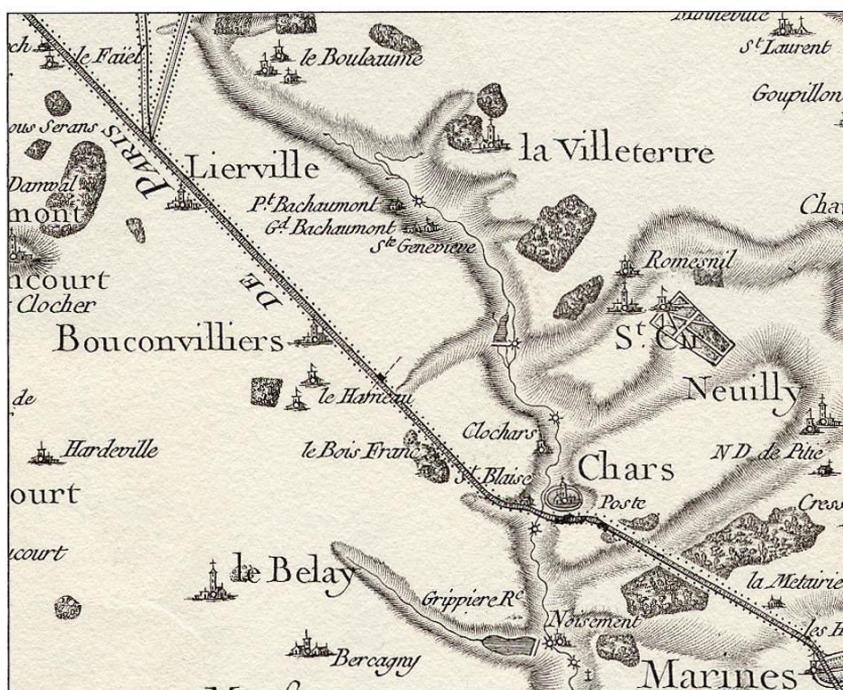


COMMUNE DE BOUCONVILLERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

5



ARRET

Vu pour être annexé à la délibération du **01.10.2020**

ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté du **01.04.2021**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du **09.11.2021**

EXECUTOIRE

A compter du

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ENJEUX - Atelier d'Urbanisme et d'Aménagement Urbain

8 place de la République- 60290 MONCHY SAINT ELOI Tel : 09.51.01.45.76 – Courriel : enjeuxdurba@free.fr
SARL au capital de 7.622 euros. - RCS SENLIS B 385157474 - CODE - SIRET 38515747400011

Sommaire

1 : DONNEES GENERALES	P. 5
2 : LE SECTEUR DES DIXMES	
1 : Historique du projet	
a) Origine des terrains	
b) Les études et l'engagement de l'opération	
c) Les demandes d'autorisation de construire	P. 6
2 : Les objectifs	P. 7
3 : Les dispositions	
a) Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	
b) Mixité fonctionnelle et sociale	P. 8
c) Qualité environnementale et prévention des risques	
d) Besoins en matière de stationnement	
e) Transports en commun	
f) Desserte par les voies et réseaux	
g) Caractéristiques des voies	P. 9
4 : Aménagement des abords de la RD 915	
5 : L'insertion paysagère	
6 : Synthèse	P. 10
a) Le programme	
b) L'insertion paysagère et urbaine	

PLANCHE

C 5.1:	Dixmes : Options d'Aménagement et de Programmation	P. 11
---------------	---	--------------

1 : DONNEES GENERALES

Les articles **L151-6** et **151-7** du code de l'urbanisme stipulent que les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** des **P.L.U.** « *comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements...* » et qu'elles peuvent notamment, parmi les dispositions applicables à l'échelle du village :

- **1: Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification, et assurer le développement de la commune.**
- **5: Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.**

Le **PADD** inscrit dans les orientations de développement la zone d'extension du centre village dont la mise en œuvre a été engagée en **2010** dans le cadre de l'application du **POS** caduc. Suivant les options réglementaires, le secteur est inscrit en zone **1AUh** pour la partie destinée à l'opération résidentielle et **N** pour l'espace public nord.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** du **PLU** portent sur ce secteur.

2 : LE SECTEUR DES DIXMES

(cf. planche **C5.1**)

2.1 : Historique du projet

a) Origine des terrains

L'extension du centre village a été conçue sur la base de la cessation d'activité d'une exploitation agricole qui occupait environ **3 ha** sur l'îlot nord-est du village. En dehors du site de l'exploitation, l'îlot délimité par la **RD915**, la rue **Robert Roussey** (*principale desserte du village*) et la rue **de la Mare de la Ville** (*entrée nord du village*), était entièrement bâti. Le carrefour de la rue **Robert Roussey**, de la rue **de la Mare de la Ville** et, au sud, de la rue **Pelée** (*où sont implantés la mairie et d'autres locaux communaux*) marque le centre village au droit de l'église.

L'ancien site agricole comportait **3** parties :

- Un bâtiment d'habitation intégré au bâti villageois (*et conservé dans sa fonction résidentielle*) ;
- Des bâtiments d'exploitation insérés dans la continuité bâtie au nord de la rue **Robert Roussey** : sur ce site a été mené une opération de renouvellement urbain (*réalisation de 8 logements locatifs aidés sur une antenne perpendiculaire à la rue Roussey constituant une liaison douce vers l'espace de culture résiduel où devrait s'implanter l'opération programmée*).
- Les terrains attenant (**2,5 ha env.**) constituant une enclave agricole isolée des espaces de grande culture. C'est sur ce site qu'a été programmée l'opération des **Dixmes**.

b) Les études et l'engagement de l'opération

Seul espace d'extension urbaine inscrit dans les dispositions d'aménagement antérieures, l'aménagement du quartier des **Dixmes** a été élaboré de **2010** à **2016** avec l'aménageur pressenti (*réalisateur de l'opération de construction sur la partie urbaine de l'ancienne exploitation*) suivant un programme mixte (*locatif aidé / parcelles à bâtir*) défini par les élus. Son ouverture à l'urbanisation a fait l'objet de la **modification n°3** du **POS** approuvée le **26 mai 2016**. Il s'inscrit en continuité avec :

- Un lotissement réalisé en **1975** desservi par une voie en impasse (*rue **Raymond Petit***) à partir de la *rue **Robert Roussey*** ;
- L'opération de **8** logements sociaux évoquée.

Les principes retenus étaient :

Au plan du programme

- D'accueillir une opération d'une trentaine de logements conformément aux objectifs de densité du SCoT (*environ 15 logt/ha sur la surface affectée à l'opération logement*)
- De densifier le site urbain et de poursuivre la diversification du parc immobilier en réalisant un programme mixte comportant environ 40% de logements locatif ;

Le programme ayant fait l'objet d'une présentation au comité de suivi qui avait délivré un avis favorable, il a été pris en compte dans le cadrage SCoT du développement du parc immobilier sur la commune (50 logts/2011 – 2030)¹

Au plan de l'aménagement urbain

- De boucler la trame urbaine par une liaison entre les *rues **Raymond Petit*** et *de la Mare de la Ville*. Cette voie, dans l'axe du thalweg contournant le centre village historique par le nord et l'est, devait avoir un caractère planté contribuant à la maîtrise du ruissellement.
- De traiter la double entrée de ville nord et nord-ouest (*rue **de la Mare de la Ville*** et **RD915**) en utilisant les caractéristiques du site (*angle aigu entre les 2 voies et accentuation de la pente au nord du thalweg*) ;
- De traiter la *rue **de la Mare de la Ville*** avec les caractéristiques du bâti villageois en y implantant l'essentiel du programme locatif, la partie lotissement se développant de part et d'autre de la voie nouvelle de liaison ;
- De développer dans la marge de recul prévue à l'alignement de la **RD915** (*comme sur l'ensemble des zones de part et d'autre de la voie à l'exception des tissus urbains constitués*) un aménagement paysager de l'espace public limitant les nuisances sonores et visuelles, s'inscrivant dans la « couronne verte » avec la pointe nord du site.

L'engagement de l'opération a été actée par la modification du **POS** incluant des **OAP** fixant les principes d'aménagement de la zone. L'enquête publique a donné lieu à une présentation publique du projet suivie d'un débat.

Au cours des 6 ans d'étude, et particulièrement dans le cadre de la modification du POS, le projet a fait l'objet de nombreuses esquisses examinées en commission avec l'ensemble des services.

c) Les demandes d'autorisation de construire

Après acquisition des terrains, l'aménageur a engagé les études opérationnelles qui auraient dû conduire à la présentation d'un dossier de **Permis d'Aménager** portant sur l'ensemble du site (*notamment sur les dispositions d'insertion paysagère et urbaine*), suivie du dépôt d'un **Permis de Construire** portant sur le programme locatif.

L'aménageur constructeur a déposé en **2016** un projet de Permis de Construire pour un programme de **16** logements locatifs sans contexte d'aménagement et avec une volumétrie ne respectant pas les contraintes de site convenues. Après avis défavorable de l'**ABF**, le projet a été examiné dans le cadre d'un **Atelier de Coordination Architecturale (ACA)** convoqué par les services de l'Etat le **23.02.2017** dans le strict cadre de l'instruction du **PC** et sans référence aux données d'aménagement de la commune fixée dans le cadre de la modification. L'aménageur constructeur n'ayant pu présenter un projet conforme aux conclusions de l'**ACA**, le **PC** a été refusé. Le projet doit donc être repris dans le cadre de la réglementation du **PLU**.

¹ Cf. SCoT Révision simplifiée Tableau détaillé du nombre de logements et des objectifs chiffrés 2030.

2.2 : Les objectifs

Les **OAP** prescrites dans la zone des **Dixmes** ont pour objet de traduire les dispositions du **PADD** et notamment d'assurer :

- ***L'insertion de l'opération dans la trame urbaine*** en précisant les liaisons à assurer pour la circulation générale entre la **rue Raymond Petit** et la **rue de la Mare de la Ville**, pour les liaisons douces entre le site aménagé la **rue Robert Roussey** et les espaces aménagés sur le site en périphérie nord du site urbain ;
- ***L'insertion du nouveau quartier dans le grand paysage et le site urbain*** notamment par rapport aux vues est et nord pour lesquelles les perceptions du bâtiment inscrit (*église*) doivent être prises en compte ;
- ***La maîtrise du ruissellement*** dans ce secteur traversé par le thalweg nord en amont du site urbain actuel. Cette maîtrise s'inscrit dans la continuité des aménagements antérieurement réalisés au niveau de la mare (*curage et extension*) à l'ouest de la **rue de la Mare de la Ville** ;
- ***La réalisation d'un programme résidentiel*** s'inscrivant dans la continuité de la politique de diversification du parc engagée par la commune (*programme mixte logement locatif/ lots à bâtir*) et respectant les objectifs de densité fixés par le **SCoT (12/15 logts/ha)**

Ces objectifs impliquent que soit pris en compte dans l'aménagement l'ensemble du site délimité par la RD915, la rue de la Mare de la Ville et le périmètre bâti actuel.

2.3 : Les dispositions

a) Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Compte tenu de la co visibilité avec l'église inscrite à l'inventaire impliquant une nécessaire concertation avec le **STAP (avis conforme)**, les dispositions des **OAP** sont, conformément aux dispositions arrêtées avec les **PPA** lors de l'élaboration du projet, limitées aux orientations générales d'aménagement.

Insertion architecturale

Elle sera précisée en concertation avec l'**ABF** dans le cadre des études de **Permis d'Aménager** puis de **Permis de Construire**.

Insertion urbaine

Elle est assurée par le choix d'un îlot partiellement urbanisé, en continuité directe avec le centre village, et la continuité de sa desserte avec la trame urbaine actuelle qu'elle prolonge et complète :

- ***Desserte par une voie (V1)*** constituant une liaison entre la **rue Raymond Petit** et la **rue de la Mare de la Ville**. Les débouchés sur chaque voie seront déterminés :
 - ***Rue Raymond Petit*** par la placette de retournement et le débouché acquis dans le cadre d'une convention amiable de cession ;
 - ***Rue de la Mare de la Ville*** au droit de la mare en point bas de la rue, l'accès à l'opération devant s'intégrer au traitement des espaces publics aménagés autour de la mare.
- ***Elargissement et aménagement de la rue de la Mare de la Ville (r1)*** entre les limites bâties du village et l'accès à l'opération ;
- ***Liaisons piétonnes aménagées sur les 2 voies (ld1, ld2)*** ;
- ***Liaison piétonne sud/nord (ld5)*** réalisée entre la **rue Robert Roussey** (*via la voie de desserte de l'opération de renouvellement urbain*) et les espaces aménagés au nord dans le cadre de l'intégration paysagère du nouveau quartier. Cette liaison a pour objet dans sa partie sud de

relier le nouveau quartier au centre village et dans sa partie nord de faciliter l'accès vers le cimetière desservi par la **RD915** au nord du site urbain.

Insertion paysagère

Elle sera précisée dans le cadre d'un **plan d'ensemble comportant un volet paysager**. L'aménagement de l'espace naturel périphérique répond aux options suivantes :

- **Traitement de l'entrée de ville de la RD 915** maîtrisé dans le cadre d'espaces publics plantés sur la partie haute du site et en élargissement de l'emprise publique (**ep 1**) ; Disposition renforcée par le prolongement de la bande de jardin des propriétés riveraines desservies par la **rue Raymond Petit (j1)** ;
- **Prise en compte des vues remarquables vers le monument inscrit et le site du village** depuis les voies d'accès (**vues perspectives 1 et 2**) et la **RD 915 (vues latérales 3)**.

Par ailleurs, dans cette extension périphérique du village, le règlement du **PLU** devra privilégier **la prééminence des espaces non imperméabilisés et le traitement végétal des clôtures**.

b) Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

La localisation de l'opération desservie à partir d'une voie étroite du tissu villageois ou d'une voie de lotissement résidentiel ne se prête pas à la mixité fonctionnelle (*en dehors des activités liées à la résidence*). Par ailleurs le village comporte un pôle équipements (*espace de centre village*) et un espace activités économiques (**ZAE du Paradis**) comportant des capacités d'accueil résiduelles dans le cadre du **PLU**.

Mixité sociale

C'est l'un des principaux objectifs de l'opération (*cf. ci-dessus §2.1b*). Elle s'inscrit dans la continuité d'opérations antérieures de renouvellement urbain (**3 logements réalisés sur l'ancien terrain de sport rue des Groseilliers, 8 logements en liaison du centre village et du site à aménager**). Le programme élaboré antérieurement conduisait à une proportion approximative de **50/50** entre lots à bâtir et logements aidés réalisés dans une opération d'ensemble. Cette disposition est revue à l'article **1UAh3** du règlement dans une fourchette allant de **20 à 35%** du programme total.

c) Qualité environnementale et prévention des risques

Concernant la voie **V1**, sa localisation dans l'axe du thalweg en fait le collecteur principal du ruissellement sur le site. Elle est protégée du ruissellement amont par le site de la mare récemment réaménagé par la commune. Les eaux collectées devant être traitées sur le site sans rejet vers la **rue Raymond Petit**, le traitement de l'espace public sera largement planté tout en assurant la desserte des lots et le stationnement banalisé prévu à l'article **12** du règlement. La voie sera donc associée à des bandes plantées et des zones d'infiltration dont le traitement s'inscrira dans le plan paysager d'ensemble (**ep3**).

d) Besoins en matière de stationnement

Ils sont définis dans le cadre de la réglementation. Conformément aux options prises au niveau de l'ensemble du village, le stationnement visiteur banalisé sera pris en compte dans l'aménagement des espaces publics sur la base minimale d'une place pour **2** logements.

e) Transports en commun

La commune est sur la ligne de cars reliant **Gisors à Cergy-Pontoise** et à proximité de la gare de **Chars** assurant les liaisons vers la région Ile de France.

f) Desserte par les voies et réseaux

Les dessertes périphériques

- Pour des raisons de sécurité et compte tenu de l'option d'insertion dans la trame urbaine du village, aucun accès n'est autorisé sur la **RD915** ;
- L'emprise de la *rue de la Mare de la Ville* doit être élargie au droit de l'opération pour élargir si nécessaire la voie de circulation et intégrer une circulation piétonne et les zones de plantation nécessaires à la qualification de cette entrée de ville. La largeur minimale de l'espace public portée au plan **5.1** est fixée à **6 m** de l'axe de la chaussée existante (**r1**).

La liaison carrossable

- L'aménagement du secteur des **Dixmes** est fondé sur la création d'une liaison urbaine entre les *rues Raymond Petit* et *de la Mare de la Ville* (**V1**). Les emprises devront permettre à la commune de choisir son plan de circulation (*double sens ou sens unique*) et, le cas échéant, de le faire évoluer. L'emprise minimale est fixée à **10 m**.

Les liaisons douces

- Les voies carrossables seront accompagnées d'une circulation piétonne répondant aux normes d'accessibilité (**Id1 sur V1, Id2 sur la rue de la Mare de la Ville**)
- La liaison vers la *rue Robert Roussey* à partir de la voie de desserte réalisée pour desservir l'opération de renouvellement urbain ne devra pas permettre la continuité de la circulation automobile (**Id5 sud**).

Les réseaux d'infrastructure

L'étude du **PA** précisera les dispositions à prendre notamment en matière d'assainissement pour le secteur locatif, de distribution d'eau potable et de défense incendie (*bouclage des réseaux Raymod Petit / Mare de la Ville*) et électricité. **A noter que la ligne aérienne MT nord-est / sud-ouest alimentant le village doit être déplacée ou enterrée sur le site.**

g) Caractéristiques des voies

Les emprises minimales des voies de desserte sont portées au plan **5.1**. Le profil en travers comprendra obligatoirement une circulation piétonne et une bande plantée (*les indications de principe au plan 5.1 pouvant être adaptées en fonction du plan d'aménagement*). L'aménagement intégrera le stationnement banalisé réparti en fonction du plan d'aménagement.

.4 : Aménagement des abords de la RD 915

Précédemment classée à grande circulation, cette section de la **RD 915**, a été déclassée. Le traitement paysager prévu ayant pour objet de qualifier l'entrée de ville et d'assurer la protection des futurs riverains, l'aménagement devra prendre en compte :

- Un recul des constructions de **20 m** par rapport à l'alignement de la **RD 915** ;
- L'aménagement d'un espace public de **3,5 m** de large minimum à l'alignement de la **RD915** (**ep2**), cet aménagement incluant des dispositions réduisant les nuisances sonores (**Br**).

2.5 : L'insertion paysagère

Elle sera précisée dans le cadre du plan paysager d'ensemble du Permis d'Aménager.

Le règlement de la zone aménagée précisera les orientations des faitages des constructions périphériques afin qu'ils soient perpendiculaires aux principaux axes de vue afin d'éviter l'impact des pignons

2.6 : Synthèse

a) Le programme

- *Répondre aux normes de densité fixé par le SCoT (12 à 18 logt/ha environ)*
- *Répondre aux objectifs de mixité sociale fixées par la commune (20 à 35% de logements aidés).*
- *Diversifier le parc : 30% de petits logements (T3 maximum) sur le programme aidé*

b) L'insertion paysagère et urbaine

Le grand paysage

- *Inscrire l'aménagement du site dans un projet paysager d'ensemble reconstituant la « couronne verte » du village ;*
- *Création d'espaces plantés publics qualifiant les entrées nord du village (ep1, ep2) ;*
- *Création de zones jardin intégrées à la « couronne verte » (j1)*

Les vues du monument inscrit

- *Mise en évidence du traitement des vues principales vers le monument inscrit :*
 - *Depuis la RD915 suivant axe de la rue de la Mare de la Ville (v1) !*
 - *Depuis la RD536 (rue de Lavillettertre) suivant l'axe de cette voie (v2) ;*
 - *Depuis la RD915 suivant l'évolution des vues latérales (v3) ;*

Les liaisons urbaines

- *Création d'un maillage des voies urbaines entre la rue Raymond Petit et de la Mare de la Ville (V1) ;*
- *Elargissement et aménagement de la section sud de la rue de la mare de la Ville depuis le carrefour de V1 (r1) :*
- *Création d'un réseau de liaisons douces :*
 - *Accompagnant les voies de desserte (ld1, ld2) ;*
 - *En site propre vers le centre village (impasse Robert Roussey ld5 sud), et vers la Rd915 et le cimetière (ld5 nord)*

Insertion urbaine

- *Accompagnement planté de la voie de desserte V1 (ep 3) ;*
- *Zones de jardin en liaison avec le tissu pavillonnaire périphérique (j2) ;*

