

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE DE BOUFFEMONT - VAL D'OISE (95)



01 – Rapport de présentation
Version approbation

Contrôle qualité

Rédigé par OA - BV - AN
Contrôlé/Validé par GT -VT

SOMMAIRE

A.	BOUFFEMONT : SITUATION GEOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNELLE	5
1.	FICHE D'IDENTITE	5
2.	UNE COMMUNE INSCRITE DANS DES TERRITOIRES DE PROJETS	6
B.	LE SOCLE PHYSIQUE ET GÉOGRAPHIQUE	8
1.	UN PAYSAGE MARQUE PAR LE RELIEF ET L'HYDROGRAPHIE	9
2.	UNE GEOLOGIE LIEE A L'HYDROLOGIE ET A LA VEGETATION	10
3.	UNE DIVERSITE PAYSAGERE : UN EQUILIBRE A MAINTENIR	11
4.	UNE FORTE PRESENCE DU VEGETAL AU SEIN DU TISSU URBAIN	13
5.	UN TERRITOIRE A PROXIMITE DE RESERVOIRS DE BIODIVERSITE	15
C.	LA GESTION DES RESSOURCES.....	18
1.	LA RESSOURCE EN EAU	19
2.	LA RESSOURCE ENERGETIQUE	20
3.	LA RESSOURCE SOL	22
D.	L'ENVIRONNEMENT BATI	24
1.	A L'ORIGINE, UN VILLAGE-RUE AU PIED D'UNE BUTTE	25
2.	UN TISSU BATI AUX TYPOLOGIES VARIEES	26
E.	L'ACCESSIBILITÉ ET LES DÉPLACEMENTS	40
2	UN TERRITOIRE STRUCTURE PAR DEUX AXES MAJEURS	43
3	UNE FREQUENCE DE DESSERTE EN BUS RELATIVEMENT FAIBLE	44
4	UNE MULTITUDE DE CHEMINS ET SENTIERS RURAUX	45
5	INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT ET DE POSSIBILITES DE MUTUALISATION DE CES ESPACES	46

F.	LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS.....	50
1.	DES RISQUES NATURELS A MAITRISER.....	52
2.	DES NUISANCES SONORES IMPORTANTES A L'EST DU TERRITOIRE	53
3.	DE POTENTIELLES SOURCES DE POLLUTION	55
G.	DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES	56
1	UNE STAGNATION RECENTE DE LA POPULATION... ..	57
2	... DUE A UN SOLDE MIGRATOIRE NEGATIF	58
3	UN VIEILLISSEMENT STRUCTUREL DE LA POPULATION	59
H.	DYNAMIQUES RESIDENTIELLES	61
1.	UNE TENDANCE A LA REDUCTION DE LA TAILLE DES MENAGES	62
2.	UN NOMBRE DE LOGEMENTS EN AUGMENTATION CONTINUE DEPUIS 1968	63
3.	UNE COMMUNE EXCLUSIVEMENT RESIDENTIELLE.....	64
4.	UN PARC RELATIVEMENT ANCIEN	65
5.	UNE CONSTRUCTION ACCRUE DE LOGEMENTS COLLECTIFS DEPUIS 1999 MAIS DES LOGEMENTS INDIVIDUELS QUI RESTENT MAJORITAIRES.....	65
6.	UN PARC DE LOGEMENTS AIDES IMPORTANT	66
7.	UNE MAJORITE DE GRANDS LOGEMENTS	66
8.	HYPOTHESES D'AMENAGEMENT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION	68
8.	HYPOTHESES D'AMENAGEMENT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION	68
I.	DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES	81
1.	UN TAUX DE CHOMAGE ET UNE PART DE RETRAITES EN HAUSSE	82
2.	EMPLOIS ET FLUX D'ACTIFS.....	83
3.	UNE HAUSSE DU NIVEAU DE QUALIFICATION	86

J.	ACTIVITES ECONOMIQUES	87
1.	L'AGRICULTURE	88
2.	UN TISSU ECONOMIQUE OU DOMINANT LE COMMERCE, LE TERTIAIRE ET LES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES (ENSEIGNEMENT, SANTE, ETC...)	90
3.	LES ZONES D'ACTIVITES	91
4.	DES COMMERCE ET EQUIPEMENTS REPARTIS SUR LE TERRITOIRE	91
K.	ENJEUX ET PERSPECTIVES.....	95
L.	LE PROJET D'AMENAGEMENT	98
1.	RAISONS ET OBJECTIFS DU PADD DE BOUFFEMONT	98
M.	LES JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE	110
1.	LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES OPPOSABLES	110
2.	LES CHOIX POUR DELIMITER LES ZONES ET LES MOTIFS DE DELIMITATION REGLEMENTAIRE	144
3.	TYPLOGIE DES ZONES ET EVOLUTION REGLEMENTAIRE	166
4.	SURFACE ET CONSOMMATION	206
5.	SERVITUDES INSTAUREES PAR LE PLU	211
6.	LES DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES DU PLU	214
N.	LES INCIDENCES DU PROJET SUR SON ENVIRONNEMENT ET MESURES MISES EN ŒUVRE POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR	218
1.	LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES COMPENSATOIRES	218
2.	LES CRITERES D'EVALUATION DANS LE CADRE DU DEBAT CONCERNANT LES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU AU REGARD DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS	243

A. BOUFFEMONT : SITUATION GEOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNELLE

1. FICHE D'IDENTITE

Région	Ile de France
Département	Val d'Oise
Arrondissement	Sarcelles
Canton	Domont
Altitude	Mini 92 m – maxi 194 m
Superficie	4,51 km ²

COMMUNE DE BOUFFEMONT

Code postal	95 570
Population	5 942 hab (Insee 2011) – 5 998 hab (2013 - Site internet de la commune)
Densité	1307,8 hab/km ²

INTERCOMMUNALITE

Communauté d'agglomération	Communauté de Communes de l'Ouest Plaine de France (7 communes)
Composition (au 1 ^{er} janvier 2012)	Domont, Saint-Brice-sous-Forêt, Bouffémont, Ezanville, Moisselles, Piscop et Attainville,
Population	48 367 habitants (Insee 2011)
Superficie	36,7 km ²

CE QU'IL FAUT RETENIR

Des collectivités autres que la commune ont défini, par le biais de documents stratégiques et/ou de planification, des intentions d'aménagement correspondant à leur échelle de compétences, dont certaines s'imposent en termes de compatibilité avec le futur PLU de Bouffémont : **SDRIF, SCoT, ...**

À ce titre, la politique communale de Bouffémont doit s'articuler au mieux avec ces échelles.

2. UNE COMMUNE INSCRITE DANS DES TERRITOIRES DE PROJETS

La commune de Bouffémont s'inscrit dans différentes échelles territoriales (commune, bassin de vie local, aire urbaine de Paris, ...) et dans différents périmètres de projets (Communauté de Communes de l'Ouest Plaine de France, SMEP de l'Ouest Plaine de France, ...) qui impliquent, selon les cas, la prise en compte ou la mise en compatibilité avec des documents de planification stratégiques supracommunaux (SDRIF, SCoT, ...). Cette accumulation d'échelles stratégiques à prendre en compte peut rendre difficile la prise de décision politique à l'échelle de la commune. De plus, à l'emboîtement des échelles géographiques et administratives se combinent l'interdépendance des problématiques urbaines, sociales ou économiques.

Ce chapitre introductif apporte quelques éléments de compréhension permettant de mettre en synergie le projet communal avec les projets territoriaux à échelle plus large. Il vise également à mettre en perspective le fonctionnement de la commune de Bouffémont dans un contexte élargi.

Enfin, il doit également conduire à l'appréciation du degré d'importance de tout ce qui est susceptible d'influencer l'avenir de la commune, d'imaginer les stratégies nécessaires pour se préparer aux changements attendus et provoquer les changements souhaités dans le cadre du projet de PLU.

Le SCoT du SMEP de l'Ouest Plaine de France

Le schéma de Cohérence Territoriale Ouest Plaine de France a été arrêté le 26 juin 2012 et est en phase d'approbation. Ce projet vise à définir les orientations stratégiques concernant le développement territorial de 21 communes, dont celle de Bouffémont.

Les Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT fixe 4 objectifs majeurs :

- Assurer un développement qualitatif de l'économie et de l'emploi
- Assurer un accroissement léger de la population
- Assurer la préservation de l'agriculture, des paysages, de l'environnement et du cadre de vie
- Assurer une évolution des villes et des villages qui soit, prioritairement axée sur l'utilisation du tissu urbain.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les objectifs et prescriptions du SCoT.

Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)

Le SDRIF est un document d'urbanisme qui s'impose notamment aux schémas de cohérence territoriale (SCoT), dans le respect des principes de compatibilité et de subsidiarité. De ce fait, le SDRIF offre un cadre, fixe des limites, impose des orientations et laisse aux Collectivités et aux acteurs publics et privés la responsabilité de la mise en œuvre locale.

Il est aussi un document d'aménagement du territoire régional qui sert de socle à des politiques régionales d'accompagnement, politiques sectorielles ou transversales à conforter ou à créer, définissant des actions complémentaires en vue de répondre aux grands défis identifiés.

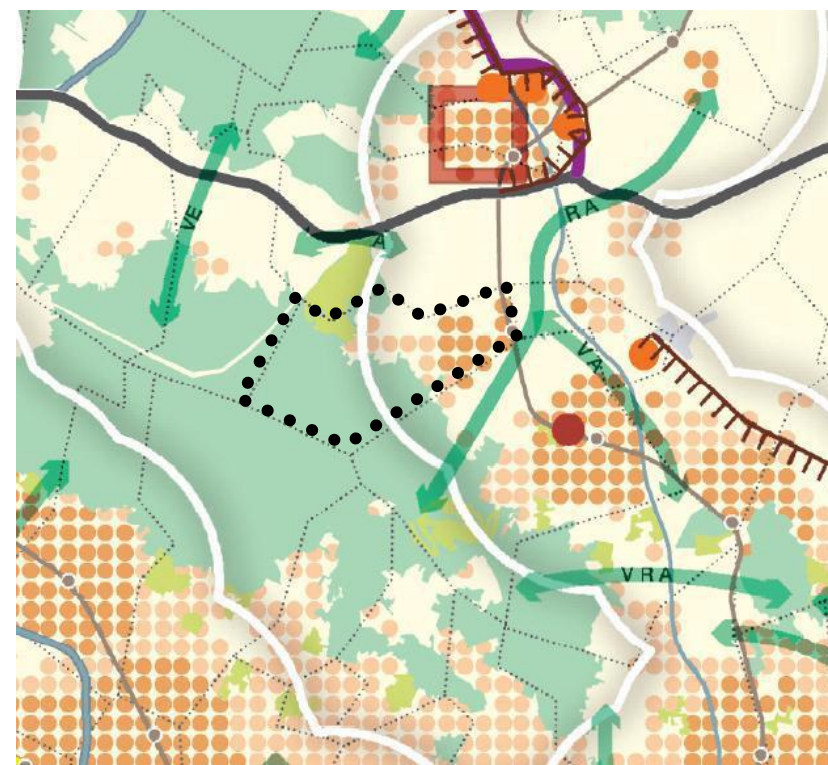
Le SDRIF approuvé le 27 décembre 2013, établi dans un objectif plus marqué de développement durable, il préconise davantage une optimisation du foncier dans les quartiers existants avant d'envisager de nouvelles extensions urbaines.

Pour la commune de Bouffémont, toute la partie Est de la commune est classée zone d'urbanisation préférentielle. La partie Ouest est quant à elle classée en zone d'urbanisation conditionnelle, en raison des espaces naturels situés à proximité. Par ailleurs, le SDRIF n'identifie pas de corridors écologiques sur le territoire communal, néanmoins, la présence d'espaces naturels sera à prendre en compte, en plus des différentes orientations présentes dans le SCoT.

Quelle articulation et complémentarité avec les projets supra-communaux inscrits dans les documents de planification (SCoT, SDRIF) ?

Quel rôle doit jouer la commune au sein de la Communauté de Communes de l'Ouest Plaine de France ?

Extrait de la carte de destination générale du SDRIF 2030, approuvé le 27 décembre 2013



Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

Les fronts urbains d'intérêt régional

Les espaces agricoles

Les espaces boisés et les espaces naturels

Les espaces verts et les espaces de loisirs

Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

Les continuités

Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

Le fleuve et les espaces en eau

B. LE SOCLE PHYSIQUE ET GÉOGRAPHIQUE

CE QU'IL FAUT RETENIR

Le paysage bouffémontois est fortement marqué par le **relief** dû à la présence de la butte boisée de Montmorency. La géologie du territoire est fortement liée à l'hydrologie et à la végétation très présente sur la commune. En effet, les parties agricoles et urbanisées se caractérisent par une présence de gypse, et les espaces boisés par la présence de l'eau.

L'Atlas des Paysages d'Ile-de-France distingue **2 grandes unités paysagères** à Bouffémont : la « **Plaine de France** » avec ses espaces agricoles et « **les Trois Forêts du Paris** » comprenant la forêt domaniale de Montmorency. Le tissu urbain communal est localisé entre ces deux unités paysagères, il s'est développé à l'origine à mi-pente entre le plateau boisé et la plaine, puis s'est développé aux dépens des espaces agricoles.

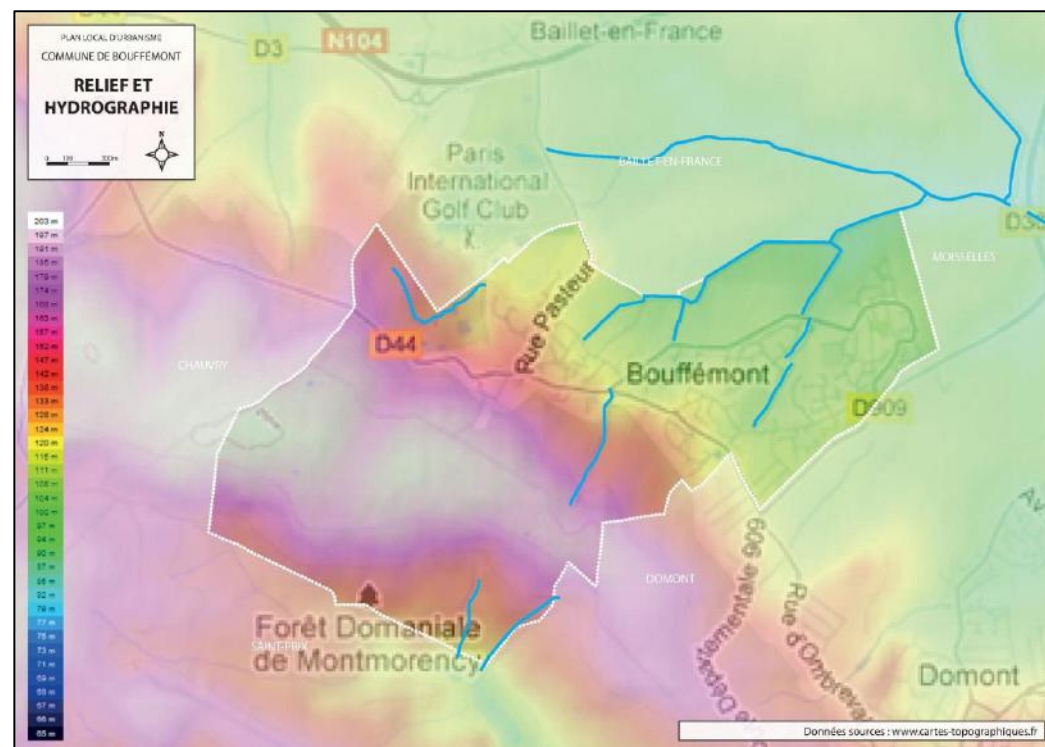
La commune compte sur son territoire 2 sites inventoriés au titre des ZNIEFF : la Forêt de Montmorency et le vallon de la Chasse. Ces deux sites présentent des richesses écologiques et paysagères dont la conservation représente un enjeu majeur pour la commune. Face au développement urbain, la dégradation et la disparition possible des milieux naturels incitent à prendre en compte cet enjeu dans le futur PLU.

1. UN PAYSAGE MARQUE PAR LE RELIEF ET L'HYDROGRAPHIE

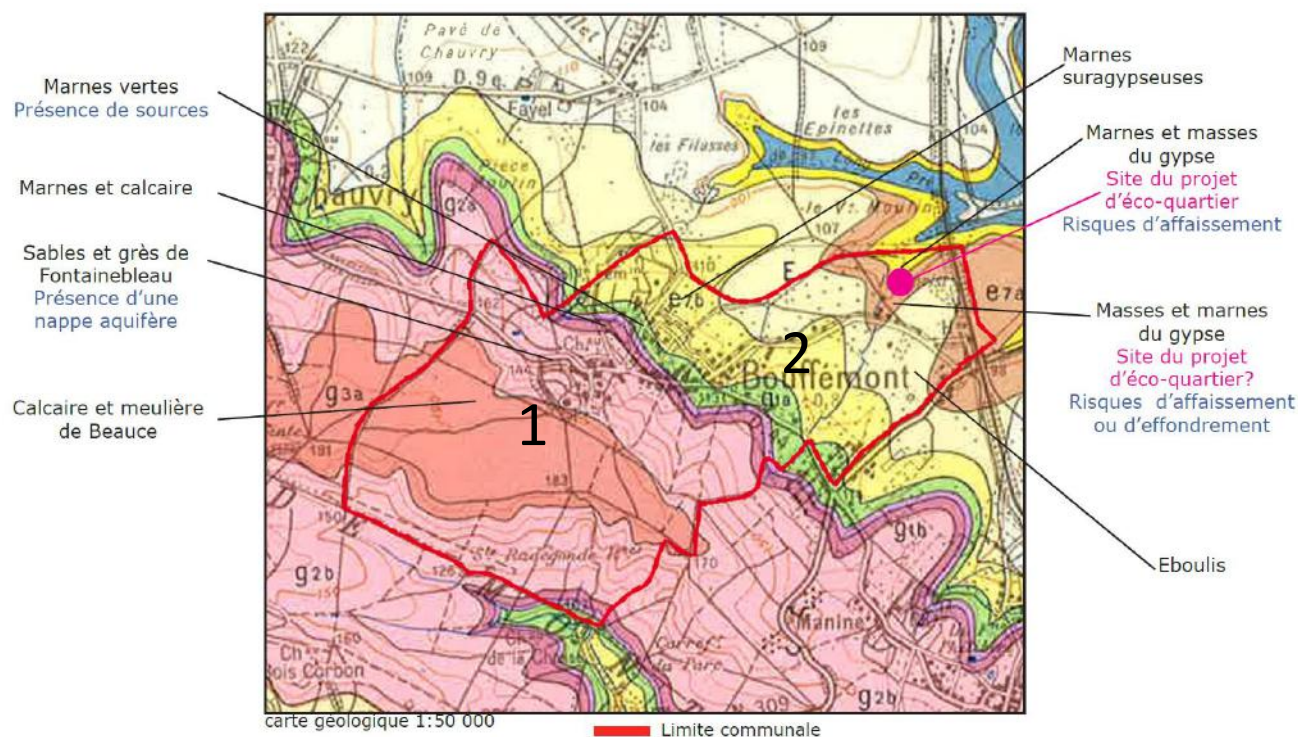
Le territoire bouffémontois se caractérise par un relief prononcé. En effet, l'altitude varie entre un minimum de 92m et un maximum de 194m. Ainsi, une différence de 100m d'altitude sépare la plaine agricole de la butte de Montmorency.

Le relief prononcé offre des avantages d'un point de vue paysager puisqu'il offre des cônes de vue exceptionnels sur les espaces boisés, sur le bâti bouffémontois ainsi qu'à l'échelle du grand territoire depuis la plaine agricole. Toutefois, le relief peut également contraindre le développement urbain du territoire, les déplacements. Sur le territoire communal, les fortes différences d'altitudes sont responsables d'un fort phénomène de ruissellement.

Par ailleurs, le territoire bouffémontois bénéficie d'un réseau hydrographique important composé du Petit Rosne et de ses affluents. Ainsi, la commune est traversée par trois principaux ruisseaux : Le Ruisseau des Longs Prés, le Ruisseau du Petit Moulin et le Ruisseau des Quarante Sous. Ce dernier traverse le tissu urbain au niveau du lavoir situé sur la rue de la République. Une partie du ruisseau est canalisée, parfois sous des propriétés privées (fonds de jardins).



2. UNE GEOLOGIE LIEE A L'HYDROLOGIE ET A LA VEGETATION

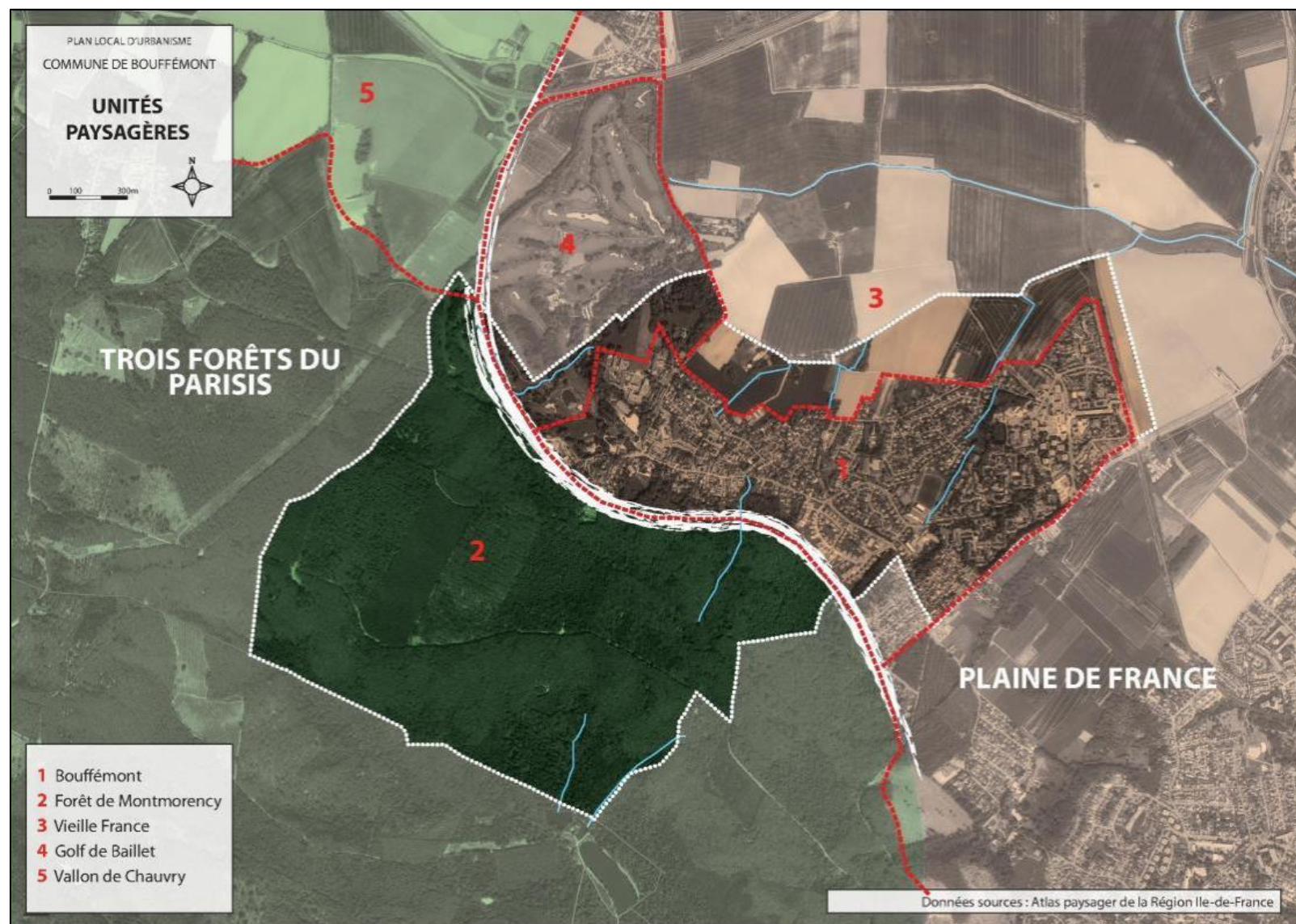


1. Le sous-sol de Bouffémont se caractérise par une **forte présence de gypse au nord de la commune**, au niveau de la plaine agricole et d'une partie du tissu bâti. Une carrière de gypse existe **également sur la partie boisée du territoire**. La présence de gypse rend difficile l'infiltration des eaux. Ainsi, la nature du sol conjuguée au risque de ruissellement des eaux pluviales dû au relief prononcé, peut provoquer des inondations sur les parties basses du territoire, si l'artificialisation du sol en partie haute se développe.

Cette donnée géologique confirme **l'enjeu et la nécessité d'éviter l'imperméabilisation des surfaces agricoles (l'urbanisation) au nord de la commune**. En effet, l'agriculture permet une infiltration et une utilisation des eaux en surface, celles-ci ne pouvant pas être infiltrées en sous-sol en raison de sa nature gypseuse.

2. les boisements de la forêt de Montmorency sont situés sur des terrains siliceux et humides ; et l'arboriculture sur les coteaux marneux dans les zones de sources et de cours d'eau. Il y a donc une corrélation entre la nature du sol, la présence de l'eau et les espaces naturels et de culture.

3. UNE DIVERSITE PAYSAGERE : UN EQUILIBRE A MAINTENIR



L'Atlas des paysages d'Ile-de-France identifie **deux grandes unités paysagères** sur la commune de Bouffémont : « Les Trois Forêts du Parisien » à dominante boisée, et « La Plaine de France » à dominante agricole.

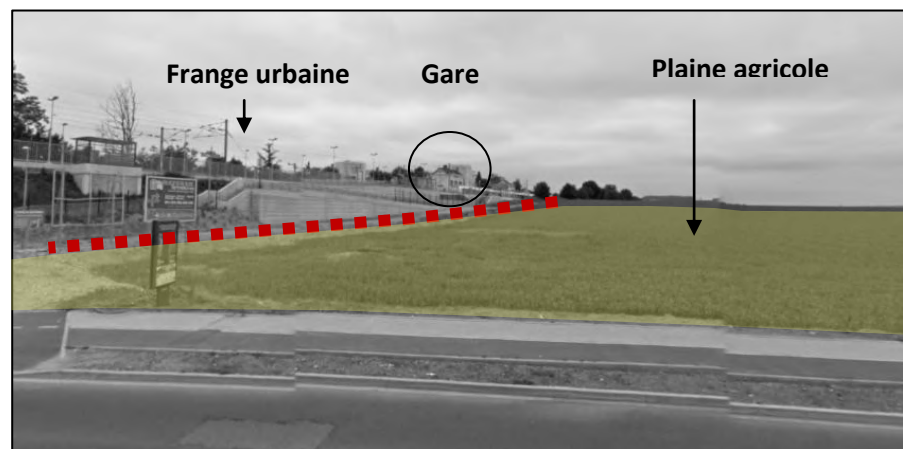
Trois « petites » entités paysagères sont également répertoriées sur territoire communal :

- **Le tissu urbain de Bouffémont** : tissu compact, il représente selon le MOS¹ de l'IAU près de 32% de la surface communal en 2008. Cette entité paysagère comprend des espaces bâtis et non bâtis, pouvant offrir des cônes de vue intéressants tant sur la forêt que sur la plaine agricole. De multiples fonctions urbaines sont présentes sur cet espace où dominent le bâti et les surfaces artificialisées (habitat, équipements, commerces, circulations, ...).
- **La Forêt de Montmorency** : Les boisements de la forêt situés sur une butte, offrent des qualités paysagères et naturelles importantes, et confèrent ainsi à la commune une identité propre. Il s'agit en effet d'un « réservoir de biodiversité » dont la limite nette avec l'espace urbanisé pose la question du traitement des franges urbaines et de la protection des lisières forestières.
- **La plaine agricole dite « Vieille France »** : couvrant la limite nord du territoire communal, est un espace ouvert offrant des vues lointaines à l'échelle du grand territoire. Durant les dernières

décennies, l'espace agricole bouffémontois a perdu une grande partie de sa surface au profit de l'urbanisation.

Les richesses paysagères dont bénéficie la commune de Bouffémont lui confèrent une identité propre. Néanmoins, cette identité peut être fragilisée nécessitant ainsi une vigilance en termes d'organisation du développement de l'urbanisation. L'image ci-dessous illustre des enjeux majeurs : le traitement paysager des entrées de ville et la gestion des franges urbaines en limite d'un espace agricole. C'est au nord du territoire que cet enjeu est le plus important. Le même enjeu se pose également pour les franges urbaines en limites des espaces boisés au sud.

Limite entre urbain et agricole
Entrée de ville Est - RD 909 depuis Moisselles



¹ Le MOS (Mode d'Occupation du Sol) est l'atlas cartographique informatisé de l'occupation du sol de l'Ile-de-France. Actualisé régulièrement depuis sa première édition en 1982, il est un outil de suivi et d'analyse du territoire francilien. L'IAU Ile-de-France vient de terminer sa mise à jour 2008. La base de connaissance sur le MOS est une carte interactive qui montre l'occupation du sol détaillée en 81 postes de légende. Un descriptif de chaque poste apporte des renseignements précis sur la nature de l'occupation du sol, illustrés par une photographie.

Limite entre urbain et boisé

Entrée de ville Ouest - RD44 depuis Chauvry



4. UNE FORTE PRESENCE DU VEGETAL AU SEIN DU TISSU URBAIN

Le territoire se caractérise par la présence de parcs boisés au cœur du tissu urbain. Ces parcs forment un maillage piéton entre les différents quartiers de Bouffémont. Ces espaces, en plus de leur rôle paysager et constitutif de la trame verte et bleue à l'échelle locale, participent à la création d'espaces de respiration dans la ville. Ces derniers confèrent à Bouffémont un caractère végétal et aéré, participant de son identité et de la qualité de son cadre de vie. La préservation de ces espaces représente un enjeu majeur pour la commune.



Source : Diagnostic de Bouffémont – CAUE 95, janvier 2012

La commune bénéficie également de nombreux cheminements piétons traversant la quasi-totalité des quartiers bouffémontois. Les cheminements relient les différents espaces verts du territoire, qui constituent la trame verte locale/urbaine. Ainsi, le développement des liaisons douces permettrait de consolider cette trame verte.

- Comment traiter les transitions entre les différentes unités paysagères ? (espace agricole / espace urbain / espace boisé)
- Quel traitement paysager des entrées de ville ? Quel rôle pour l'entrée depuis Moisselles ?
- Comment maintenir ce qui fait la qualité du cadre de vie ?
- Quel rôle des espaces naturels et paysagers dans la construction de la ville ? (espaces de respiration, récréatifs, de loisirs, ...)



5. UN TERRITOIRE A PROXIMITE DE RESERVOIRS DE BIODIVERSITE



La commune de Bouffémont bénéficie de la présence d'éléments naturels remarquables sur son territoire. Ces éléments, conjugués au relief, confèrent à la commune une identité paysagère propre et particulière. Notons que le territoire est couvert à 67% (selon le MOS de l'IAU) par des espaces boisés et agricoles.

La commune de Bouffémont est concernée par une ZNIEFF² de type 2 : la « Forêt de Montmorency », et une ZNIEFF de type 1 : le « Vallon de la Chasse ».

Exemples d'espèces rares participant de la richesse des milieux inventoriés



Pimpinella maior (Boucaae rouae)



Osmunda regalis (Fougère royale)



Hookeria lucens



Blechnum spicant (Blechnum en épi)

Notons qu'une grande partie de la commune correspond à un site inscrit, à forte valeur paysagère. Cet espace comprend la forêt domaniale ainsi qu'une partie du tissu bâti. Le site inscrit se superpose avec les espaces inventoriés (ZNIEFF). La commune se situe également à proximité directe des sites classés de la Vallée de Chauvry.

La limite entre l'espace urbanisé et l'espace boisé est relativement nette. En effet, ce ne sont pas les boisements qui se sont immiscés dans le tissu urbain, mais bien ce dernier qui s'est développé en consommant une partie des espaces forestiers. Les lisières de forêt sont donc en très grande partie urbanisées, et le traitement des franges urbaines représente aujourd'hui un enjeu majeur pour la préservation des richesses naturelles de la commune.

Par ailleurs, la Forêt domaniale participe de la constitution d'une trame verte à grande échelle, identifiée dans le SCoT de l'Ouest de la Plaine de France. Cette même trame est également constituée par le club de golf situé à la limite de Bouffémont, sur la commune de Baillet-en-France. La surface de la forêt dépassant les 100 ha, les lisières forestières doivent être protégées par une bande inconstructible de 50m au titre du SDRIF.

Enfin, la rivière du Petit Rosne, qui prend sa source à Montsoul (commune au nord de Bouffémont et de la Francilienne) et s'écoule selon une orientation Nord/Sud avant de s'infléchir vers l'Est et de rejoindre le Croult à Bonneuil-en-France. Cette rivière, ainsi que le ruisseau des Quarante sous qui en découle, constituent la trame bleue. Les fortes modifications subies par le Petit Rosne ainsi que les dysfonctionnements des réseaux d'assainissement limitent fortement les capacités biologiques de la rivière. Toutefois, le SCoT l'identifie comme composante de la trame bleue à grande échelle.

² Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

- **Comment intégrer les corridors écologiques ? Quelle utilisation du sol privilégier dans ces espaces, qui soit compatible avec leur rôle écologique ou patrimonial ?**
- **Quelle articulation entre le développement urbain futur de la commune et les différentes mesures de protection ?**
- **Comment relier les espaces verts entre eux afin de créer/renforcer une trame verte locale à l'échelle de la commune ?**

- **Comment recréer des continuités entre les différents cours d'eau et renforcer la trame bleue locale ?**
- **Quel traitement des franges urbaines en lisière de forêt ?**

C. LA GESTION DES RESSOURCES

CE QU'IL FAUT RETENIR

La ressource en eau reste aujourd'hui une ressource essentielle et suffisante pour les habitants sur la commune. Si l'urbanisation peut perturber le cycle de l'eau à travers la demande en eau potable, les rejets et l'imperméabilisation des sols, la Communauté de Communes, à travers sa compétence, assure la gestion de la ressource sur la commune de Bouffémont. Le Syndicat intercommunal engage également des mesures permettant d'améliorer les eaux de surfaces, aujourd'hui en mauvais état physico-chimique.

Les migrations pendulaires dues aux déplacements domicile-travail dont plus des deux tiers sont effectuées en véhicules personnels, impliquent une prise en compte des transports comme un des principaux consommateurs d'énergies fossiles à Bouffémont. Mais le secteur le plus consommateur reste le résidentiel, qui nécessite de prendre en compte les besoins futurs en énergie et d'anticiper les risques de précarité énergétique des ménages bouffémontois.

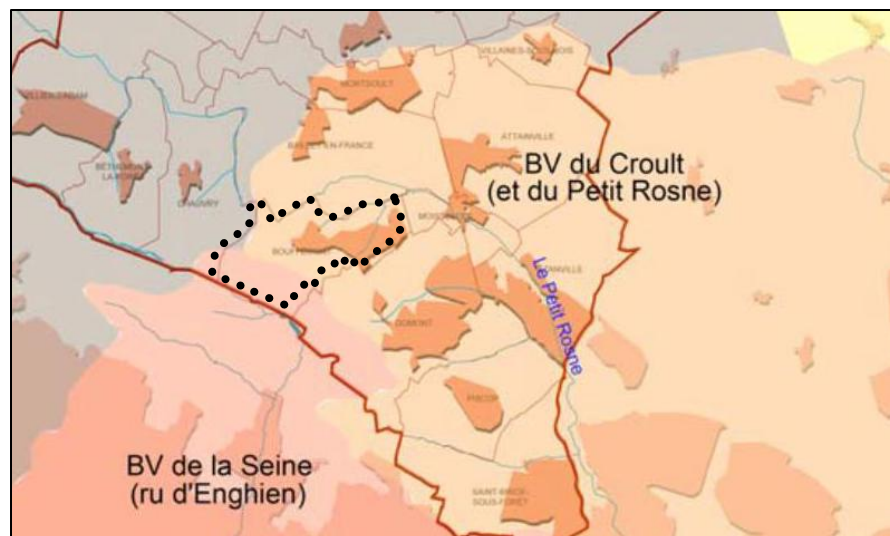
Le territoire communal présente encore d'importantes ressources, notamment agricoles, qui impliquent une gestion raisonnée sur le long terme, au regard notamment de l'urbanisation qui a été responsable d'une forte régression des espaces agricoles entre 1982 et 2008.

1. LA RESSOURCE EN EAU

Le territoire de Bouffémont se situe à cheval entre deux bassins versants : le Bassin Versant de la Seine (ru d'Enghien) et le Bassin Versant du Croult (et Petit Rosne).

Comme indiqué dans le chapitre précédent, le réseau hydrographique bouffémontois, composé de la rivière du Petit Rosne, souffre d'une mauvaise qualité physico-chimique. Des efforts ont été entrepris sur les bassins versants, mais ils doivent être poursuivis afin d'atteindre une bonne qualité des eaux. Le SDAGE a d'ailleurs accordé un report de délai pour l'atteinte de cet objectif.

Extrait de la carte des bassins versants
Source : SCOT de l'Ouest Plaine de France



Eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable (SIAEP) pour la région de Monsoult. Le syndicat alimente 16 000 habitants sur un territoire comprenant 8 communes dont Bouffémont.

Un forage protégé existe sur la commune : le captage de Bouffémont, puisant dans la nappe phréatique. Ce captage a des capacités limitées (20m³/h), raison pour laquelle la commune sera désormais alimentée par un captage sur la commune de Bailleul-en-France. Les forages sont en cours.

Distribution publique : Alimentation des Communes au 01/07/2009 –
SCoT de l'Ouest Plaine de France

COMMUNE	EXPLOITATION	gestionnaire	ALIMENTATION PRINCIPALE
ASNIERES sur OISE	commune en affermage	Lyonnaise des eaux agence de Creil	refoulement Asnières/Oise
ATTAINVILLE	SDT MONTSOULT-MAFFLIERS	SFDE (Véolia) agence d'Arnouville les Gonesse	forage de Moisselles
BAILLET en France	SDT MONTSOULT-MAFFLIERS	SFDE (Véolia) agence d'Arnouville les Gonesse	puits de Bailleul en France
BELLOY en France	SDT NORD-ECOUEEN	CEG	Mélange du puits de Mareil en France n°1 et de Fontenay en Paris/le Thiery
BETHEMONT la FORET	SDT VALLEE de CHAUVRY	SFDE (Véolia) agence de Cergy	mélange puits de Mériel
BOUFFEMONT	SDT MONTSOULT-MAFFLIERS	SFDE (Véolia) agence d'Arnouville les Gonesse	p. communal ou (puits+SDT Monsoult) ou SDT V. de Chauvry (dépannage)
CHAUVRY	SDT VALLEE de CHAUVRY	SFDE (Véolia) agence de Cergy	mélange puits de Mériel

Assainissement

La gestion et l'entretien des réseaux d'eaux usées et pluviales est assuré par le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique des Vallées du Croult et du Petit Rosne (SIAH) qui compte aujourd'hui 35 communes, dont Bouffémont. L'amélioration des réseaux d'assainissement représente un enjeu majeur afin d'améliorer la qualité des eaux de surface. Le traitement des eaux usées est quant à lui assuré par la STEP de Bonneuil-en-France.

Par ailleurs, la commune compte de nombreux bassins de rétention des eaux sur son territoire.

2. LA RESSOURCE ENERGETIQUE

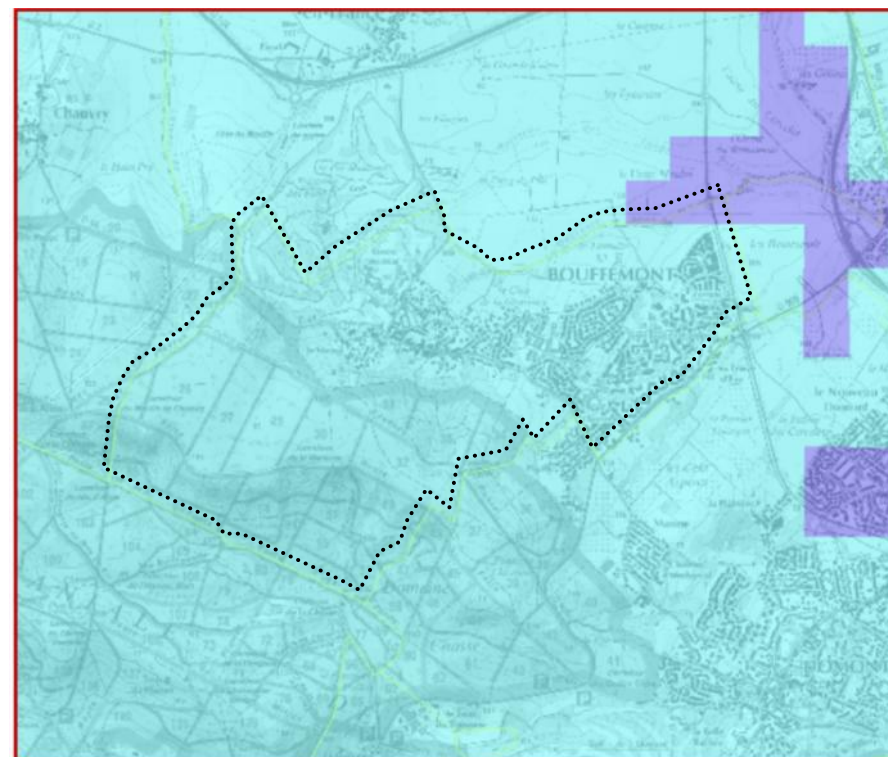
Un potentiel géothermique fort

Le bassin parisien possède des aquifères continus à la fois peu profonds et profonds présentant un potentiel. Les techniques actuelles (capteurs horizontaux et verticaux) permettent aujourd'hui la réalisation de pompes à chaleur (très basse énergie géothermale) consistant en un échange thermique entre le sous-sol immédiat et l'air ambiant quel que soit le site et ses contraintes.

Le potentiel géothermique est fort sur la quasi-totalité du territoire Bouffémontois. Il est très fort sur une partie très restreinte au nord-est, à la limite avec la commune de Moisselles.

Potentiel géothermique des aquifères superficiels à Bouffémont

Source : ADEME, ARENE, BRGM et EDF



Légende

Potentiel géothermique du meilleur aquifère	
Très fort	Fort
Moyen	Faible
Très faible	Autre aquifère

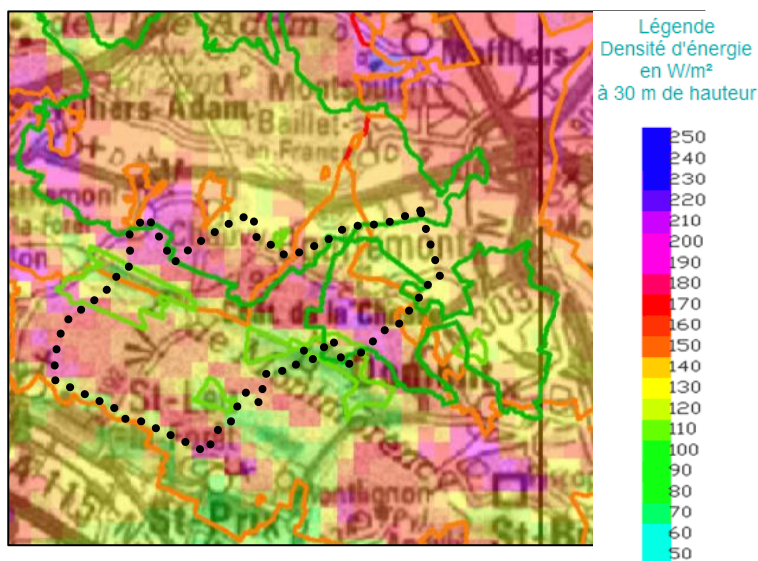
Un territoire peu favorable à l'implantation d'éoliennes

L'atlas francilien du gisement éolien constitue une cartographie des densités d'énergie éolienne (proportionnelles à la vitesse moyenne du vent) exploitables en Île-de-France à différentes altitudes (10m, 30m, 60m et 90m). Il intègre les zones de protections environnementales où l'implantation d'éoliennes est proscrite ou soumise à des dispositions spécifiques.

D'après cet atlas, le gisement éolien à Bouffémont varie environ entre 110 et 200W/mT en raison du fort relief qui marque le territoire. Ce sont habituellement les secteurs à forte altitude qui présentent un gisement éolien important. A Bouffémont, seuls les coteaux de la forêt domaniale semblent propices à l'implantation d'éoliennes, la partie la plus haute de la commune étant intégralement boisée.

Evaluation du gisement éolien francilien

Source : ARENE

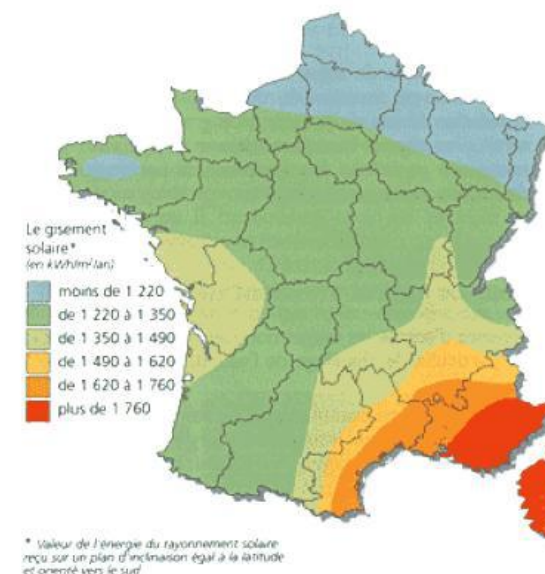


Un potentiel solaire à exploiter

Le rayonnement solaire moyen annuel est de 1150 kWh/mT en Île-de-France soit seulement 20 % de moins que dans le sud de la France.

L'Île-de-France présente probablement le plus grand potentiel régional en matière de solaire thermique. Elle représente, en effet, à elle seule, 10% du parc national de maisons individuelles et plus de 25% des logements collectifs équipés de chauffage central. Par ailleurs, si l'ensoleillement moyen annuel est plus faible au nord de la Loire que dans le Sud de la France, l'énergie du soleil peut en revanche y être utilisée sur une plus grande période (saison de chauffe plus longue) et il suffit d'installer seulement 20 % de surface de capteurs supplémentaires pour capter la même quantité d'énergie que dans le sud de la France.

Les conditions d'ensoleillement à Bouffémont permettent d'envisager la mise en place de production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique.

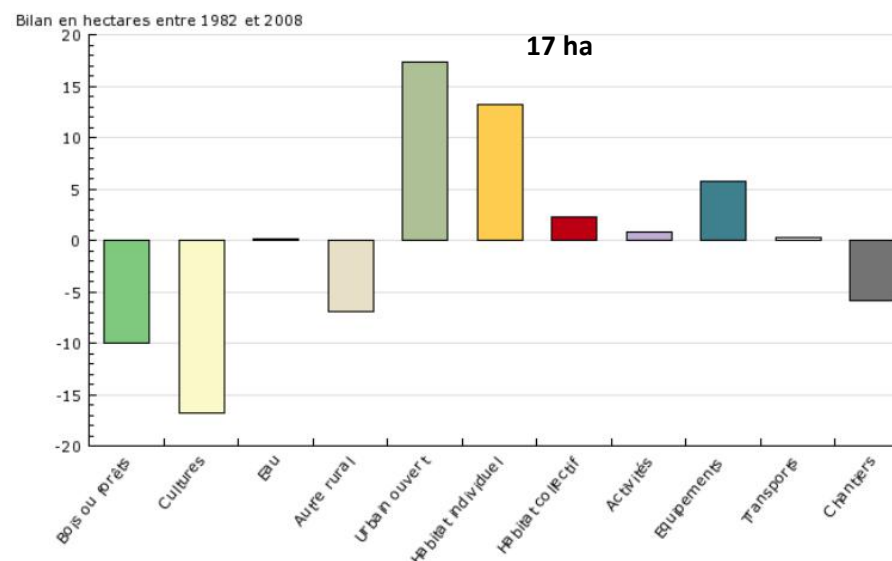


3. LA RESSOURCE SOL

Le sol : une ressource non renouvelable

L'analyse de l'occupation du sol entre 1982 et 2008 à partir du MOS (Mode d'Occupation du Sol) de l'IAU Ile-de-France, permet de se rendre compte de l'évolution de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles par l'urbanisation. Les cartes du MOS sont réalisées à partir de photo aériennes et ont pour objectif d'établir un suivi exhaustif de l'évolution des espaces naturels, agricoles et urbanisés. Le MOS n'a pas de valeur réglementaire et ne conditionne pas le zonage du Plan Local d'Urbanisme.

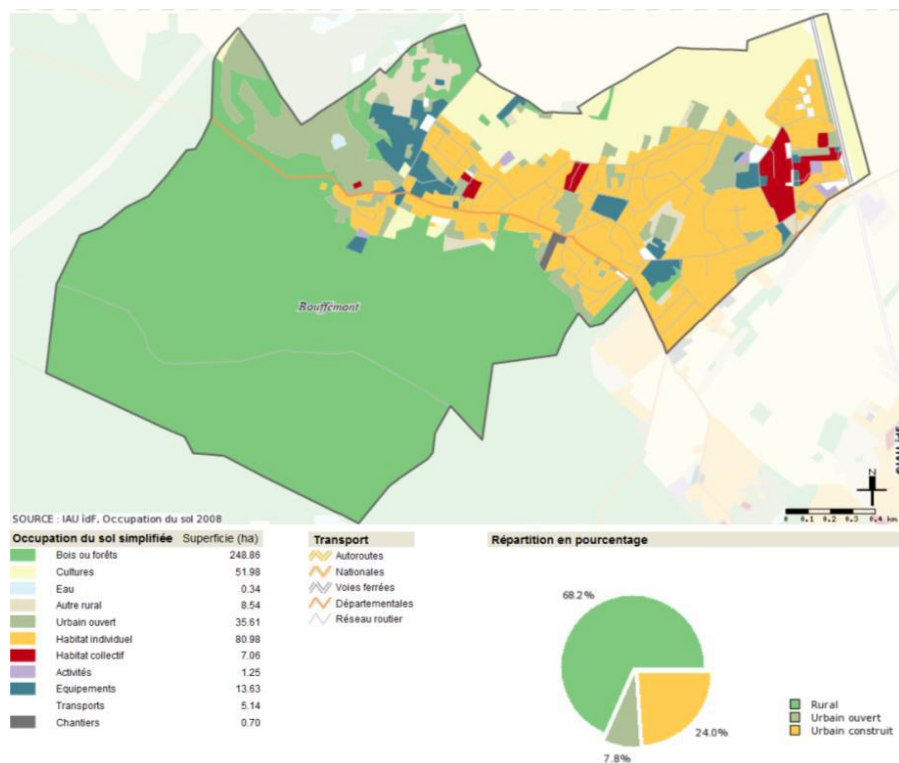
En 2008, les surfaces de cultures représentent près de **12%** de la surface communale, tandis que les bois et forêts représentent près de **55%**. Ainsi, plus de la moitié de la surface communale est couverte par les boisements de la forêt de Montmorency.



MOS	Surface 1982	Disparition	Apparition	Surface 2008	Bilan	Variation
Bois ou forêts	258,91	-10,51	0,47	248,86	-10,04	-3,88 %
Cultures	68,81	-18,86	2,03	51,98	-16,84	-24,47 %
Eau	0,23	-0,23	0,34	0,34	0,10	43,08 %
Autre rural	15,50	-9,06	2,11	8,54	-6,96	-44,89 %
Rural	343,46	-34,95	1,21	309,72	-33,74	-9,82 %
Urbain ouvert	18,25	-5,58	22,95	35,61	17,37	95,16 %
Habitat individuel	67,81	-0,25	13,42	80,98	13,17	19,42 %
Habitat collectif	4,81	-0,30	2,55	7,06	2,25	46,70 %
Activités	0,38	0,00	0,86	1,25	0,86	224,63 %
Equipements	7,92	-0,16	5,88	13,63	5,71	72,17 %
Transports	4,91	-0,71	0,94	5,14	0,22	4,56 %
Chantiers	6,55	-6,55	0,70	0,70	-5,85	-89,29 %
Urbain construit	92,39	-1,14	17,52	108,77	16,37	17,72 %
Total	454,10	-41,67	41,67	454,10	0,00	0,00 %

Mode d'Occupation des sols à Bouffémont en 2008

Source : MOS - IAU



L'espace urbanisé s'est considérablement développé depuis 1982 aux dépens du poste « espace rural » dont la surface a diminué de plus de 33 ha sur cette période. L'espace agricole a également fortement diminué (espaces dits de « cultures »), perdant ainsi plus de 28% de sa surface. Par ailleurs, c'est pendant les années 1970 que la plus grande part d'espaces agricoles a été consommée, en raison de la construction du quartier des Hauts-Champs à proximité de la gare.

L'urbanisation entre 1982 et 2008 a essentiellement pris la forme d'habitat individuel dont la surface identifiée dans le MOS représente près de 81 ha en 2008, correspondant essentiellement à des opérations groupées. L'urbanisation a permis d'accueillir un grand nombre d'habitants, impliquant ainsi des besoins en termes d'équipements auxquels la commune a répondu : près de 6 ha des surfaces artificialisées entre 82 et 2008 correspondent à des équipements.

Répartition des espaces non bâtis en zone urbanisée par catégories

Source : MOS, IAU IdF

	1982	1994	1999	2008	Evolution 82/2008
Parcs ou jardins	13,84	17,53	18,12	18,53	+4,69 ha
Sports (espaces ouverts)	4,15	19,79	17,23	16,95	+12,8 ha
Terrains vacants	0,25	0,74	6,59	0,13	-0,12 ha
TOTAL	18,24	38,06	41,94	35,61	+17,37 ha

D. L'ENVIRONNEMENT BATI

Ce qu'il faut retenir

Le tissu bâti bouffémontois est tenu « en tenaille » entre les grands espaces agricoles et les espaces forestiers. Il semble compact et homogène, mais présente des caractéristiques différentes selon les périodes de construction. En effet, de nombreux types d'urbanisation peuvent être distingués à Bouffémont : un tissu ancien au pied de la butte de Montmorency (le village-rue), les extensions hétérogènes, les opérations groupées sous forme de lotissements ainsi que de l'habitat collectif au niveau de la gare.

Ainsi, des séquences d'urbanisation ont été identifiées le long de la RD44, axe structurant du territoire communal, traversant celui-ci d'Est en Ouest. De part et d'autre de cet axe structurant, **deux centralités/polarités se distinguent** : le village ancien et le secteur de la gare.

Par ailleurs, Bouffémont se caractérise par la présence d'un **patrimoine architectural riche** dans le village. Cette spécificité pose la question de la prise en compte de ce patrimoine dans le développement urbain du territoire, ainsi que celle de sa préservation.

1. A L'ORIGINE, UN VILLAGE-RUE AU PIED D'UNE BUTTE ...



Carte de Cassini - XVIII° siècle



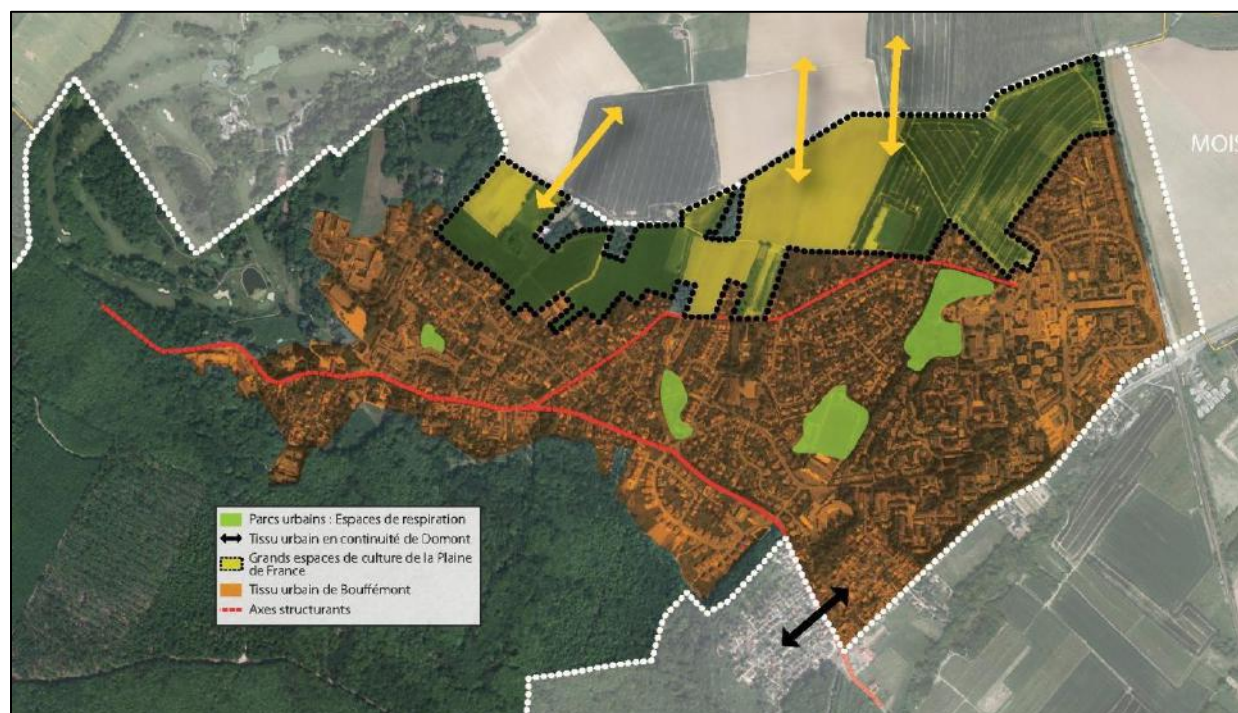
Carte de l'état-major (1820-1866)

Le tissu urbain de la commune de Bouffémont est situé à mi-pente entre la forêt et le plateau agricole. A l'origine, le village s'est développé autour d'une rue (aujourd'hui rue Léon Gireaudeau et rue de la République), au pied de la butte de Montmorency. A l'époque, Bouffémont était une commune rurale où la population vivait du travail du bois et du ramassage des châtaignes. C'est à partir du milieu du XIX^e siècle que le cadre rural et forestier de la commune attire les premiers parisiens, qui font bâtir quelques maisons de campagne (vocation de villégiature).

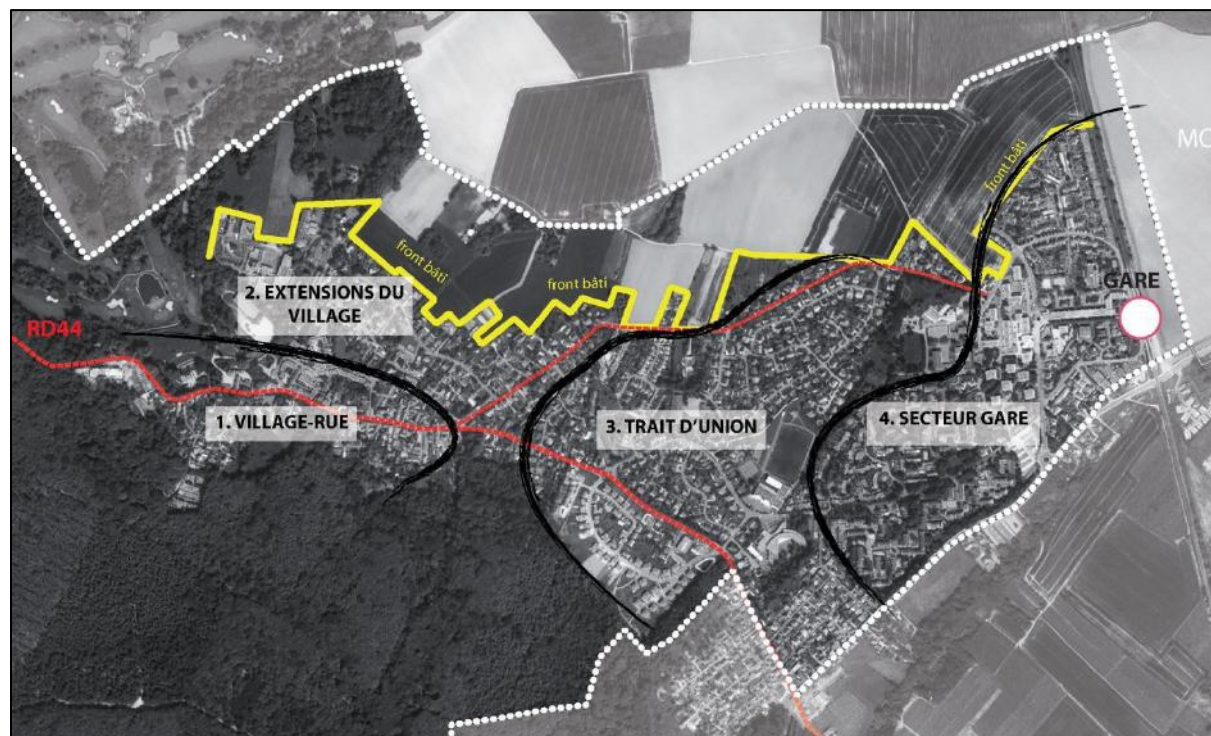
Dans les années 1950, Bouffémont est une commune périurbaine attirant une population active. De petits lotissements y sont construits et les pavillons de plaisance y sont utilisés comme des résidences principales.

Ainsi, d'Est en Ouest, le caractère de la commune évolue suivant les grandes époques de construction de la ville. Les différentes typologies urbaines y sont bien distinctes.

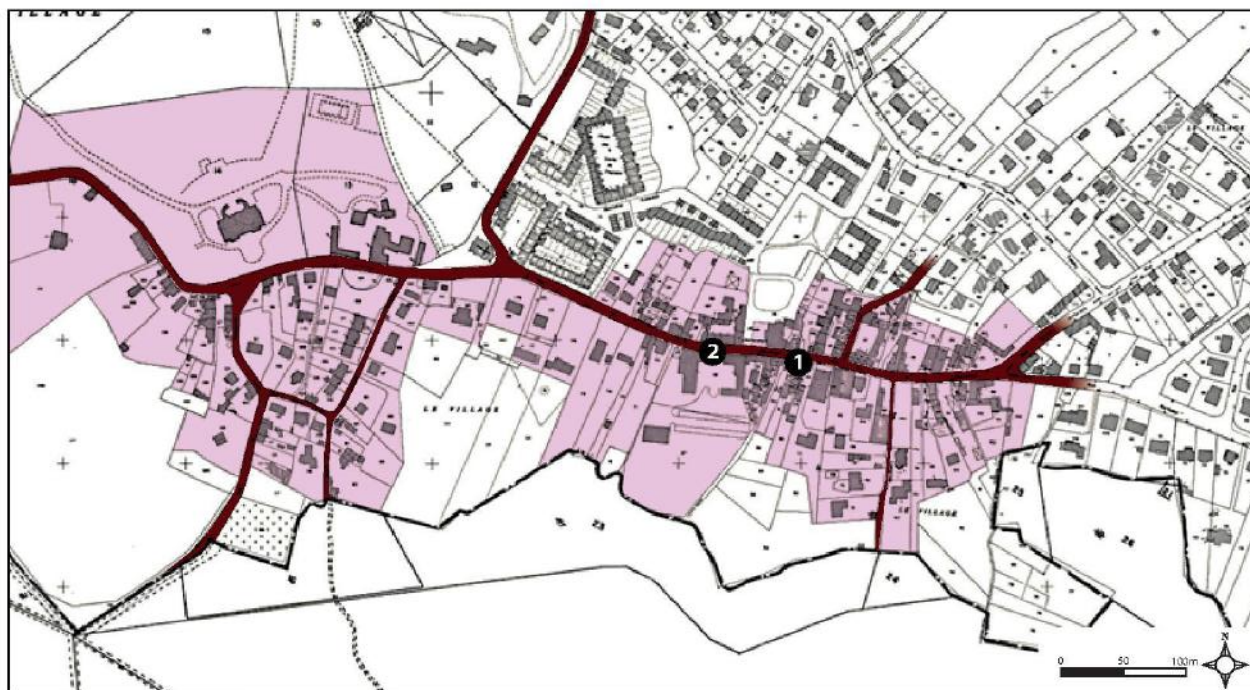
2. UN TISSU BATI AUX TYPOLOGIES VARIEES



Le tissu bâti bouffémontois est tenu « en tenaille » entre les grands espaces agricoles au nord et les espaces forestiers au sud. La trame végétale est fortement présente à Bouffémont : à l'échelle des grands paysages par la présence du massif boisé de Montmorency et à l'échelle locale à travers les différents espaces de respiration situés dans le tissu bâti (parcs urbains). Ainsi, ce tissu semble globalement compact et homogène mais présente toutefois une grande variété au niveau des typologies du tissu bâti.



Le bâti bouffémontois s'est développé selon plusieurs « séquences » structurées dans un premier temps par la RD44 qui traverse la commune d'Est en Ouest et dessert une grande partie des secteurs de Bouffémont, et dans un second temps à partir de la gare. 4 séquences ont ainsi été identifiées. Elles correspondent non seulement aux différentes époques de construction et donc à des typologies de bâti différentes, mais également à des données géographiques distinctes (le plateau, la mi-pente et la plaine). Le chapitre suivant analyse chacune des séquences identifiées en termes de morphologie et de formes urbaines, de typologie du bâti, de densités moyennes, et au vu de la réglementation du POS en vigueur.



TISSU ANCIEN DU VILLAGE-RUE

Cette partie du tissu urbain communal, à vocation d'habitat, correspond à la première étape de l'urbanisation de la commune. Les premières implantations des populations étaient liées à la présence de l'eau, en témoigne le lavoir encore présent sur la rue de la République.

Typologie du bâti : Tissu continu bas implanté sur des parcelles à géométries variables

Implantation : généralement en limite de voie publique. Lorsque l'implantation est en retrait, l'espace publics est défini par des murets en pierre.

Hauteur : R+1+Combles à R+2+Combles, le faîtage est parallèle à la rue.

Densité moyenne de logements : La densité moyenne des noyaux villageois du même gabarit est généralement supérieure à 80 log/ha.

Voirie : Le bâti s'est développé de part et d'autre de la RD44 (axe structurant). Un réseau secondaire composé de ruelles et de chemins dessert certains secteurs.

POS : Une grande partie du village est classée en zone UA, correspondant à une zone mixte et dense où une implantation à l'alignement est imposée sur la rue de la République. Les constructions implantées en retrait des voies (à l'ouest du secteur) sont quant à elles classées en zone UG correspondant à un habitat individuel moins dense qu'en UA.

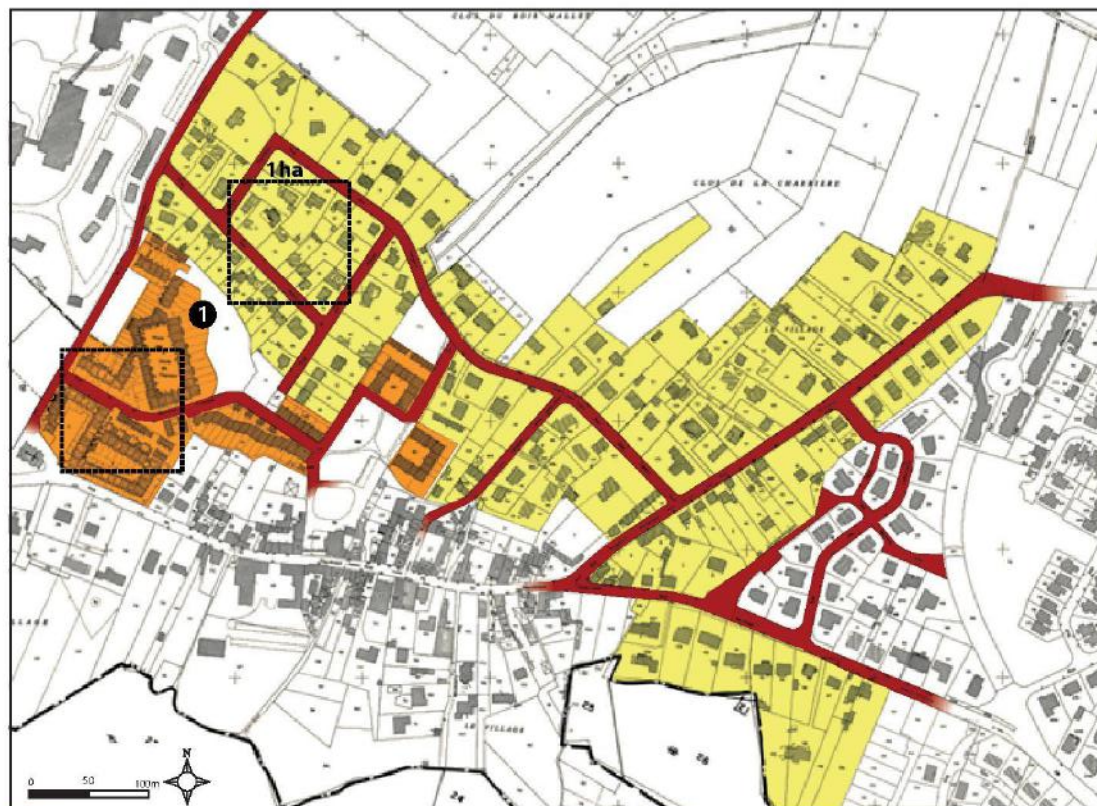
Séquence 1 : VILLAGE - RUE



Équipements publics

Mairie de Bouffémont
Église Saint-Georges
École Élémentaire Le Village
Centre médical Jacques Arnaud

Séquence 2 : EXTENSIONS DU VILLAGE de l'après-guerre aux années '70



HABITAT DENSE

Cette typologie correspond à une extension en continuité du tissu ancien, suivant le même principes de hauteurs et de mitoyenneté.

Typologie du bâti : Habitat collectif, tissu continu bas

Implantation : En retrait des voies, maisons accolées (deux mitoyennetés, type maisons de ville) entourant un parc paysager.

Hauteur : R+2+Combles.

Densité moyenne de logements : environ 80 log/ha.

Voirie : large et linéaire créée en fonction du bâti. Le stationnement est mutualisé, sous forme de box indépendant ou de garage en pied de bâtiment.

POS : Ce secteur classé en zone UC, correspond à un «usage essentiel d'habitat collectif» mais englobe ce tissu composé d'habitat individuel d'une densité équivalente à un habitat collectif. La hauteur est ici limitée à 15m.

HABITAT INDIVIDUEL HÉTÉROGÈNE

Cette typologie correspond à une extension du village, sous forme de bâti individuel. Ce secteur semble être l'une des premières extensions du village réalisées dans les années 1930.

Typologie du bâti : Maisons individuelles

Implantation : En retrait des voies et en retrait par rapport aux limites séparatives ; sur des parcelles de surfaces variables.

Hauteur : R+Combles ou R+1

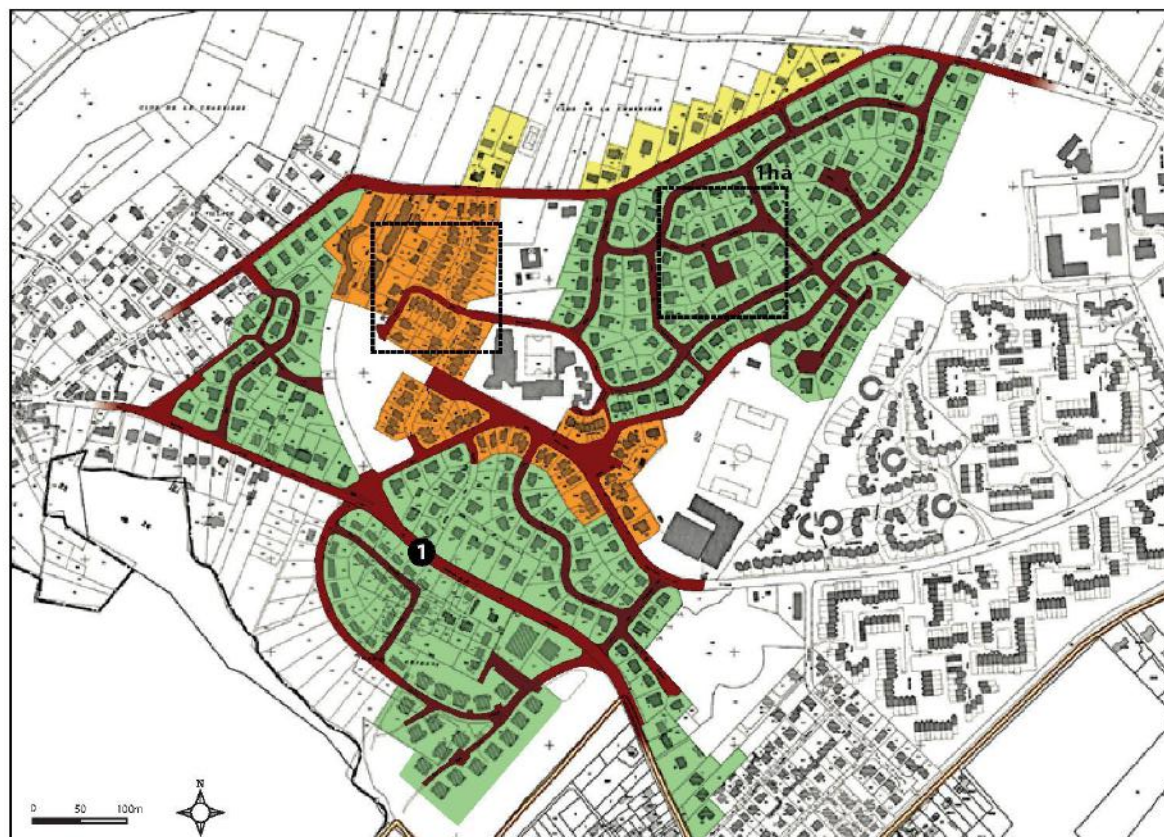
Densité moyenne de logements : environ 17 log/ha.

Voirie : large et linéaire créée en fonction du bâti.

Matériaux : Ils sont variés : parpaings, briques, béton. Les caractéristiques architecturales sont diverses : formes de toitures, revêtements extérieurs, couleurs, ...

POS : La majeure partie du secteur est classée en UH, zone d'habitat individuel à caractère résidentiel, comprenant également les différentes opérations groupées de la commune. L'implantation en retrait des voies est imposée (tissu aéré peu dense) et la hauteur maximale est fixée à 7m.





Séquence 3 : TRAIT D'UNION

HABITAT INDIVIDUEL GROUPÉ

Dans les années 1960, la commune décide de relier le secteur gare (Hauts-Champs) et le village par la construction du « Trait d'Union », quartier à vocation exclusivement résidentielle. Ce secteur à l'aspect végétal est implanté sur une ligne de talweg qui permet au promeneur de surplomber la Plaine de France et d'apercevoir en amont la forêt.

Typologie du bâti : Habitat individuel homogène (lotissements), à l'effet répétitif.

Implantation : Bâti isolé sur parcelles de formes géométriques de tailles homogènes dont les surfaces varient entre 500 et 600m²

Hauteur : R+Combles généralement (6 à 7m au faîtage)

Densité moyenne de logements : environ 22 log/ha.

Voirie : Forte présence de la voirie. Présence de nombreuses voies en impasse

POS : Les lotissements sont classés en UH, zone qui impose une implantation des bâtiments à 6m de l'alignement des voies et autorise une implantation sur l'une des limites latérales. La hauteur est limitée à 7m.

HABITAT INDIVIDUEL DENSE

Cf. Fiche Séquence 2

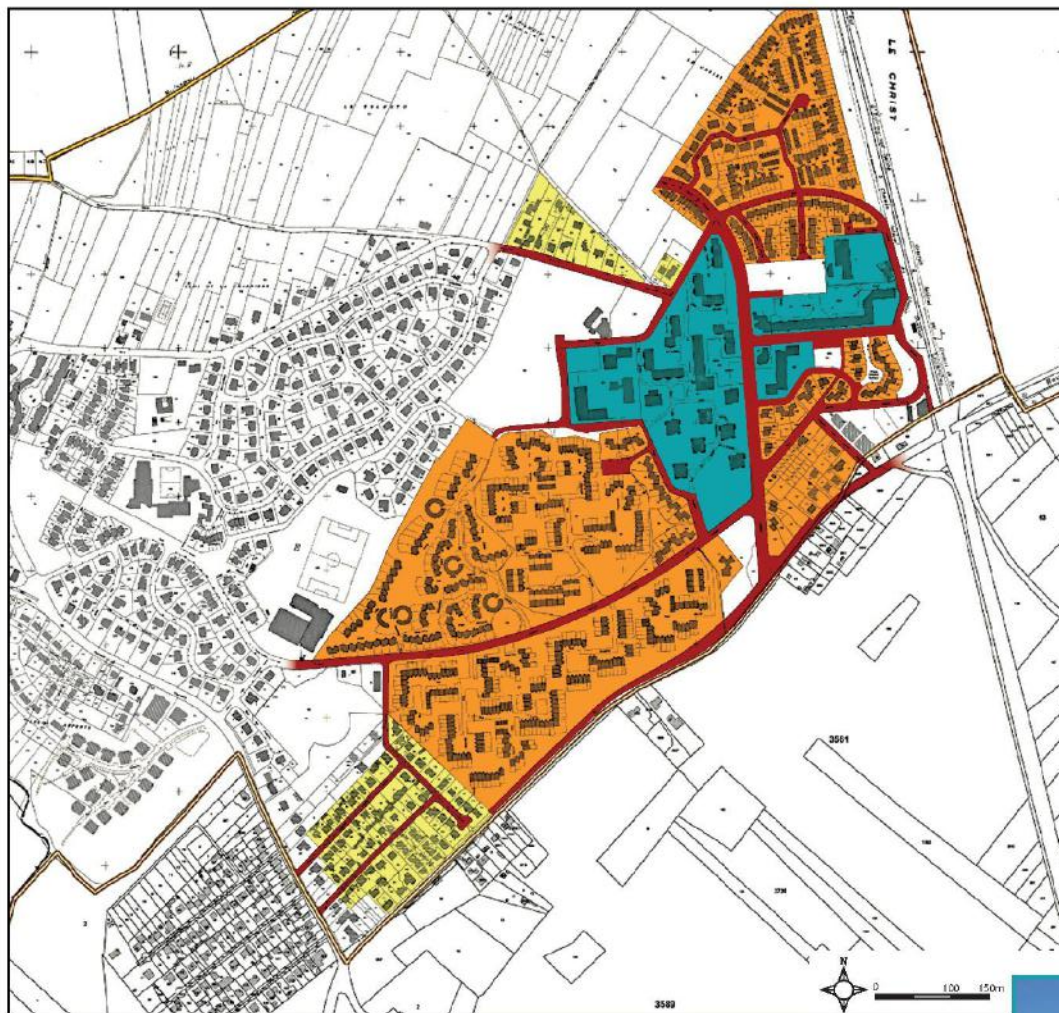
HABITAT INDIVIDUEL HÉTÉROGÈNE

Cf. Fiche Séquence 2

Équipements publics

Terrains de sport
Écoles primaire et maternelle du Trait d'Union
Collège Léonard de Vinci





Équipements publics

Terrains de sport
Centre de loisirs
Écoles maternelle et élémentaire des Hauts-Champs
Gare de Bouffémont Moisselles

Séquence 4 : SECTEUR GARE

HABITAT COLLECTIF

L'habitat collectif à Bouffémont correspond principalement au quartier des Hauts-Champs. Cet ensemble collectif construit à la fin des années 60 tranche avec les typologies du bâti alentour et sur le reste de la commune.

Typologie du bâti : Habitat collectif sous forme de plots ou de barres

Implantation : en îlot ouvert caractérisé par des bâtiments dispersés dans la parcelle.

Hauteur : Au nord, R+2 sous forme de barres, associés à des espaces publics ouverts. Au sud, 7 plots de R+3.

Densité moyenne de logements : environ 25 log/ha

Voirie : Réseau interne. Stationnements à l'extérieur, en pied d'immeuble.

POS : Ce secteur est classé en zone UC, correspondant à un « usage essentiel d'habitat collectif ». La hauteur maximale y est fixée à 15m.

HABITAT INDIVIDUEL DENSE

Ces secteurs correspondent à plusieurs opérations de construction ayant eu lieu à des époques relativement proches :

1. Les Ormes, les Saules et les Jardins de la Gare, au nord des Hauts-Champs
 2. Les Vallées, les Provinces et les Maréchaux, au sud des Hauts-Champs
- Ces opérations présentent des caractéristiques différentes, notamment en termes de densités moyennes et de types d'implantation.

HABITAT INDIVIDUEL HÉTÉROGÈNE

D'un point de vue morphologique, les habitations situées au sud du territoire semblent s'étaler sur la commune de Domont. Au nord, ce type d'habitat correspond à des extensions du tissu urbain en dehors de l'enveloppe urbaine délimitée par les espaces agricoles.

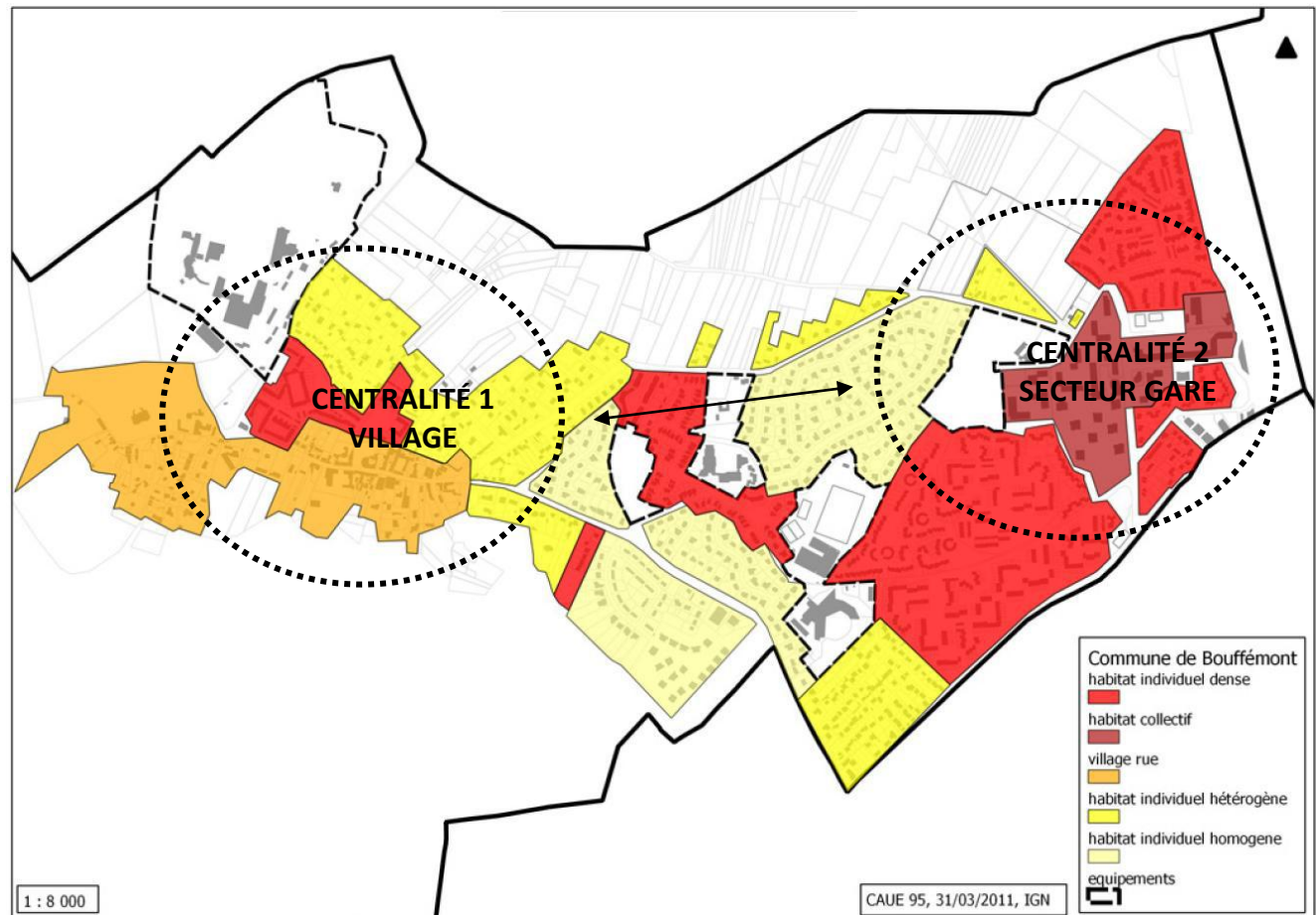


On compte également sur la commune de nombreuses copropriétés :

- Les Vallées : l'ensemble est fait de maisons individuelles, de type cottage à l'anglaise, sur deux niveaux avec toiture-terrasse. La grande originalité de ce quartier est la composition de l'espace public : le devant des maisons est entièrement ouvert (espace semi-public), il permet une transition directe avec les diverses allées qui sillonnent le quartier. Ces allées permettent de parcourir l'ensemble du quartier à pied, voire de relier différents quartiers entre eux. A ces espaces semi-publics, on doit ajouter des espaces privés que constituent les jardins privatifs en arrière de chaque maison.
- Les Provinces et les Maréchaux : situé de part et d'autre de la rue Jean-Baptiste Clément, l'ensemble urbain donne un aspect très vert l'entrée sud de la ville. Des voies privées desservent l'ensemble de l'opération, ouvrant sur des espaces semi-publics ouverts. La forte présence de végétation sur l'ensemble du site renforce l'impression d'ouverture. L'implantation de cette opération le long d'une des artères les plus importantes de la ville (puisqu'elle relie notamment la gare au bourg ancien), donne une importance au site de par sa situation.
- Le Hameau et les Platanes : l'opération se situe entre la gare et la rue Ferdinand de Lesseps (notamment rue Louise Michel).
- La Clairière et la Peupleraie : se trouvant le long de la RD 909, la copropriété présente dans un même temps des constructions très hétérogènes faites de belles demeures ou de pavillons modestes. Les vues latérales sur la forêt de Montmorency offrent une impression d'écran végétal à la ville.

Ces copropriétés et notamment leur configuration, n'autorisent que difficilement la densification, notamment pour des raisons de découpage des parcelles concernées, de la spécificité de la maîtrise foncière et des nombreux espaces verts, qui font partie intégrante des secteurs et participent à sa définition.

A travers l'analyse du tissu urbain et des études réalisées par le CAUE 95, deux centralités se distinguent sur la commune : le village ancien et le secteur gare. Faut-il renforcer l'une des deux centralités ou conforter les deux ? Quelle connexion entre ces deux centralités/polarités ? Quelle articulation entre les centralités et l'offre en déplacements urbains d'une part, et l'offre en équipements et services d'autre part ?



3. UN PATRIMOINE BATI CONCENTRE DANS LE VILLAGE³

L'Eglise Saint-Georges est située à l'ouest de la rue de la République, à « l'entrée » du village. Ses parties les plus anciennes datent du début du XII^e siècle, l'ensemble de l'édifice a été quant à lui reconstruit au XVI^e siècle, puis entièrement réhabilité dans les années 1970.



L'ancienne ferme, également appelée « Ferme du Château », a longtemps appartenu à la famille du baron Empain, propriétaire du château du même nom. Ces bâtiments ont été réutilisés pour un hôtel d'activités, le premier de ce genre en Ile-de-France, comprenant commerces, ateliers, activités tertiaires ou services communs.



La maison située rue Pasteur se caractérise par un volume, des modénatures, des persiennes, un auvent et des ornements qui en font un exemple particulièrement bien conservé des maisons de plaisance de la région parisienne au XIX^e siècle.



³ Source : www.topic-topos.fr – Patrimoine des communes de France

L'ancien collège privé, inauguré en juin 1930 a accueilli des jeunes filles de la haute bourgeoisie parisienne et internationale. L'édifice se caractérise par de grandes baies laissant largement la lumière pénétrer dans le hall. Le bâtiment, occupé pendant la guerre par l'armée allemande, accueille en 1950 un sanatorium, répondant à la recrudescence de ces de tuberculose dans les années 1940 et 1950, puis devient le centre médical Jacques-Arnaud. Il a été surélevé d'un étage. L'ancien collège était doté d'une annexe qui lui servait certainement d'infirmierie : **Le Manoir**.



Le Château Empain, construit en 1860 appartenait à la famille Empain, qui possédait plus des deux tiers de la commune et employait une partie importante de la population au début du XX^e siècle. Parmi les édifices de ce type dans la région, ce château est le plus monumental.



4. DE NOMBREUX SITES ARCHEOLOGIQUES

Sur la commune de Bouffémont, on relève les témoins d'une occupation humaine très ancienne sur le site des Lignièrès (n°1004 sur la carte suivante). Il s'agit d'un important atelier de fabrication d'outils en grès daté de l'**Epipaléolithique** (période comprise entre la fin du Paléolithique et le Néolithique).

L'exploitation des ressources naturelles du relief de Montmorency se poursuit durant le **Néolithique**. On recense plusieurs polissoirs sur le versant nord (n°1003 et 1009 sur la carte). Ce sont des dalles de grès, marquées de rainures ou de cuvettes, qui ont servi au polissage d'outils en pierre.

Durant la **Protohistoire**, aucune occupation du territoire de Bouffémont n'est connue à ce jour. Seule une monnaie en or présentant une tête d'homme au droit et un cheval au revers a été découverte au 19^{ème} siècle.

La **période gallo-romaine** est tout aussi mal connue. Une découverte a permis d'identifier un site du Bas-Empire (3^{ème}-4^{ème} siècle) au Bois Baillet II (n° 1024 sur la carte). De la céramique rubéfiée, du métal et deux monnaies ont été mises au jour.

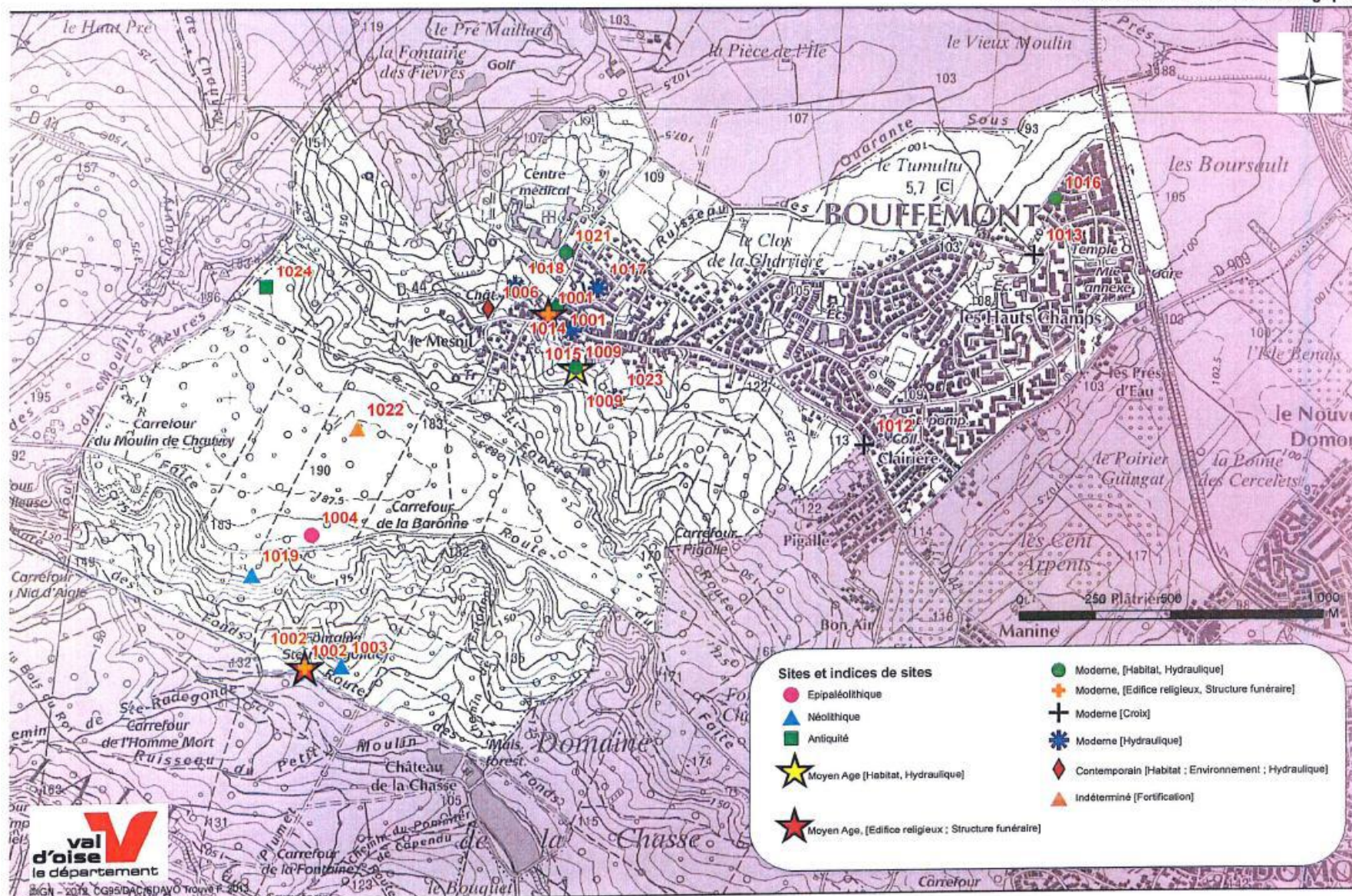
Durant le **Moyen-âge**, les archives nous relatent l'existence d'un fief et bois de Rémolée sur la paroisse de Bouffémont. Une monographie communale de 1989 localise la maison seigneuriale près de la Fontaine aux Prêtres (n°1009 sur la carte). Au cœur du village s'élève l'église Saint-Georges, attestée dès le 12^{ème} siècle (n°1001 sur la carte). A cette même époque, on trouve dans textes la mention d'un prieuré au Bois-Saint-Père (n°1002). Il semblerait que la vallée au bord de laquelle a été construit ce prieuré ait été barrée de plusieurs digues servant à former des étangs à usage piscicole.

Les documents cartographiques des **18^{ème} et 19^{ème} siècles** permettent de relever des mares (n°1015, 1017, 1018), des fontaines (n°1009,1023) et des croix (n°1012, 1013). Le toponyme de la Justice (n°1016) évoque la présence d'un gibet. Les coteaux étaient également exploités pour la production de grès et de pierre à bâtir (carrières de Saint-Etienne).

Enfin, on note l'existence d'un château moderne (n°1006) et d'une levée de terre signalée en prospection (n°1022), de datation indéterminée.

N° du site archéologique	Nom du site	Datation	Occupation
950911004	Les Lignières	Epipaléolithique - Mésolithique	Indéterminé
950911019	Forêt de Montmorency, La Croix de Pierre	Néolithique	Mégalithe
950911020	Forêt de Montmorency, Polissoir 2	Néolithique	Mégalithe
950911003	Sainte-Radegonde	Néolithique	Mégalithe
950911011	Non localisé	Age du Fer	Indéterminé
950911024	Bois de Baillet II	Antiquité	Indéterminé
950911001	Eglise Saint-Georges	Moyen-âge	Edifice religieux Structure funéraire
950911010	Fief remollée	Moyen-âge	Fief
950911009	La Fontaine aux Prêtres	Moyen-âge	Habitat, hydraulique
950911002	Prieuré du Bois-Saint-Père	Moyen-âge	Edifice religieux, Structure funéraire, Hydraulique, Economie
950911005	Carrières Saint-Etienne	Moderne	Extraction
950911021	Château 18 ^{ème} siècle	Moderne	Habitat
950911012	Croix des Marais	Moderne	Croix
950911013	Croix Moufart	Moderne	Croix
950911001	Eglise Saint-Georges	Moderne	Edifice religieux, Structure funéraire
950911014	Grande ferme	Moderne	Habitat
950911015	Grande mare	Moderne	Hydraulique
950911009	La Fontaine aux Prêtres	Moderne	Habitat, hydraulique
950911023	La Fontaine des Coudraies	Moderne	Hydraulique
950911016	La Justice	Moderne	Architecture civile
950911017	Mare	Moderne	Hydraulique
950911018	Mare	Moderne	Hydraulique
950911002	Prieuré du Bois-Saint-Père	Moderne	Edifice religieux, Structure funéraire, Hydraulique, Economie
950911006	Château	Contemporain	Habitat, Environnement, Hydraulique
950911007	Gué Houblon	Contemporain	Hydraulique
950911008	La Fontaine du Bosquet	Contemporain	Hydraulique
950911022	Bois de Baillet I	Indéterminé	Fortification

Commune de Bouffémont (95)
Sites et indices de sites archéologiques



- ➔ Quel modèle de développement urbain privilégier pour une prise en compte des spécificités patrimoniales et urbaines du territoire ?
- ➔ Quel niveau de densité prévoir dans les différents secteurs identifiés ?
- ➔ Quelles formes urbaines privilégier ?

E. L'ACCESSIBILITÉ ET LES DÉPLACEMENTS

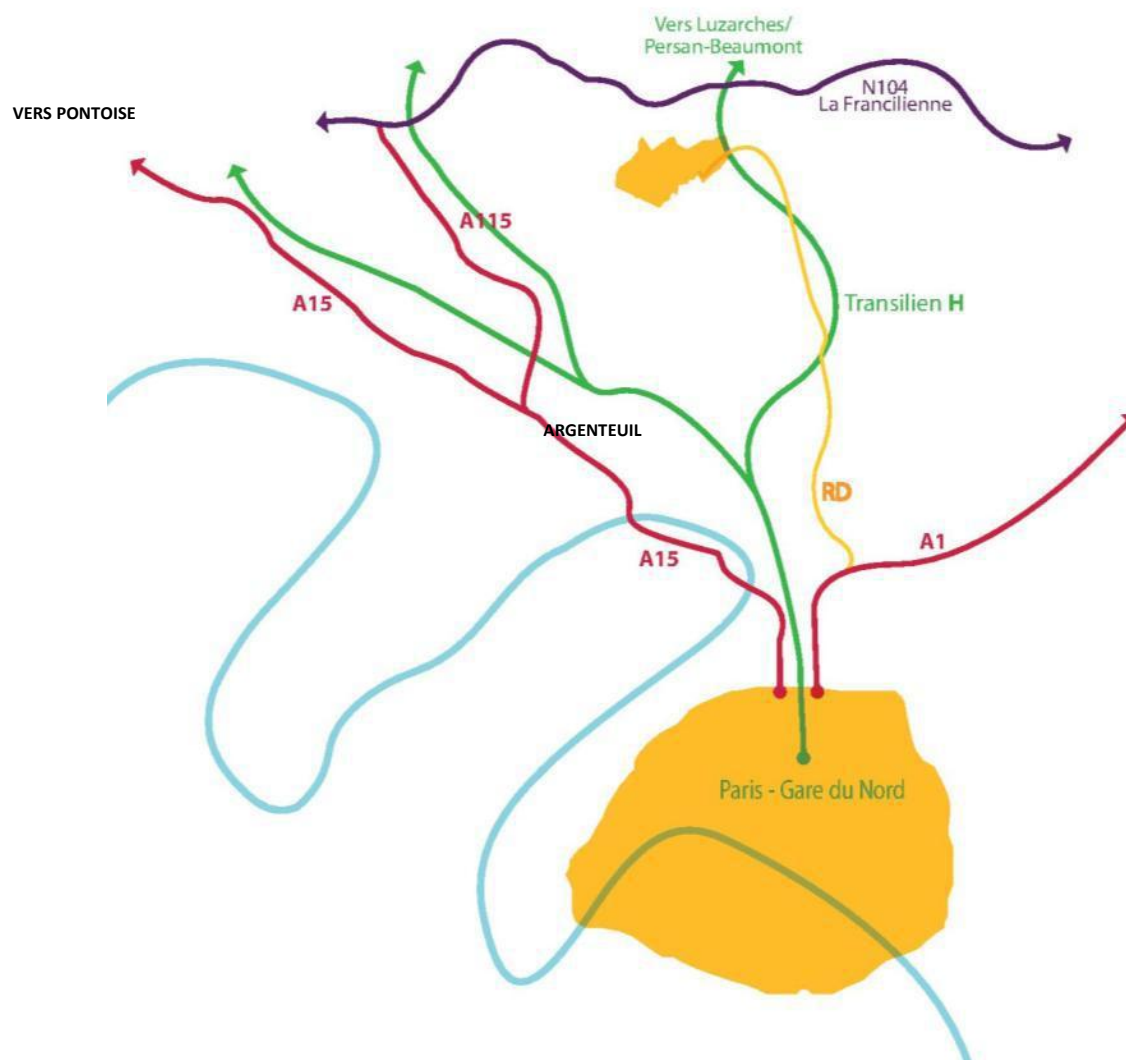
CE QU'IL FAUT RETENIR

Bouffémont bénéficie d'une **bonne desserte routière** à l'échelle départementale. Traversée d'Est en Ouest par la RD44 et de Nord en Sud par la RD3, elle bénéficie d'une connexion rapide avec plusieurs grands pôles du nord parisien ainsi que d'autres infrastructures routières de grande envergure. Par ailleurs, la présence d'une gare sur le territoire confère à la commune une bonne desserte en transports en commun, à optimiser par le développement de l'inter-modalité.

La **RD44 représente une véritable colonne vertébrale** pour la commune, desservant les différents quartiers bouffémontois, directement ou via le réseau secondaire.

Le territoire de la commune est couvert par deux lignes de bus la reliant aux communes voisines. Peu d'arrêts se trouvent sur la commune, mais les deux lignes desservent la gare de Bouffémont Moisselles. De plus, une navette relie la gare à une grande partie des équipements de la commune, mais les fréquences restent faibles. En effet, aucune navette ne circule en heures creuses.

1. UN TERRITOIRE A PROXIMITE DE GRANDES INFRASTRUCTURES FRANCILIENNES



Bouffémont est une commune facilement accessible par les **infrastructures routières**, grâce au passage à environ 2km au nord de son territoire, de la Francilienne (N104), qui permet de rejoindre l'A115 à l'ouest, puis l'A15 et l'agglomération de Cergy-Pontoise en une vingtaine de minutes.

Plusieurs itinéraires permettent d'accéder à la capitale en des durées relativement similaires :

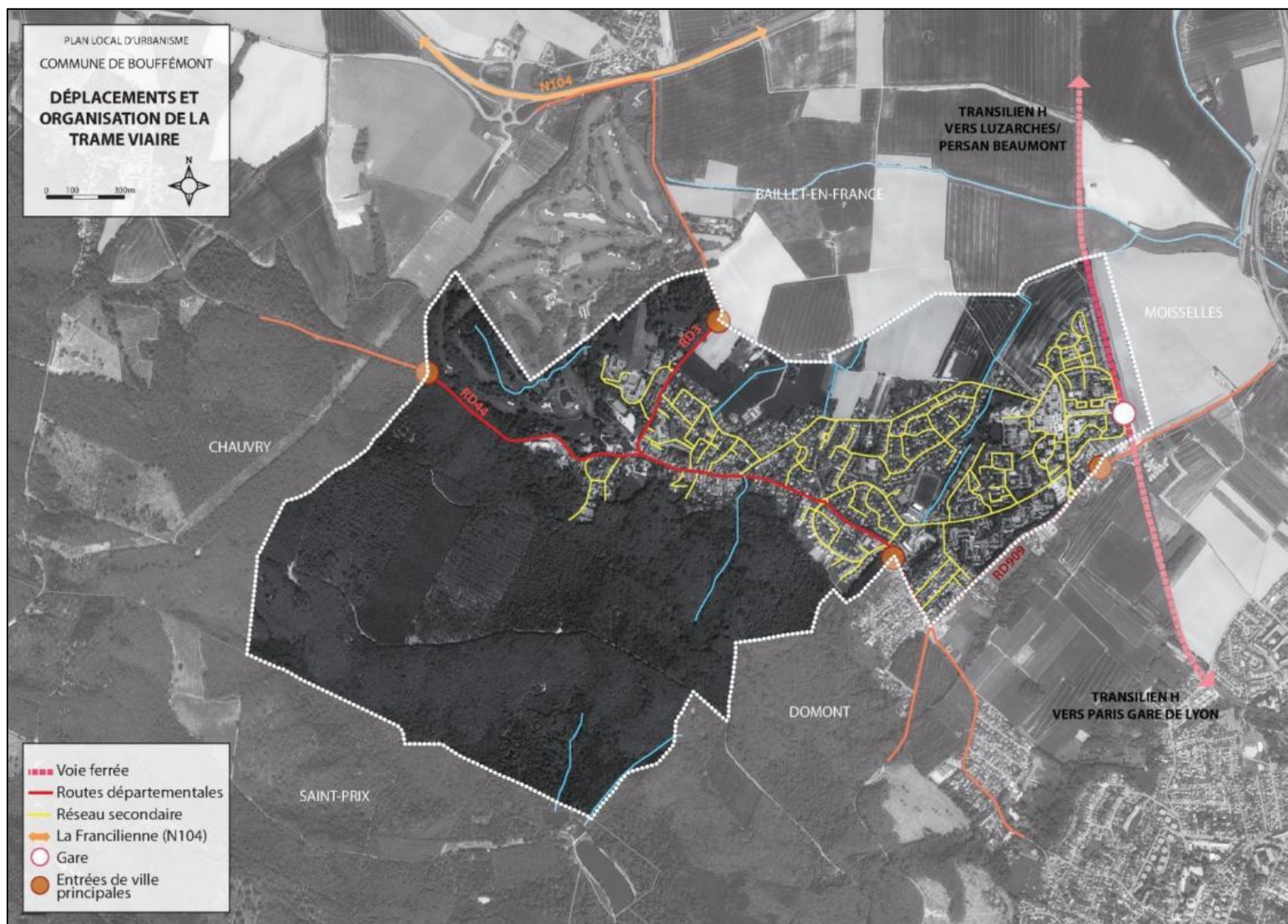
- Longer la RD301, puis la N1 et l'A1 sur l'axe nord-sud relie Bouffémont à Paris en moins de 30 minutes, c'est ainsi l'itinéraire le plus rapide afin de rejoindre la capitale ;
- Emprunter la RD909 vers le sud permet de rejoindre l'autoroute A15 puis Paris en une trentaine de minutes ;
- Enfin, emprunter la Francilienne vers l'Est permet de rejoindre l'A1, puis Paris en une trentaine de minutes également.

Même si Bouffémont n'est traversée par aucune infrastructure routière majeure, la RD44, la RD3 et la RD909 lui permettent de rejoindre rapidement des infrastructures telles que la Francilienne nord et rendent ainsi la commune accessible depuis les grandes communes de l'Est et de l'Ouest francilien, ainsi que de la capitale.

Le territoire de Bouffémont est bien desservi par les **transports en commun**. En effet, la ligne H du Transilien met la gare de Bouffémont Moisselles, située à l'Est du territoire, à seulement une vingtaine de minutes de Paris – Gare du Nord, avec une fréquence allant de 10 minutes en heures de pointe à 30 minutes en heures creuses. Ainsi, le temps de trajet en train concurrence largement celui en voiture ; toutefois, seuls 33% des actifs bouffémontois empruntent les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail. En effet, le faible développement de l'inter-modalité sur le pôle gare peut influencer sur l'utilisation des

transports en commune : le pôle gare connaît notamment d'importants problèmes de stationnement. Cette problématique touche également le village, particulièrement la rue de la rue de la République.

2 UN TERRITOIRE STRUCTURE PAR DEUX AXES MAJEURS



Le territoire communal est structuré par le RD44 qui traverse le tissu urbain de la commune d'Est en Ouest et dessert une grande partie des équipements communaux ; et, dans une moindre mesure, par la RD3 qui rejoint la Francilienne au nord de Bouffémont, en passant par le club de golf. Aussi, la RD909 longe le tissu urbain bouffémontois à l'Est, à la limite avec la commune de Domont.

La RD44 correspond sur une partie du territoire à la rue de la République. Il s'agit de la rue autour de laquelle le village ancien s'est développé d'une façon linéaire. Le réseau de voirie secondaire quant à lui permet de distinguer les quartiers et les différentes périodes de construction. On retrouve par exemple une trame viaire aux formes circulaires et régulières dont les voies se terminent généralement en impasses, correspondant à des opérations groupées récentes ; ou une voirie plus irrégulière correspondant aux extensions moins récentes du village.

La commune compte 5 entrées de ville principales :

- La gare de Bouffémont Moisselles qui dessert la commune par le transilien suivant un axe nord-sud ;
- Deux entrées se font par la RD44 : à l'ouest depuis la commune de Chauvry en traversant la forêt domaniale ; et à l'Est depuis la commune de Domont dans un cadre urbain ;
- Par la RD3 au nord en longeant le club de Golf, entre boisements et paysage agricole ;
- Par la RD909 à l'extrême Est de la commune, à proximité de la gare. Cette entrée de ville représente un enjeu en termes de traitement paysager en raison de sa situation en limite franche entre espace urbanisé et espace agricole.

3 UNE FREQUENCE DE DESSERTE EN BUS RELATIVEMENT FAIBLE

Trois lignes de bus traversent la commune. Les lignes 3801 et 3802 des «cars rose» (Veolia transport) permettent de se rendre dans les communes voisines. Cependant, leur fréquence de passage varie suivant les moments de la journée (de 15 min à 1 heure) et selon les moments de l'année (période de vacances scolaires où les passages sont moins fréquents). Les arrêts de ces lignes sont peu nombreux sur la commune de Bouffémont, toutefois les deux bus s'arrêtent à la gare de Bouffémont qui dessert également les communes voisines.

En revanche, la ligne Centre Médical Jacques Arnaud-gare (Cars Lacroix) qui traverse la commune d'Est en Ouest, propose 9 arrêts dans la commune. Des ramassages sont assurés environ toutes les demi-heures, de 6h à 21h, mais avec une large plage horaire non couverte entre 9h et 13h30. Le samedi, le service n'est assuré que le matin, et le dimanche aucun bus ne circule.

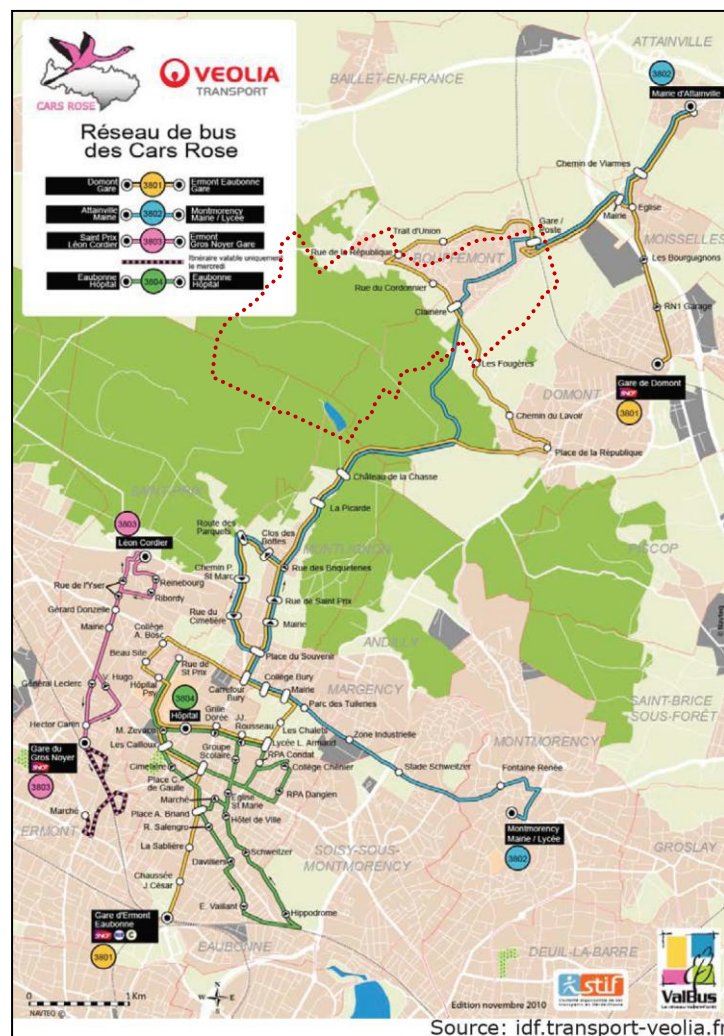
Enfin, de nombreux espaces verts, aménagés, autour de rus et de voirie, sont un support aux modes doux de déplacements, et permettent d'accéder à la majorité des équipements (liaisons piétonnes et cycles).

4 UNE MULTITUDE DE CHEMINS ET SENTIERS RURAUX

Sur Bouffémont, de nombreux chemins sont inscrits au PDIPR (Plan Départemental des itinéraires de Promenade et de Randonnée) de 2006. C'est notamment le cas des chemins situés :

- Allée des Coquelicots
- Allée Bleu-Blanc-Rouge
- Chemin de Baillet en France à Domont
- Chemin de la fontaine des Fièvres
- Rue Champollion
- Chemin de Saint-Leu à Baillet
- Rue Jean Baptiste Clément
- Rue Jules Ferry
- Rue Jean Jaurès
- Rue Louise Michel
- Rue Paul Chautemps
- Rue de la Révolution Française
- Rue Sainte Radegonde
- ...

La carte suivante identifie les chemins de Bouffémont qui sont inscrits au PDIPR du Val d'Oise.



Désormais, depuis l'adoption de la loi ALUR, le rapport de présentation du PLU doit établir un inventaire des capacités de stationnement ouvertes au public et des possibilités de mutualisation de ces espaces.

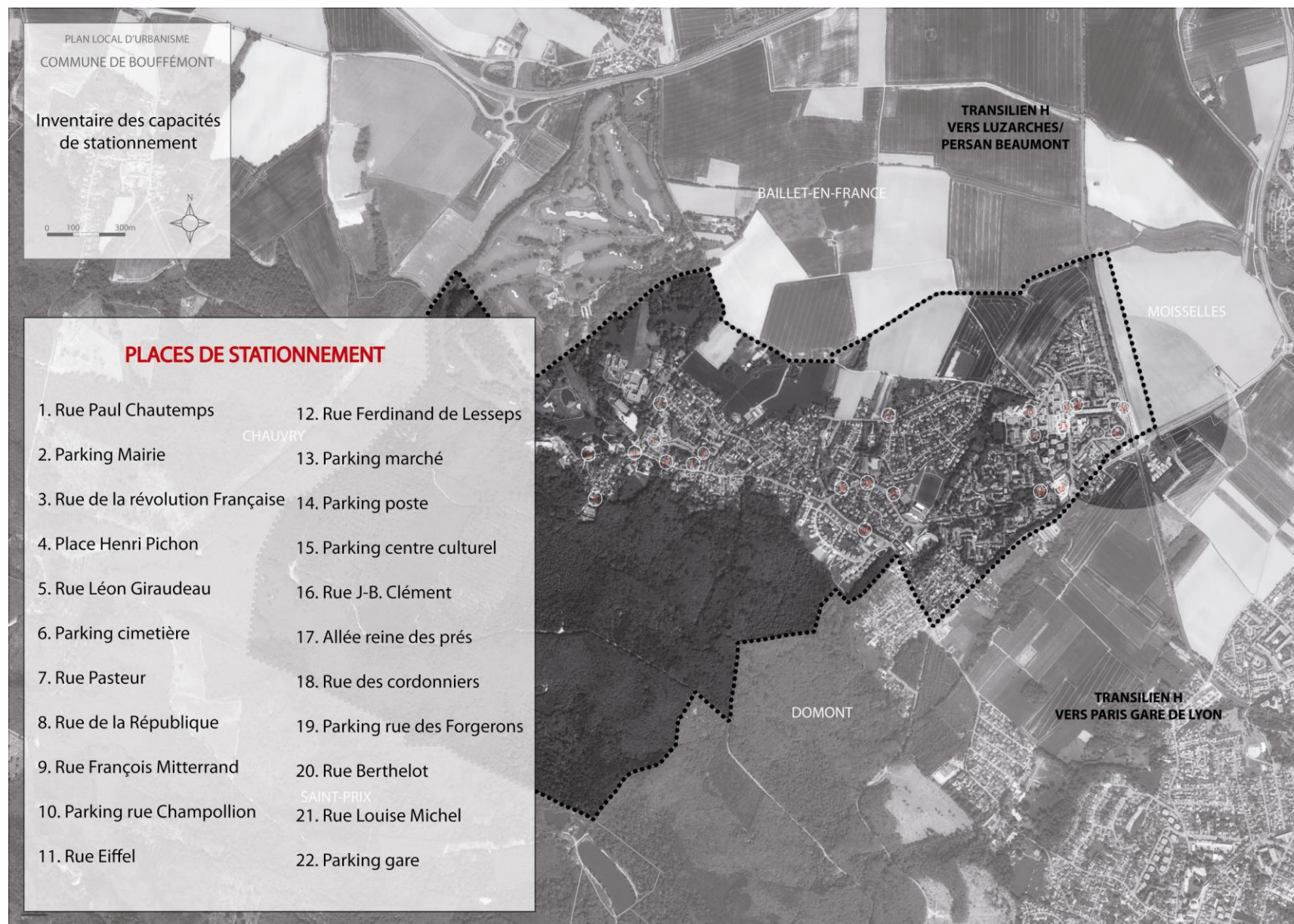
C'est principalement autour la gare Bouffémont-Moisselles que l'on retrouve les places, mais également sur le village de Bouffémont.

Un travail sur ce type de stationnement pourra être engagé dans un avenir proche à l'échelle de la commune, pour favoriser l'utilisation des modes alternatifs.

Le processus de mutualisation des espaces de stationnement pour voitures et vélos a déjà été engagé sur le parking de la gare, puisque celui-ci propose les deux types de stationnement. Toutefois, il ne dispose pas de places de stationnement pour les véhicules hybrides.

<u>N° sur la carte</u>	<u>Parking</u>	<u>Nb. de places</u>	<u>Nb. de places handicapées</u>	<u>Nb. de places de covoiturage</u>
1	Rue Paul Chautemps	12		
2	Parking Mairie	32		
3	Rue de la révolution Française	11		
4	Place Henri Pichon	5		
5	Rue Léon Giraudeau	2		
6	Parking cimetière	21	1	
7	Rue Pasteur	7		
8	Rue de la République	19	1	
9	Rue François Mitterrand	23		
10	Parking rue Champollion	36	4	
11	Rue Eiffel	20	1	
12	Rue Ferdinand de Lesseps	53	2	
13	Parking marché	9	1	
14	Parking poste	20		
15	Parking centre culturel	62	4	
16	Rue J-B. Clément	2		
17	Allée reine des prés	6		
18	Rue des cordonniers	6		
19	Parking rue des Forgerons	7		
20	Rue Berthelot	5		
21	Rue Louise Michel	59	2	
22	Parking gare	49	2	3

Tableau d'inventaire des capacités de stationnement voiture sur la commune de Bouffémont



- Quelle organisation urbaine privilégier pour rendre les ménages moins dépendants de la voiture notamment pour les déplacements de courtes distances ?
- Comment optimiser les déplacements en transports en commun ? Développement de l'inter-modalité ?

Les fréquences de la navette répondent-elles aux besoins ?

- L'usage du vélo est-il adapté à Bouffémont ? Si oui, où le privilégier ?
- Faut-il densifier à proximité des axes de transports en commun (arrêts de bus, autour de la gare) ?

F. LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

CE QU'IL FAUT RETENIR

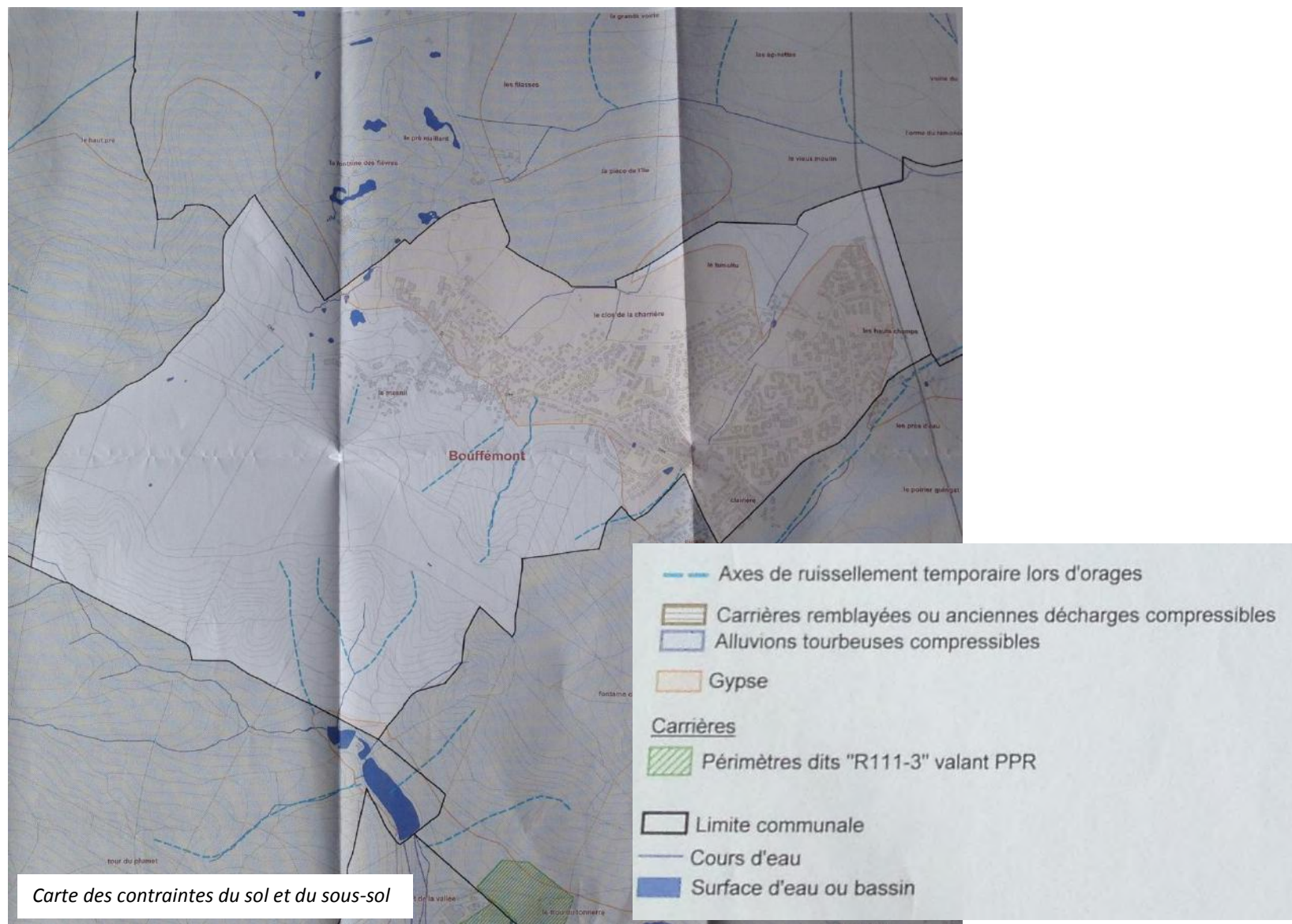
Le risque de **retrait et gonflement des argiles** est important à Bouffémont et concerne particulièrement le tissu urbain de la commune. De plus, le relief prononcé qui caractérise la commune implique des **risques de ruissellement** des eaux pluviales depuis la butte boisée jusqu'au tissu urbain qui conditionneront le développement de la commune.

Les **nuisances sonores** sont concentrées à l'Est de la commune et concernent donc particulièrement le secteur gare, à cause de sa proximité avec **la voie ferrée et de la RD909**. Le centre-bourg et le reste des hameaux sont quant à eux très peu impactés.

Différents types de **pollutions** existent à Bouffémont. En effet, certains sols sont potentiellement pollués par d'anciennes activités ; de plus, **la qualité de l'air** est considérablement impactée par les infrastructures routières et posent la question d'une organisation urbaine aidant à réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre.



1. DES RISQUES NATURELS A MAITRISER



Un risque de retrait et gonflement des argiles très présent

Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements et des tassements et peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles. En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche.

Ainsi, les maisons individuelles sont les principales victimes de ce phénomène et ceci pour au moins deux raisons :

- La structure de ces bâtiments, légers et peu rigides, mais surtout fondés de manière relativement superficielle par rapport à des immeubles collectifs, les rend très vulnérables à des mouvements du sol d'assise,
- La plupart de ces constructions sont réalisées sans études géotechniques préalables qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir le bâtiment en prenant en compte le risque associé.

C'est pourquoi Bouffémont, dont une grande partie du parc est composée de maisons individuelles (70%) est fortement concernée par cet aléa.

La prise en compte du phénomène de retrait/gonflement des argiles à l'échelle communale ou de la parcelle peut entraîner des limitations à construire dans les cas les plus sévères. Le plus souvent, des mesures constructives spécifiques (fondation, consolidation de sol) suffisent à neutraliser ce type d'aléa.

Des risques de ruissellement dus au relief prononcé

Le relief qui caractérise la commune implique un risque de ruissellement des eaux pluviales depuis la butte de Montmorency jusqu'au tissu bâti situé au pied de celle-ci. La maîtrise de ce phénomène est d'autant plus importante pour la commune en raison de la nature du sol au nord du territoire. En effet, la présence de gypse sur une partie des secteurs urbanisée et sa dissolution par infiltration d'eau peut entraîner des cavités souterraines.

De ce fait, l'artificialisation du sol sera conditionnée par le ruissellement des eaux. Celui-ci devra être maîtrisé à la source en limitant le débit généré par toute opération d'aménagement.

2. DES NUISANCES SONORES IMPORTANTES A L'EST DU TERRITOIRE

Le SCoT de la Communauté de Communes de l'Ouest Plaine de France identifie deux infrastructures de transport terrestre sources de nuisances :

- La voie ferrée (catégorie 1, la plus bruyante)
- La RD909 (catégorie 3).

Le classement sonore des transports terrestres constitue, dans ce cadre, un dispositif réglementaire préventif qui se traduit par la classification du réseau de transport terrestre en tronçons. Il concerne le réseau routier et le réseau SNCF. Des secteurs dits « affectés par le bruit » sont déterminés de part et d'autre des infrastructures classées ; leur profondeur varie de 10 à 300m selon la catégorie sonore. Ainsi la départementale 909 est classée en catégorie 3 (100m de nuisances de

part et d'autre de la voie), alors que la voie ferrée est classée en catégorie 1 (300m de part et d'autre de la voie). Le classement aboutit à la détermination de secteurs, de part et d'autre de la voie, où une isolation acoustique renforcée des bâtiments est nécessaire. Dans le cas présent, ce sont les habitations situées dans le secteur de la gare qui peuvent subir des nuisances (source : arrêté de classement sonore des voies, 28 janvier 2002).

Les futurs bâtiments sensibles au bruit devront y présenter une isolation acoustique renforcée de manière à ce que les niveaux de bruit résiduels intérieurs ne dépassent pas les 45dB au maximum. Le niveau sonore peut être mis en parallèle au regard du trafic constaté.

La prise en compte du PPBE

Conformément aux objectifs de la directive européenne 2002/49/CE, des cartes de bruit stratégiques ont été établies sur le territoire de la commune de Bouffémont par la communauté de communes de l'Ouest Plaine de France. Elles ont été réalisées pour les indices Lden et Ln des infrastructures routières, ferroviaires et aériennes ainsi que pour les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation.

Ces cartes ont été arrêtées le 22 juin 2012 et sont consultables sur le lien suivant : www.ccopf.fr/article/prevention-du-bruit-dans-lenvironnement-0

Elles apportent les informations suivantes :

- Les zones exposées au bruit à l'aide de courbes isophones tracées à partir de 55 dB (A) en Lden et 50 dB (A) en Ln,
- Les secteurs affectés par le bruit arrêté par le préfet (arrêtés de classement sonore des voies bruyantes),
- Les zones concernant les bâtiments d'habitation, d'enseignement et de santé où les valeurs limites sont dépassées,
- Les évolutions du niveau de bruit connues ou prévisibles au regard de la situation de référence,
- L'estimation du nombre de personnes vivant dans les bâtiments d'habitation et du nombre d'établissements sensibles (santé et équipements) situé dans les intervalles suivants : [55-60[, [60-65[, [65-70[, [70-75[, > 75 dB (A) en Lden et [50-55[, [55-60[, [60-65[, [65-70[, 70 dB (A) en Ln.

Ces informations doivent permettre de mieux appréhender les nuisances sonores liées aux transports terrestres dans l'urbanisation du territoire.

A cet effet, un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE), visant à prévenir et à traiter les problèmes de nuisances sonores au niveau des zones de bruit critique, doit être réalisé par la Communauté de communes, dans le cadre imposé par la directive européenne 2002/49/CE. Ce dernier est en cours d'élaboration.

Les actions préventives qui seront définies par le PPBE, en plus de celles qui auront été définies, doivent trouver leur traduction dans le PLU de la commune de Bouffémont et permettre ainsi d'apporter des éléments pour répondre aux objectifs de réduction des nuisances sonores fixés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).

3. DE POTENTIELLES SOURCES DE POLLUTION

Des sous-sols potentiellement pollués à l'Est

La base de données BASOL permet de connaître les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif à l'échelle de la commune. Le principal objectif de cet inventaire est de recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement.

7 sites BASIAS sont recensés à Bouffémont, dont seulement 1 en activité (Centre médical et pédagogique Jacques Arnaud). Ces sites sont concentrés à l'Est de la commune, à proximité de la gare.

Une part de déchets recyclables encore faible

Depuis le 1^{er} janvier 2009, la CCOPF a transféré la collecte des déchets au Syndicat mixte pour la Gestion et l'Incinération des Déchets Urbains de la Région de Sarcelles (SIGIDURS). Depuis septembre de la même année, la collecte des déchets ménagers est devenue hebdomadaire (2 fois par semaine auparavant) afin de maîtriser le coût du service de collecte.

En 2009, la part des déchets recyclables collectés est encore faible à Bouffémont. Depuis, la commune a entrepris des efforts de sensibilisation

afin d'augmenter le tri sélectif et le recyclage des déchets ménagers, ainsi que pour la réduction du poids de ces déchets.

Le SIGIDURS assure également le traitement et la valorisation des déchets ménagers produits sur 41 communes du Val d'Oise, dont Bouffémont. Le Syndicat assure ainsi le tri sélectif des emballages et papiers recyclables, le traitement des encombrants, le compostage de déchets verts, la valorisation énergétique des déchets ménagers non recyclables ainsi que la mise en œuvre d'un réseau de déchetteries. Aujourd'hui 4 déchetteries existent sur le périmètre du Syndicat mixte : à Sarcelles, Gonesse, Bouqueval et Louvres.

- ➔ **Quelle prise en compte des risques et nuisances dans le développement futur du territoire communal ? Quel développement prévoir sans accentuer les risques naturels ?**
- ➔ **Sur quel(s) secteur(s) agir en priorité pour une réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre ?**

G. DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

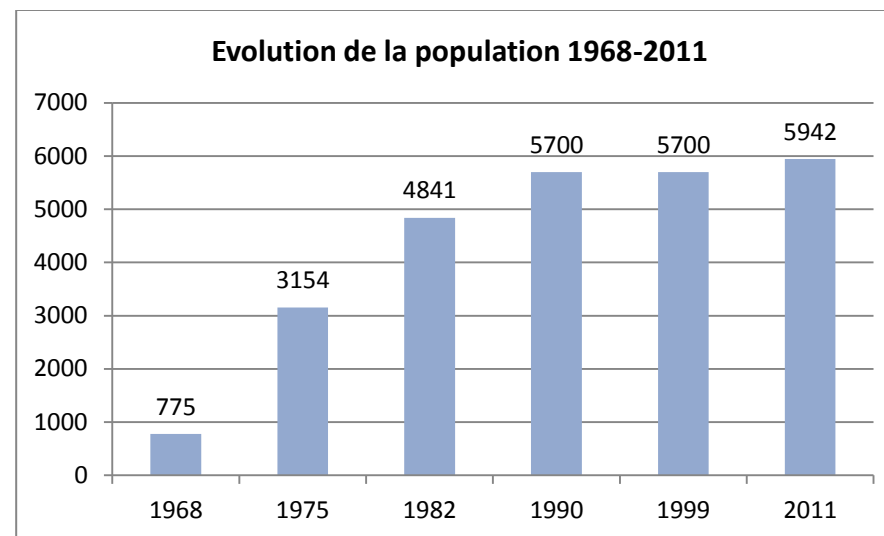
CE QU'IL FAUT RETENIR

Les évolutions démographiques récentes soulignent **un essoufflement de l'attractivité de la commune de Bouffémont**. Après une augmentation exceptionnelle de sa population sur la période 1968-1982 (nouveau quartier HLM), on constate une stagnation de la population depuis 1990, puis une légère croissance sur la dernière décennie (mais qui reste moins soutenue que sur le territoire de la Communauté de Communes Ouest Plaine de France ou du département).

Le **solde naturel représente aujourd'hui le moteur de la croissance démographique**, et le solde migratoire reste négatif comme pour la CCOPF et le département.

A l'instar du territoire national, la commune subit un **vieillissement structurel de sa population** avec un accroissement de la part des personnes de plus de 60 ans, qui pose à terme une réelle question concernant les besoins spécifiques à cette population (services de proximité, logements adaptés, équipements de santé, mobilité, ...). Bouffémont garde cependant une population jeune très importante avec un **indice de jeunesse de 1,94** (part des moins de 20 ans rapportée à la part des plus de 60 ans) largement supérieur à ses territoires de référence.

1 UNE STAGNATION RECENTE DE LA POPULATION...



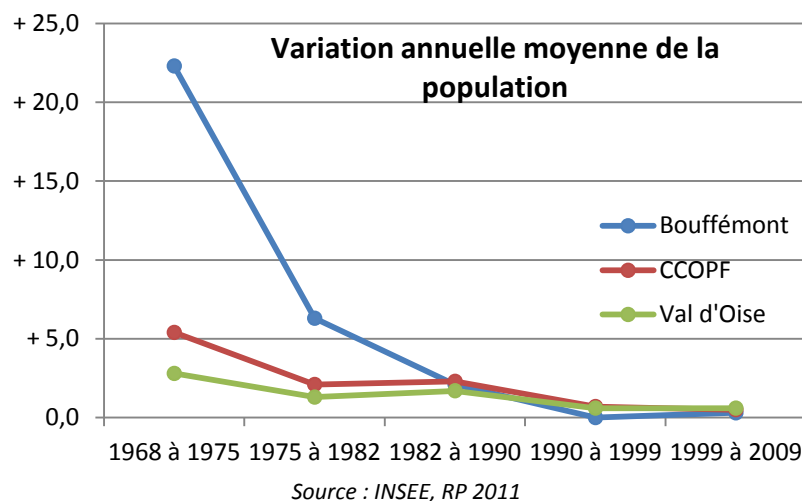
Source : INSEE, RP 2011

Les transformations de la société française depuis 30 ans ont bouleversé les modes de vie et d'habiter. La natalité, le vieillissement, les migrations pendulaires, les inégalités, le desserrement urbain, autant d'éléments qui créent de nouveaux besoins et de nouveaux enjeux en termes d'aménagement urbain pour les décideurs locaux.

Ce chapitre dresse un portrait synthétique des dynamiques démographiques en cours sur la commune de Bouffémont et ses territoires de référence (la Communauté de Communes de l'Ouest Plaine de France et le département du Val d'Oise).

Bouffémont connaît une évolution fluctuante de sa population entre 1968 et 2011. Le nombre d'habitants passe de 775 à 5 942, soit +5 167 habitants en 43 ans avec une très forte augmentation entre 1968 et 1975 (+22,3%/an) et une stagnation sur les deux dernières décennies (+242 habitants entre 1990 et 2011).

A partir de 1990, le nombre d'habitants stagne à Bouffémont. Toutefois, la dernière décennie a connu une légère croissance (+0,35%/an) et la commune compte **5 942 habitants en 2011**.

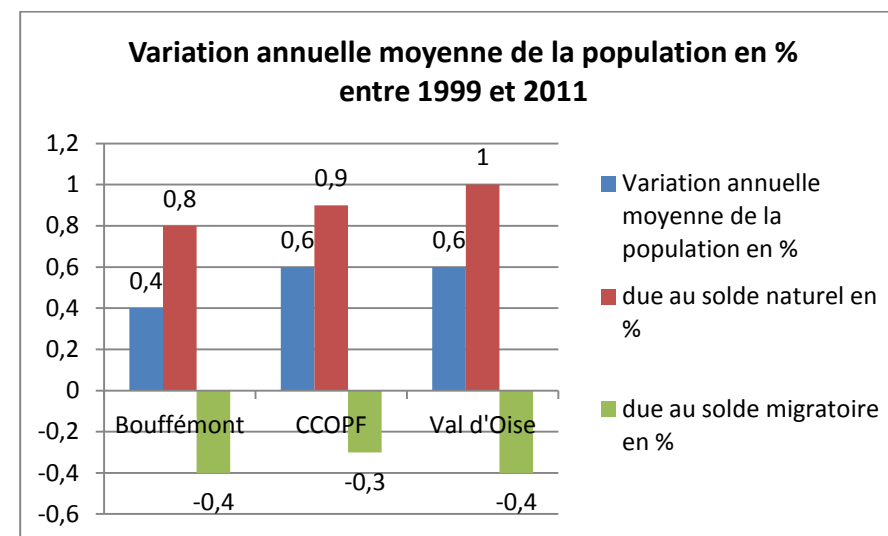


Entre 1968 et 1990, la croissance démographique sur la commune est très éloignée de celles des territoires de référence en termes de proportions. Cela est dû à l'augmentation exceptionnelle de la population entre 1968 et 1975, notamment liée à une forte augmentation du solde migratoire (+20,5%) qui reste propre à Bouffémont. En effet, même si la population connaît également une forte augmentation sur la même période à l'échelle de la CCOPF et du Val d'Oise celles-ci restent relativement faibles en comparaison avec Bouffémont. De plus, les chiffres relatifs à la CCOPF et le Val d'Oise s'expliquent par la forte croissance de la commune de Bouffémont.

Et, alors qu'entre 1982 et 1990, la croissance de Bouffémont connaît une forte diminution (passant de +22,3% sur la période 1968-1975 à +6% sur la période 1982-1990), celles de la CCOPF et du Val d'Oise connaissent à l'inverse une légère augmentation. La variation annuelle moyenne est sensiblement la même sur Bouffémont et sur les territoires de référence.

Depuis 1982, la tendance se poursuit avec une variation annuelle moyenne quasiment similaire sur les trois territoires. Cette dynamique témoigne d'une attractivité de la commune qui s'essouffle.

2 ... DUE A UN SOLDE MIGRATOIRE NEGATIF



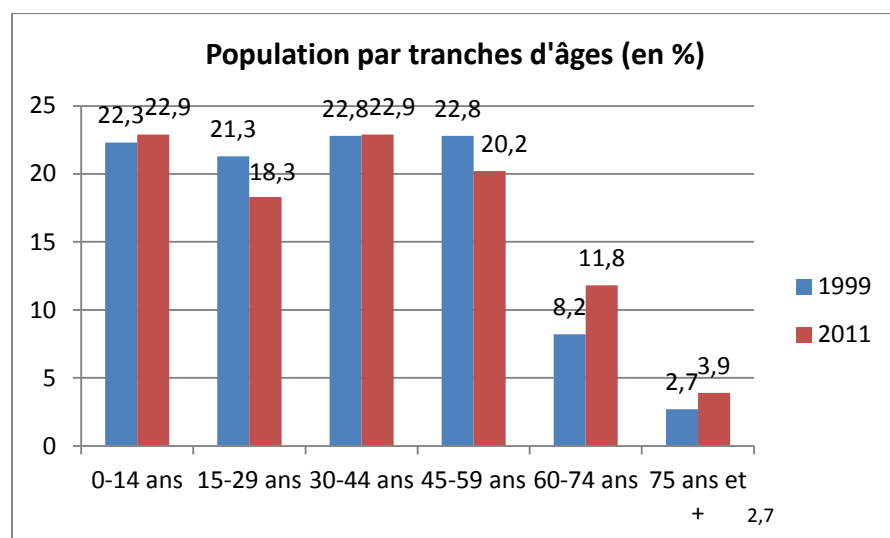
La variation exceptionnelle de la population entre 1968 et 1990 est due à un solde migratoire exceptionnel (+20,5%) entre 1968 et 1975, combiné à un solde naturel positif. Ces chiffres s'expliquent par les grandes opérations d'aménagement qui ont eu lieu sur la commune, en particulier celle à proximité de la gare.

Sur la dernière décennie, Bouffémont présente un solde migratoire négatif (-0,4%) qui, combiné à un solde naturel positif plus important

(+0,8), stabilise la croissance démographique à +0,4%. Le solde migratoire négatif confirme l'essoufflement de l'attractivité de la commune.

Ce phénomène est également perceptible à l'échelle des territoires de référence de la CCOPF et du département avec un solde migratoire équivalent (-0,3% ou -0,4%) et des soldes naturels plus importants.

3 UN VIEILLISSEMENT STRUCTUREL DE LA POPULATION

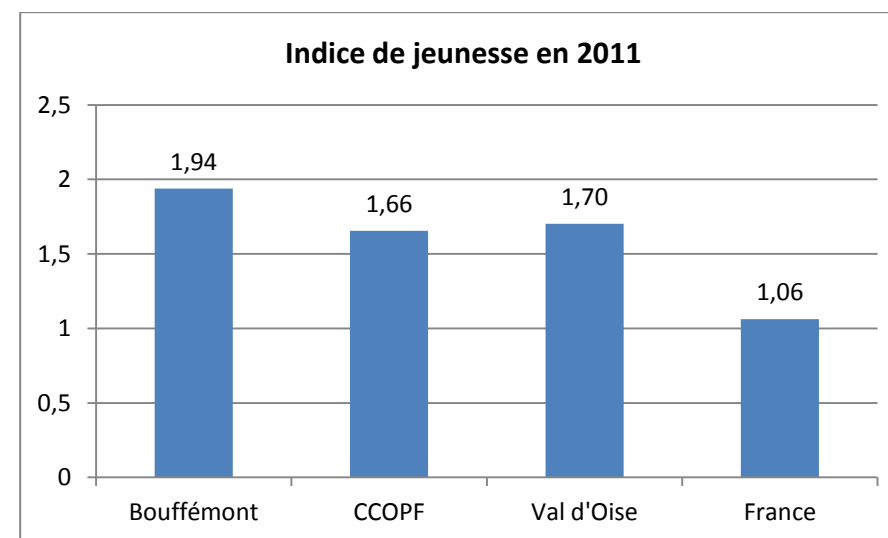


Source : INSEE, RP 2011

La commune de Bouffémont, à l'instar du territoire national, suit les tendances de vieillissement de la population. En effet, le nombre des plus de 60 ans a connu une forte augmentation entre 1999 et 2011 tandis que le nombre des 15-29 ans et des 45-59 ans a connu une forte diminution.

La tranche des 0-14 ans a quant à elle connu une augmentation plus légère.

La diminution de la tranche des 15-29 ans est un phénomène que l'on observe fréquemment dans les communes périurbaines. Cela peut s'expliquer par l'éloignement des lieux d'études notamment et souligne que l'offre résidentielle sur la commune ne permet pas aux jeunes décohabitants (aux revenus limités) de se loger.



Source : INSEE, RP 2011

Ainsi, l'indice de jeunesse⁴ a connu une baisse, passant de 2,46 en 1999 à **1,94 en 2011**. Un taux qui reste toutefois largement supérieur aux territoires de référence.

⁴ L'indice de jeunesse est le rapport du nombre de la population de 19 ans et moins et le nombre de personnes de 60 ans et plus

La commune est marquée par une évolution des personnes de plus de 60 ans, qui pose à terme une réelle question concernant les besoins spécifiques liés à cette population (services de proximité, dépendance, aide à la personne, mobilité...). Les questions des déplacements, de l'accessibilité aux différents équipements et commerces de proximité nécessaires à cette population, représentent des enjeux majeurs pour la commune.

H. DYNAMIQUES RESIDENTIELLES

CE QU'IL FAUT RETENIR

Le parc de logements à Bouffémont a progressé plus vite que la population ces 20 dernières années et ce, en raison notamment de la baisse du nombre de personnes par ménage. Que ce soit à l'échelle locale ou nationale, tout concourt à la baisse de la taille moyenne des ménages. Désormais, chaque logement sur la commune accueille **en moyenne 2,8 personnes contre 3,3 en 1975**, ce qui nécessite de construire plus de logements. Toutefois, la baisse du nombre de personnes par ménage reste légère par rapport aux territoires de référence et à la moyenne nationale.

La typologie de logements montre une **très forte représentativité des grands logements** (4 pièces ou plus) qui représentent près de **74%** des résidences principales en 2011, au détriment des petits logements. Ce qui apparaît contradictoire avec le phénomène de décohabitation.

On constate également une forte **prédominance des logements individuels** qui représentent plus de 70% du parc de logement. Pourtant, Bouffémont a connu entre 1968 et 1975 une forte augmentation de logements collectifs liée à une opération de nouveau quartier HLM important. De plus, ces dernières années

on note également une augmentation de la part des appartements construits, alors que celle des maisons individuelles stagne.

De plus, avec ses **30,2% de logements sociaux**, Bouffémont répond largement aux exigences de la loi SRU qui est d'ailleurs susceptible de voir relever le quota de 20 à 25% (loi du 18 janvier 2013).

Le point mort (ou point d'équilibre) estimé pour la période 1999-2011 est de **38 logements (soit 3 log/an)** pour maintenir la population au niveau du recensement de 2011.

La construction neuve a été relativement dynamique ces dernières années mais des efforts restent à entreprendre quant à la diversification de l'offre sur la commune et notamment en termes d'offres de petites typologies (T1, T2 et T3).

L'accueil d'une population nouvelle à l'horizon 2025 nécessite d'anticiper et de définir un rythme de construction adéquat **pour ne pas déstabiliser l'organisation urbaine actuelle et l'offre en équipement de la commune.**

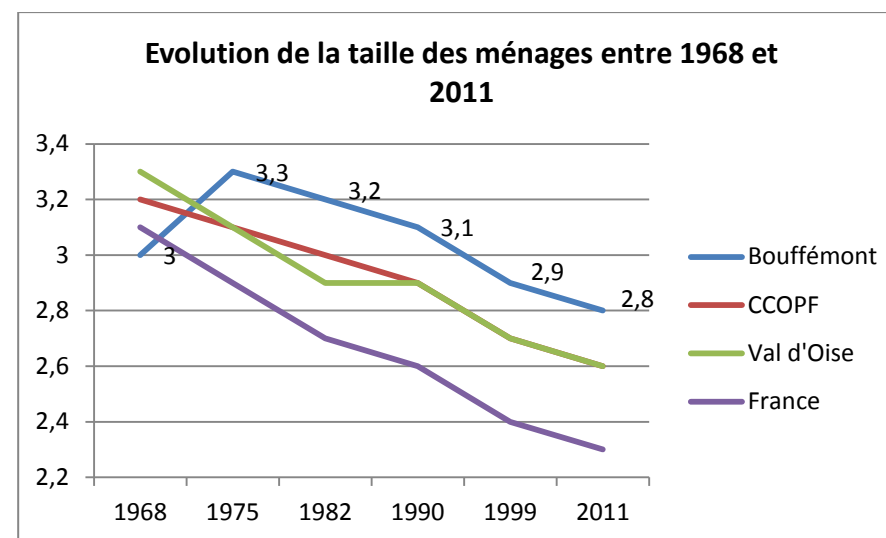
1. UNE TENDANCE A LA REDUCTION DE LA TAILLE DES MENAGES

Le nombre de ménages a connu une augmentation passant de 1 943 ménages en 2006 à 2 097 en 2011. Celle-ci est liée à la croissance démographique qu'a connue la commune sur cette même période ainsi qu'aux évolutions sociales et sociétales.

En effet, en plus du phénomène de vieillissement de la population, les changements sociétaux à l'œuvre ces dernières années à l'échelle nationale –, séparations, familles monoparentales, décohabitation – engendrent une diminution globale de la taille des ménages⁵. Ainsi, la commune voit la taille moyenne des ménages diminuer progressivement pour passer de 3,3 en 1975 à 2,8 en 2011, ce qui implique de construire plus de logements à population constante.

Si la taille moyenne des ménages de la commune suit l'évolution générale de décohabitation elle reste cependant plus élevée que celle de ses territoires de références.

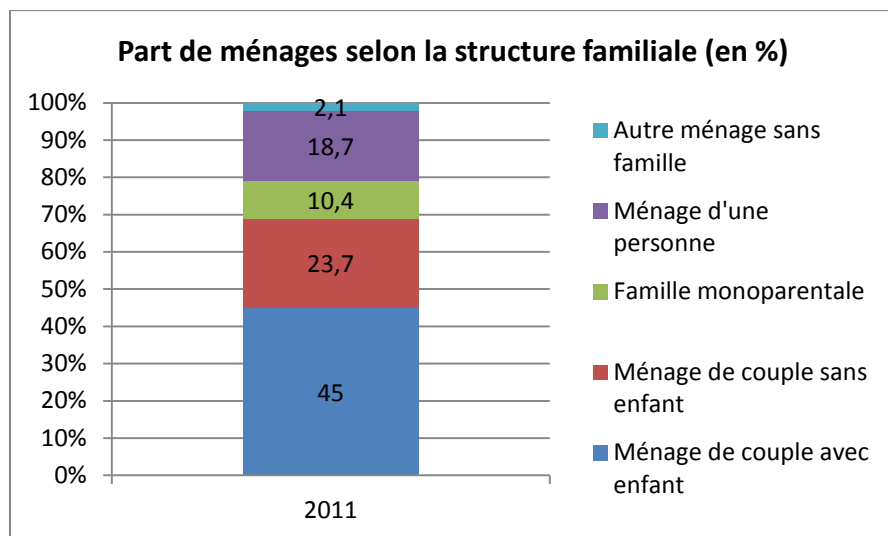
Outre les phénomènes sociaux observés, la taille moyenne des ménages est aussi liée à la typologie de l'offre en logements (plus de petits logements) présents sur un territoire.



Source : INSEE, RP 2011

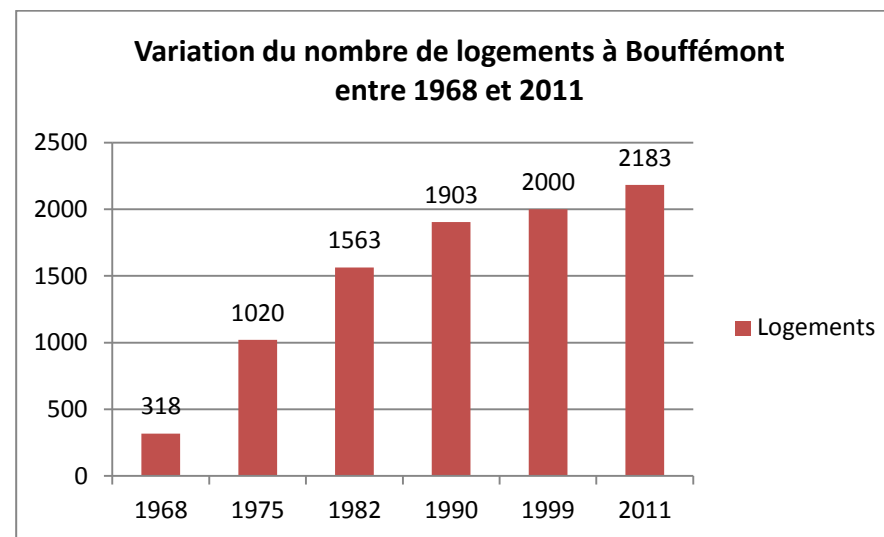
Si l'on compte de moins en moins de personnes par ménage, la structure familiale évolue également. Ainsi, les chiffres montrent que la part des célibataires, celle des couples sans enfants et celle des familles monoparentales augmentent progressivement. Ceci peut s'expliquer par trois phénomènes aujourd'hui largement répandus en France et dans les pays développés : une baisse générale de la natalité et de la fécondité depuis plusieurs décennies, un célibat plus important en nombre et en durée tout sexe confondu et une augmentation du nombre de familles monoparentales. A Bouffémont, près de deux ménages sur cinq est un ménage composé d'une personne ou d'un couple sans enfant.

⁵ La taille des ménages correspond au nombre moyen de personne par ménage



La diminution de la taille des ménages en France accroît significativement la demande en logement et participe largement au dynamisme de la construction neuve depuis plusieurs années. Malgré le dynamisme des opérations immobilières récentes sur la commune, les évolutions sociales en cours impliquent une accentuation des besoins en logements sur le territoire.

2. UN NOMBRE DE LOGEMENTS EN AUGMENTATION CONTINUE DEPUIS 1968



Source : INSEE, RP 2011

En 40 ans, le nombre de logements à Bouffémont a quasiment été multiplié par 7. Cette forte augmentation est directement liée à la construction du nouveau quartier entre le village et la gare (opération HLM après 1968).

Malgré la stagnation du nombre d'habitants entre 1990 et 1999, le nombre de logements n'a cessé d'augmenter sur cette période (+0,57%/an entre 1990 et 2000).

Sur la dernière période (1999-2011), la croissance démographique reprend et le rythme de construction de logements suit la croissance avec **la construction d'environ 15 logements/an : 183 logements** ont été construits sur cette période.

Sur les dernières périodes intercensitaires, la variation moyenne du nombre de logements à Bouffémont suit les mêmes tendances que celles de la CCOPF et du département.

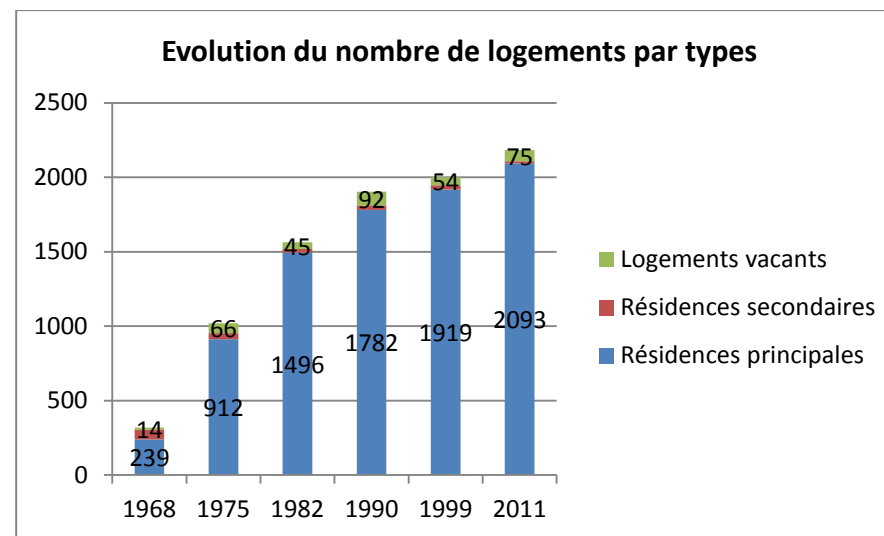
Ce taux de variation reste cependant légèrement inférieur à la moyenne des territoires de référence.

3. UNE COMMUNE EXCLUSIVEMENT RESIDENTIELLE

Le nombre de résidences principales est en constante augmentation depuis 1968 passant de 239 en 1968 à **2093 en 2011** ; elles représentent **95,9%** du parc de logements en 2011.

Le nombre de résidences secondaires est quant à lui en diminution depuis 1968 et la commune ne compte plus que 15 résidences de ce type en 2011.

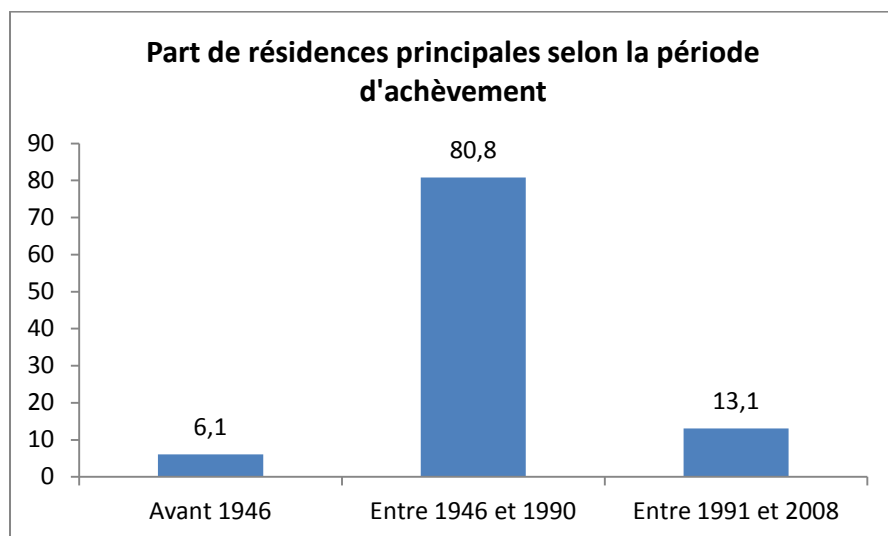
Enfin, les logements vacants sont en augmentation relativement constante, la commune en compte 75 en 2011, soit **3,4 %** du parc de logements et une évolution de **+3,7 %/an entre 1999 et 2011**. La tendance est inversée sur les territoires de référence, où les logements vacants sont de moins en moins nombreux (-1,79%/an pour la CCOPF et -1,8%/an pour le département).



Source : INSEE, RP 2011

4. UN PARC RELATIVEMENT ANCIEN

Le parc de logements à Bouffémont est relativement ancien : **près de 90% du parc est antérieur à 1990**. Cette part est à lier à celle des logements vacants qui a évolué entre 1999 et 2011, passant de 2,7% à 3,4%.

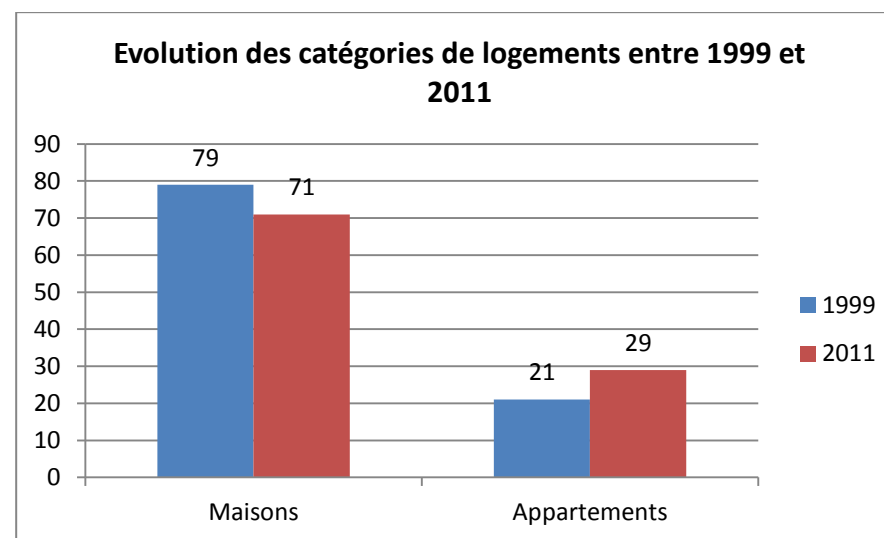


L'ancienneté du parc de logements, dont près de 90 % a été construit avant 1990, pose la question de la performance énergétique.

La question de la réhabilitation du parc ancien représente un enjeu majeur pour la commune.

5. UNE CONSTRUCTION ACCRUE DE LOGEMENTS COLLECTIFS DEPUIS 1999 MAIS DES LOGEMENTS INDIVIDUELS QUI RESTENT MAJORITAIRES

La dernière période intercensitaire est marquée par une construction accrue des appartements : on passe de 403 appartements en 1999 à 634 appartements en 2011 (soit +231 appartements) alors que la part de la maison individuelle diminue.



Source : INSEE, RP 2011

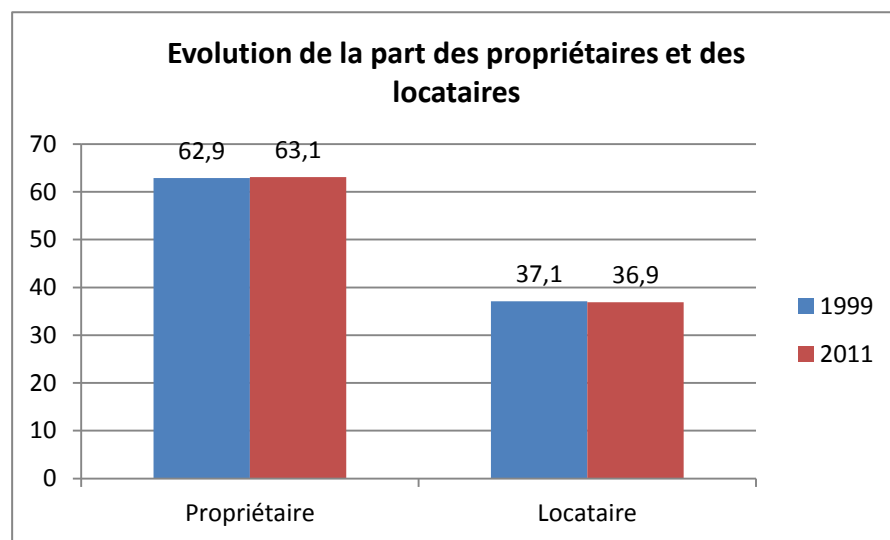
Malgré la construction soutenue d'appartements sur les dix dernières années, la part des logements individuels reste importante à l'échelle de la commune. Celle-ci représente 71% du parc. La tendance est tout autre sur la CCOPF et le département, où les logements collectifs représentent plus ou moins la moitié du parc de logements.

6. UN PARC DE LOGEMENTS AIDES IMPORTANT

Lors du recensement de 1999, la commune comptait déjà 27,8% de logement social. Le dernier recensement en 2011 fait état de **30,2% de logement social**, ce qui est largement supérieur à la moyenne des territoires de références (par comparaison, en 2011, on compte : 17,7% de logements sociaux pour la CCOPF et 23,4% de logements sociaux pour le département)

Il est à rappeler que Bouffémont se caractérise par un parc de logements HLM important construit notamment entre 1968 et 1975 et qui est à l'origine d'une augmentation accrue de sa population sur cette période.

Ainsi, avec ses 30,2% de logements sociaux, Bouffémont répond largement aux exigences de la loi SRU qui est d'ailleurs susceptible de voir relever le quota de 20 à 25% (loi du 18 janvier 2013).



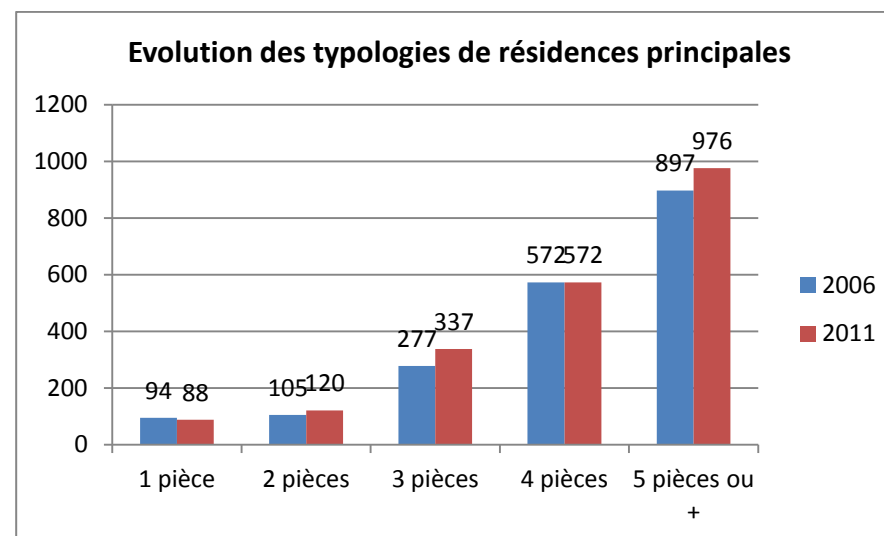
Source : INSEE, RP 2011

7. UNE MAJORITE DE GRANDS LOGEMENTS

Le parc de résidences principales à Bouffémont est majoritairement composé de logements de grande taille. La part de logements de 5 pièces ou plus a fortement augmenté durant les 10 dernières années. Les autres typologies de logements, plus petits, ont quant à elles connu une légère augmentation. Ceci est certainement lié à la construction récente de logements collectifs (appartements) sur la commune.

Cette recrudescence des logements de grandes tailles apparaît contradictoire avec le phénomène de décohabitation.

Par ailleurs, la diminution de la part de locataires à Bouffémont (37,1% en 1999 contre 36,9% en 2011) ne facilite pas le renouvellement du parc de logements.



Afin de répondre au desserrement des ménages dû aux phénomènes qui y sont liés (décohabitation, séparations, familles monoparentales, ...) un effort supplémentaire reste à entreprendre quant à la diversification de l'offre sur la commune et notamment en termes d'offres de petites typologies (T1, T2 et T3).

8. HYPOTHESES D'AMENAGEMENT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

LE POINT MORT COMME REPERE

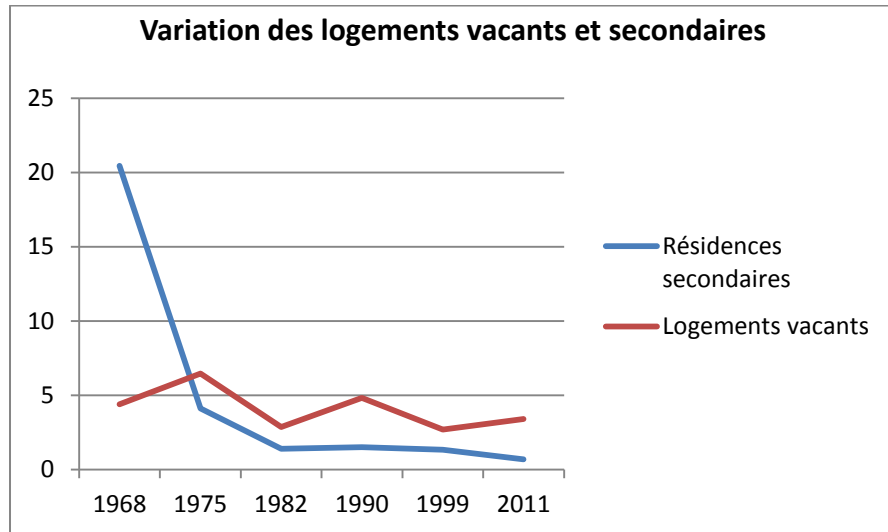
Ce chapitre a pour objectif d'apporter des éclairages utiles pour la définition de la future offre résidentielle de la commune, tant dans sa dimension quantitative (le « point mort ») que dans sa dimension qualitative (typologie et nature des logements, « usages » du foncier).

La construction neuve répond à plusieurs besoins :

- **le renouvellement du parc** : remplacement des logements détruits et désaffectés :
Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont **démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...)**. Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas : des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.
Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.

Entre 1990 et 1999	Entre 1999 et 2011
Le parc de logements n'enregistre qu'une augmentation de 97 unités alors que 119 logements ont été construits sur la même période	Le parc de logements enregistre une augmentation de 183 unités alors que : 212 logements ont été construits sur la même période
$97 - 119 = - 22$	$183 - 212 = - 29$
20 logements ont donc été démolis ou abandonnés.	29 logements ont donc été démolis ou abandonnés.

- la variation des résidences secondaires et des logements vacants :



	1968	1975	1982	1990	1999	2011
Résidences secondaires	20,44	4,12	1,41	1,52	1,35	0,7
Logements vacants	4,4	6,47	2,88	4,83	2,7	3,4

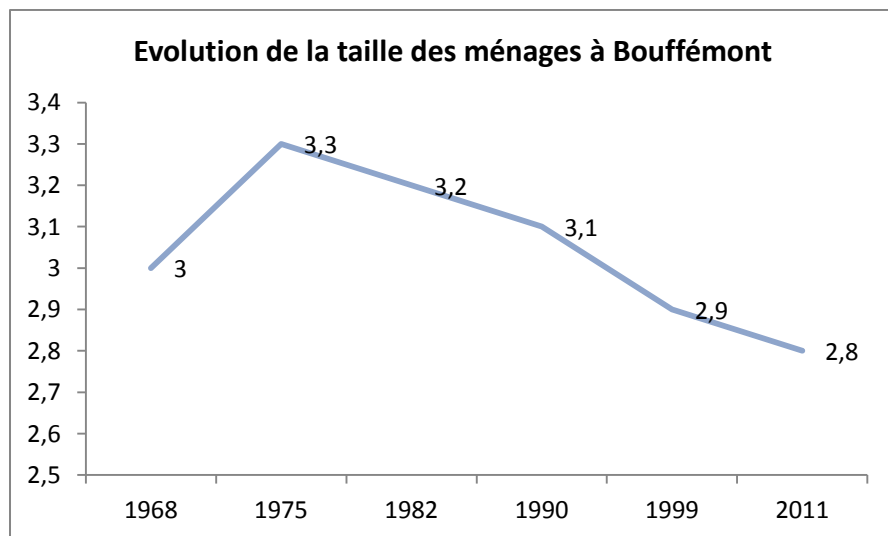
Entre 1990 et 1999	Entre 1999 et 2011
-2 logements secondaires	-12 logements secondaires
-38 logements vacants	+11 logements vacants

- **le desserrement** qui correspond à la compensation de la diminution de la taille des ménages :

A l'échelle nationale ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc....

Elle implique donc une construction de logements plus importante pour loger une population égale.

Entre 1990 et 1999	Entre 1999 et 2011
Le nombre de personnes par résidence principale passe de 3,1 à 2,9.	Le nombre de personnes par résidence principale passe de 2,9 à 2,8.
5 524 (population des résidences principales de 1990) / 2,9 = 1 905	5 565 (population des résidences principales de 1999) / 2,8 = 1 987
1 905 – 1 782 (nombre de résidences principales de 1990) = 123	1 987 – 1 919 (nombre de résidences principales de 1999) = 68
123 résidences principales étaient nécessaires sur la période pour répondre aux besoins issus du desserrement de la population.	68 résidences principales étaient nécessaires sur la période pour répondre aux besoins issus du desserrement de la population.



Source : INSEE, RP 2011

Ces trois éléments montrent qu'à population égale, les besoins en résidences principales sont plus importants.

Le point mort correspond à la somme de ces trois éléments et constitue la mesure de la production future de logements permettant la stabilité démographique.

L'effet démographique correspond à l'accroissement net de la population permis par le résiduel du point mort.

Tableau récapitulatif :

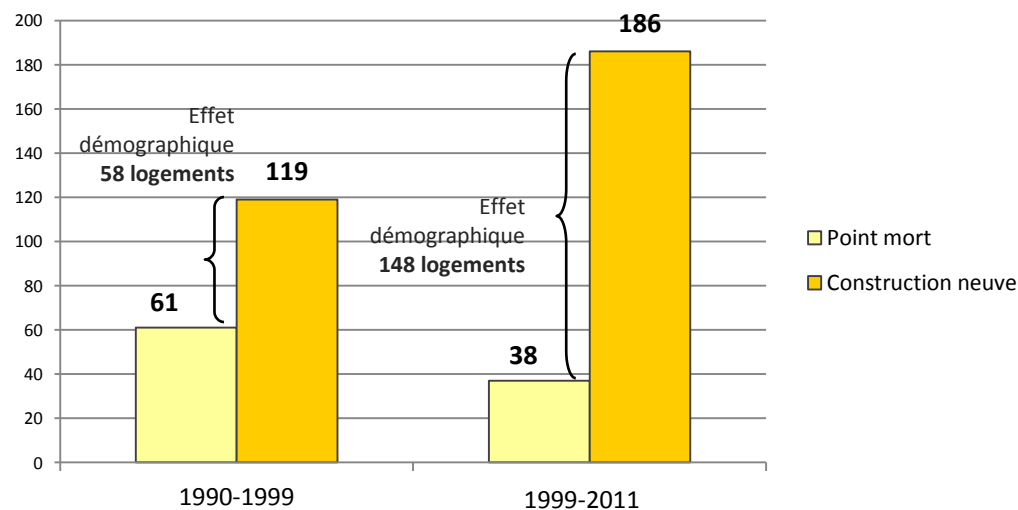
INSEE	Desserrement (A)	Renouvellement (B)	Variation des RSLV (C)	Point mort A+B+C (D)	Construction neuve (E)	Effet démographique E-D
1990-1999	123	-22	-40	61	119	58
1999-2011	68	-29	-1	38	186	148

Le point mort est donc de :

- 7 log/an entre 1990 et 1999
- 3,45 log/an entre 1999 et 2011

Le point mort est plus faible sur la période 1999-2011 que sur la période précédente. Comme la construction neuve a connu une forte augmentation, l'effet démographique est important, ce qui explique une croissance démographique beaucoup plus importante que celle observée entre 1990 et 1999.

Pour la période 2011-2025, **le point mort implique la réalisation de 48 logements** (3,45 x 14 années) pour assurer le maintien de la population à son niveau de 2011.



Hypothèses de maintien de la population

Les mécanismes de consommation de logements constatés au cours des périodes précédentes à BOUFFEMONT ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire d'envisager la réalisation de nouveaux logements pour assurer ne serait-ce que le maintien de la population.

Une première estimation du nombre de logements peut être faite par le calcul et le raisonnement suivant.

❑ POSTULAT 1 : MAINTIEN DU PHENOMENE DE RENOUVELLEMENT ENTRE 2011 ET 2025

On peut estimer un phénomène de renouvellement stable et que donc environ aucun logement ne sera démoli ou abandonné, et qu'inversement, aucun bâti ne sera nouvellement affecté pour la construction de logements.

❑ POSTULAT 2 : POURSUITE DU PHENOMENE DE DESSERREMENT ENTRE 2011 ET 2025

Il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement dans le parc se poursuivra.

Le phénomène de la décohabitation a une incidence très importante sur la consommation du parc.

Alors que le taux d'occupation était de l'ordre de 2,9 en 1999, le recensement de l'INSEE porte ce chiffre à 2,8 en 2011. On peut prendre l'hypothèse d'un taux d'occupation s'élevant autour de 2,7 à l'horizon 2025.

5 841 (population des résidences principales en 2011) / 2,7 = 2 163 résidences principales
2 163 – 2 093 (résidences principales en 2011) = **70 résidences principales nécessaires.**

❑ POSTULAT 3 : LES RESIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS VACANTS

Les résidences secondaires et logements vacants ont subi une forte baisse de – 40 unités sur la période 1990-1999, puis un maintien sur la période 1999-2011.

On peut estimer qu'entre 2011 et 2025, on aura une stabilité du nombre de logements vacants et de résidences secondaires, tendance qui suivra celle de la dernière période.

Récapitulatif :

	Hypothèse
Phénomène de renouvellement	0
Phénomène de desserrement	70
Variation des logements vacants et des résidences secondaires	0
TOTAL maintien de la population	+ 70

Ainsi, **environ 70 logements** sont à édifier uniquement pour maintenir la population de Bouffémont d'ici 2025, soit une moyenne d'environ 5 logements par an.

Hypothèses de croissance de la population

Plusieurs hypothèses de travail ont été étudiées à l'horizon 2025 :

- Stabilité de la population au regard du point mort, estimé autour de 3 à 4 logements par an sur la période 1999-2011,
- Croissance modérée, avec un taux d'évolution démographique annuel positif et légèrement plus élevé que sur la dernière décennie (+0.41%/ an), il s'agit de l'objectif de croissance démographique fixé par le SCoT pour la commune,
- Croissance maîtrisée de la population avec un taux d'évolution démographique de 0.6%/an à l'horizon 2025,
- Croissance volontariste, avec un taux d'évolution annuel moyen de +0.8%/an.

Hypothèses (à partir du recensement INSEE de 2011 : population de 5 942 en 2011)	Point de référence	Hypothèse 1 Croissance modérée	Hypothèse 2 Croissance maîtrisée	Hypothèse 3 Croissance volontariste
Variation annuelle de la population	0 %	+ 0,41 %	+ 0,6 %	+ 0,8 %
Population 2025	5 942	6 300	6 500	6 700
Nombre d'habitants supplémentaires	+ 0	+ 358	+ 558	+ 758
Taille moyenne des ménages en 2025 (2,8 en 2011)	2,7	2,7	2,7	2,7
Besoins en logements maintien	70	70	70	70
Besoins en logements croissance	0	149	223	297
Total des besoins en logements	70	219	293	367
Moyenne par an	Soit 5 log/an	Soit 14 log/an	Soit 21 log/an	Soit 25 log/an

Du fait des objectifs démographiques importants imposés par le SDRIF et d'une volonté politique affichée de créer un écoquartier à proximité de la gare de Bouffémont-Moisselles, **il a été décidé d'opter pour l'hypothèse 2 de croissance maîtrisée, permettant d'atteindre les 6 500 habitants à l'horizon 2025.**

Par ailleurs, depuis 2011, 43 logements ont été construits sur le territoire.

Ainsi, pour atteindre les 6 500 habitants à l'horizon 2025, il reste à construire environ 250 logements.

Besoins en terrain pour le maintien et la croissance de la population

Au regard des besoins en logements estimés selon les différentes hypothèses et pour accueillir une population nouvelle, il est indispensable d'avoir une vision des **capacités d'accueil du territoire**. Elle découle d'une observation sur le terrain et d'une analyse croisée des contraintes et des droits à construire selon le POS en vigueur.

Le nouveau contexte réglementaire et législatif de l'urbanisme qui vise à favoriser une gestion économe de l'espace, incite à interroger **autant la capacité des terrains situés au sein du tissu urbain existant que dans les secteurs en extension urbaine**.

Le tissu urbain de la commune se caractérise par une prédominance des opérations groupées relativement récentes, laissant peu de place au renouvellement urbain. En effet, peu de dents creuses ont été identifiées sur le territoire communal, aux caractéristiques morphologiques très particulières. Toutefois, le centre-bourg comporte certaines constructions pouvant faire l'objet de réhabilitation et quelques espaces non urbanisés situés au cœur du tissu urbain. Ces terrains et constructions vides peuvent être le support de l'optimisation du tissu bâti bouffémontois.

Ont donc été distingués :

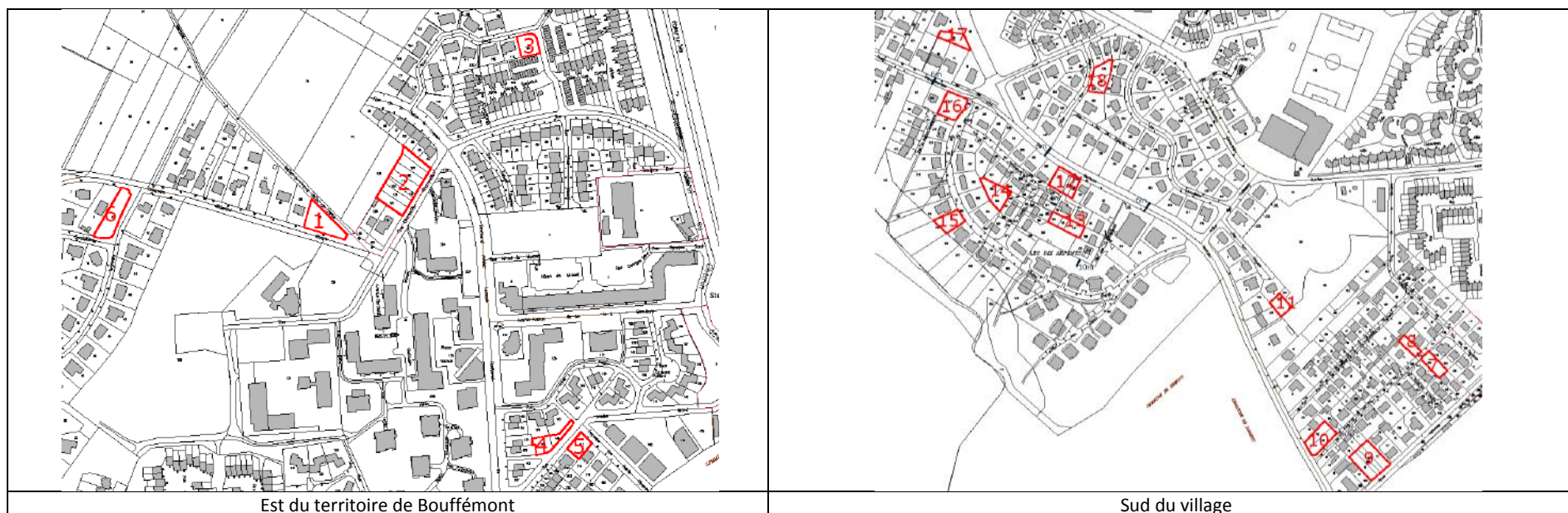
- **les dents creuses** : parcelles actuellement non construites et non attenantes à des propriétés bâties en tant que jardin ou potager, classées en zones urbaines. Il s'agit de surfaces qui seront urbanisées « au coup par coup » en cohérence avec le tissu urbain dans lequel elles s'insèrent. Plusieurs parcelles ont été identifiées, elles permettront la création de nouveaux logements (voir tableau et carte ci-après) ;
- **les terrains dont les caractéristiques permettent une division parcellaire** (accès à une voirie existante, surface relativement importante, présence des principaux réseaux,...) ;
- les parcelles inscrites dans des **zones d'urbanisation future** au POS (NA à vocation d'habitat), non urbanisées à ce jour (projet d'écoquartier sur le « secteur du Tumultu », sur une surface de 4,5 ha) ;
- les parcelles dédiées au **renouvellement**.

Analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

Les principes d'équilibre issus de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (loi SRU) et des lois dites « Grenelle » consistent à trouver un équilibre entre besoin de construction, protection des paysages et préservation des espaces naturels et agricoles. Le principe relatif à une utilisation économe de l'espace et d'une préservation des ressources insiste sur le fait que l'espace urbanisable doit être déterminé à l'intérieur de la ville existante afin d'éviter le gaspillage de l'espace.

Ces principes se traduisent concrètement dans le rapport de présentation par une identification des vides existants au sein du tissu urbain de Bouffémont. L'urbanisation de ces « dents creuses » devra être privilégiée avant toute extension vers la périphérie.

Comme indiqué précédemment, la commune ne dispose que de peu de disponibilités au sein de sa trame urbaine.





Parcelle	Utilisation actuelle	Superficie en m ²	Potentiel de constructibilité de logements (avec une densité brute de 45 log/ha)
1	Construit depuis		
2	Espaces agricoles situés en continuité du projet d'écoquartier		
3	Parking		
4	Boisements et fonds de parcelles		
5	Jardin, appartient à une construction		
6	DENT CREUSE	727	3
7	DENT CREUSE	432	2
8	Construit depuis		
9	Jardin, appartient à une construction		
10	Jardin, appartient à une construction		
11	Fond de parcelle		
12	Jardins collectifs		
13	Fond de parcelle, problème d'accès		
14	Fond de parcelle, problème d'accès		
15	DENT CREUSE	551	2

16	Construit depuis		
17	Fond de parcelle, problème d'accès		
18	Jardins, appartient à une construction		
19	Terrain de pétanques		
20	Boisements		
21	Fond de parcelle, problème d'accès		
22	Boisements		
23	Appartient à une construction		
24	Arrière de parcelle, mais accès possible		
25	Construit depuis		
26	Construit depuis		
27	Jardin, appartient à une construction		
28	DENT CREUSE	1 103	5

D'après les investigations ci-dessus, les dents creuses repérées permettent la construction d'environ 12 logements.

Estimations des besoins en surfaces

Au regard des disponibilités foncières identifiées, nous pouvons estimer la surface nécessaire pour accueillir des nouveaux logements selon trois niveaux de densité moyenne.

Hypothèses (à partir du recensement INSEE de 2011)	Point de référence (horizon 2025)	Hypothèse 1 <i>Croissance modérée</i> (horizon 2025)	Hypothèse 2 <i>Croissance maîtrisée</i> (horizon 2025)	Hypothèse 3 <i>Croissance volontariste</i> (horizon 2025)
Population 2025	5 942	6 300	6 500	6 700
Besoins en logements ⁶	31	174	248	322
Surface nécessaire en ha				
Densité moyenne de 30 log/ha	1 ha	5,8 ha	8,3 ha	10,7 ha
Densité moyenne de 45 log/ha	0,7 ha	3,9 ha	5,5 ha	7,2 ha
Densité moyenne de 65 log/ha	0,5 ha	2,7 ha	3,8 ha	5 ha

Le SCOT de l'Ouest Plaine de France s'impose au PLU de Bouffémont. En plus des objectifs démographiques et de création de logements, le SCOT fixe un objectif de densité minimale de 45 log/ha pour la commune de Bouffémont. Selon cette densité minimale, il apparaît que le territoire serait en capacité théorique de répondre au scénario de croissance maîtrisée (hypothèse 2), légèrement plus ambitieux que celui prescrit par le SCOT, nécessitant une surface de **3,81 ha à 5,51 ha, soit une moyenne de 4,7 ha**.

⁶ Les 43 logements construits depuis 2011 ont été déduits des besoins en logements à l'horizon 2025

I. DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES

CE QU'IL FAUT RETENIR

Même si la population bouffémontoise présente un profil socio-économique où domine la population active occupée, **les retraités sont le profil qui a le plus augmenté** (5 points en 10 ans).

Même si le nombre d'emplois sur la commune a connu une augmentation sur la dernière période intercensitaire, le faible indice de concentration d'emplois montre qu'il existe moins d'emplois que d'actifs sur la commune.

De plus, **63,5 % des emplois sont occupés par des actifs ne résidant pas la commune**, ce qui témoigne d'une inadéquation entre la main d'œuvre locale et le niveau d'emploi proposé. La première conséquence et la plus visible sont les intenses migrations pendulaires réalisées pour **plus de 58 % en véhicules personnels**, et près **de 33% en transports en commun** soulignant une déconnexion croissante entre lieux de résidence et lieux de travail des ménages.

1. UN TAUX DE CHOMAGE ET UNE PART DE RETRAITES EN HAUSSE

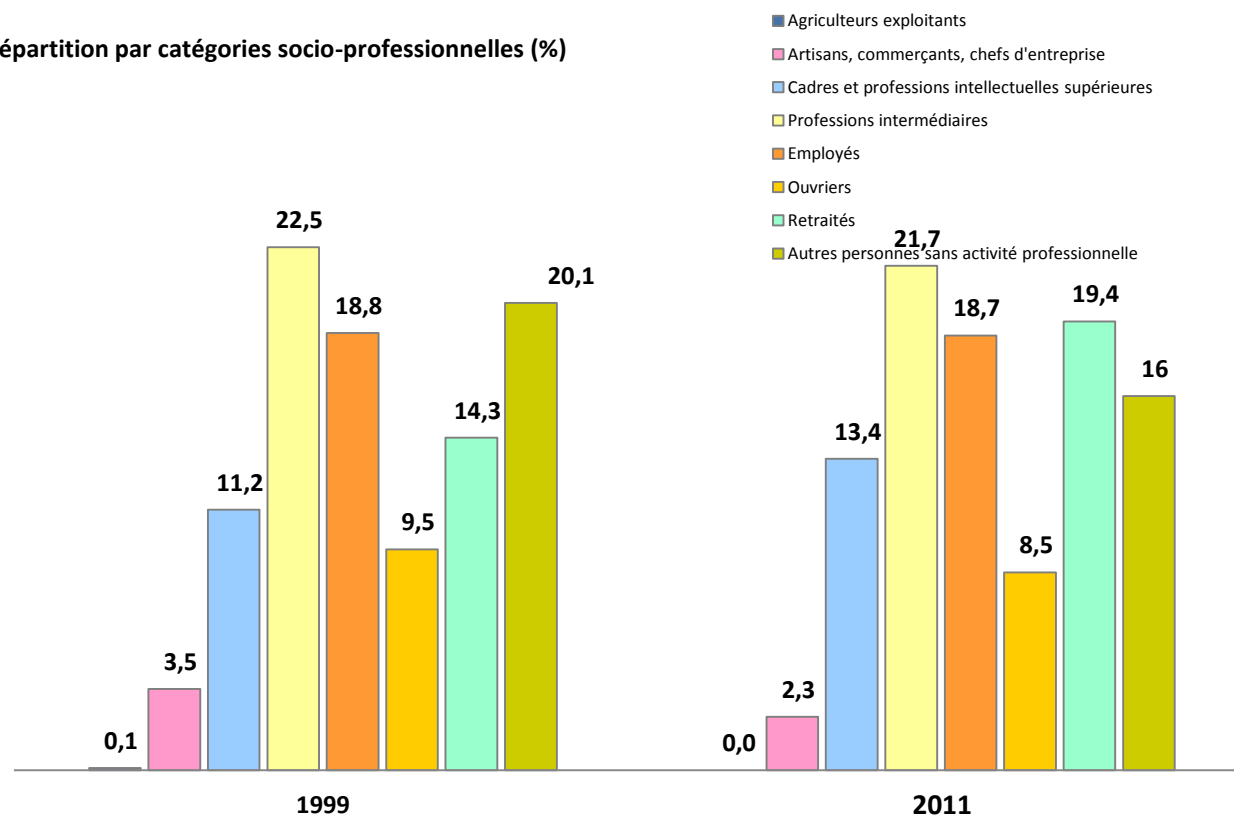
La part de la population active connaît une stagnation à Bouffémont lors de la dernière période intercensitaire. La part des retraités est passée de 14,3% en 1999 (soit 624 personnes) à **19,4% en 2011** (soit 879 personnes).

A l'exception de cette forte augmentation de la catégorie des retraités, les autres connaissent de légères variations : on constate ainsi une baisse des

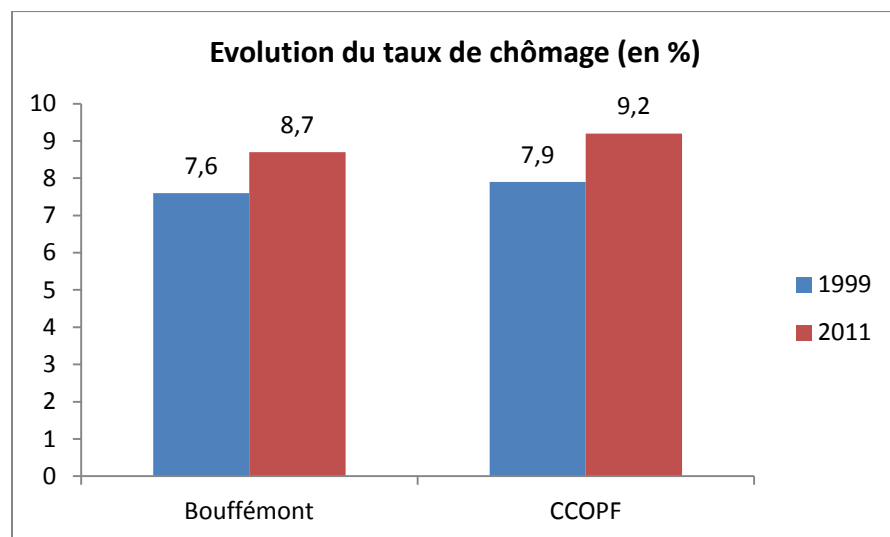
parts des agriculteurs exploitants, des artisans, commerçants et chefs d'entreprises, des professions intermédiaires, des employés et des ouvriers. A l'inverse, on constate une augmentation des parts des cadres et professions intellectuelles supérieures et professions intellectuelles supérieures.

Enfin, la baisse de la part des personnes sans activité professionnelle peut s'expliquer par l'augmentation (à l'échelle nationale) du nombre d'étudiants.

Répartition par catégories socio-professionnelles (%)

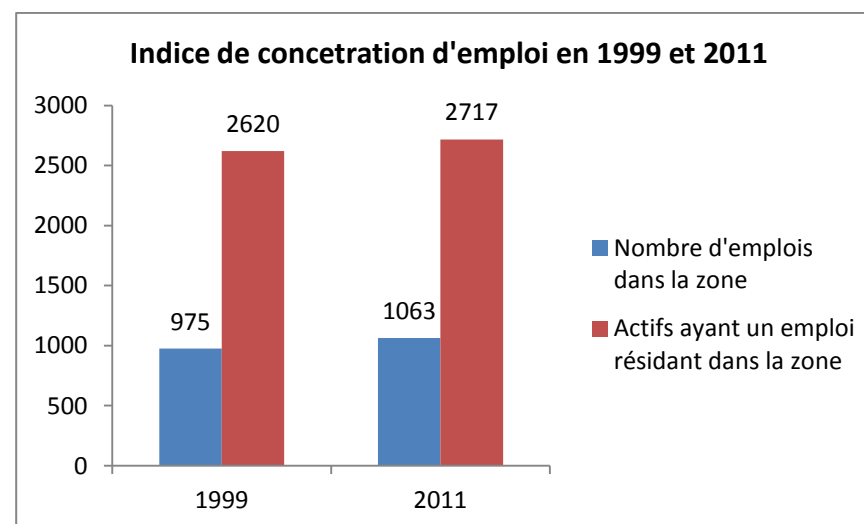


Le taux de chômage est quant à lui en hausse à Bouffémont passant de 7,6 à 7,9 %. Il atteint même les 11,7% en 2014 (source : ville-data.com et pôle emploi 2015). Cette augmentation du taux de chômage est également perceptible de façon équivalente sur le territoire de la CCOPF.



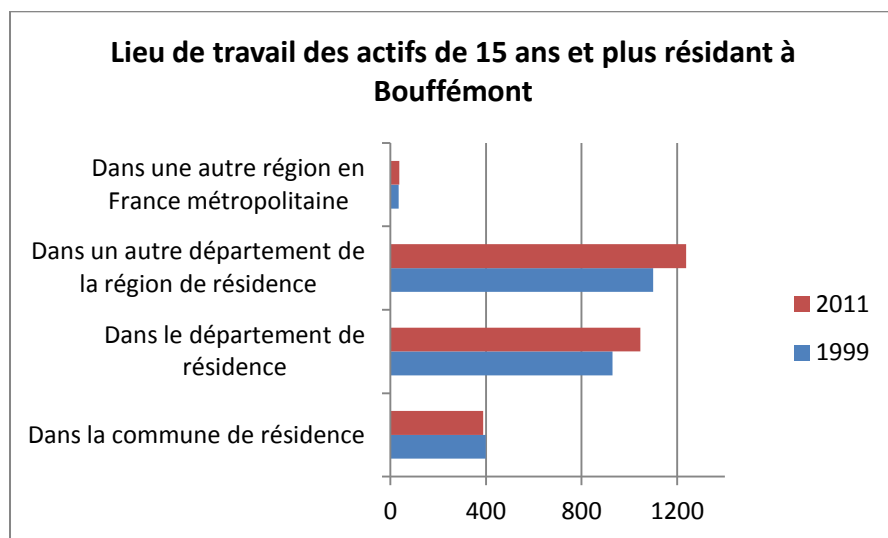
2. EMPLOIS ET FLUX D'ACTIFS

L'indice de concentration d'emploi correspond au nombre d'emplois existants sur la commune rapporté au nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la commune. Cet indice est passé de 0,37 en 1999 à **0,39 en 2011**. Cela signifie qu'il existe **moins d'emplois que d'actifs sur la commune**.



Source : INSEE, RP 2011

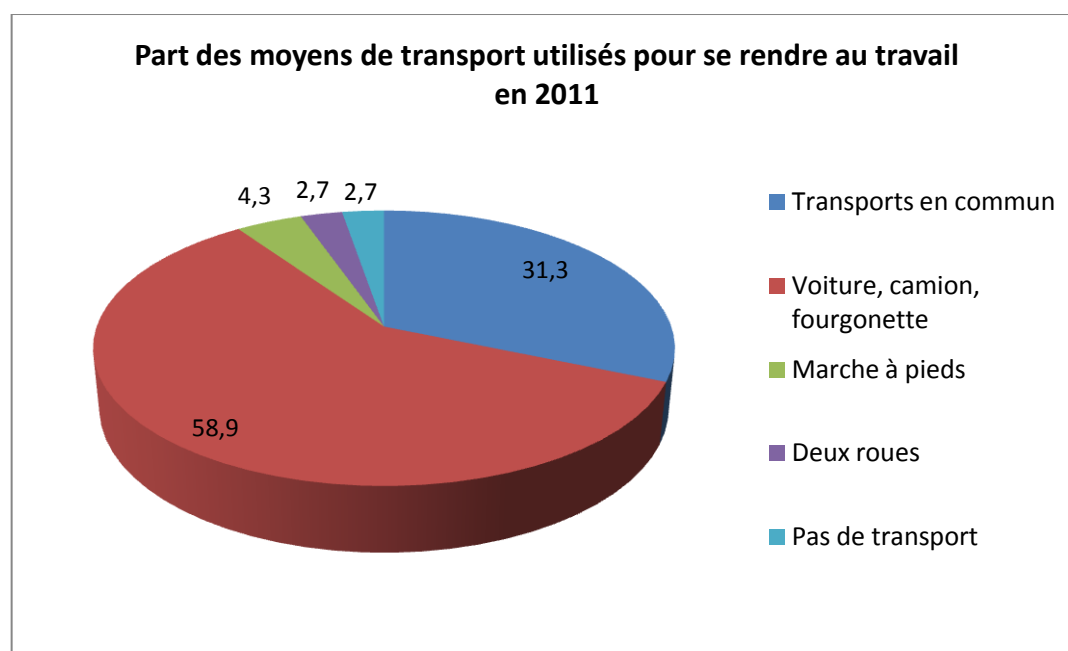
En 2011, plus de la moitié des emplois existants sur le territoire bouffémontois sont occupés par des actifs résidant en dehors de la commune. Ces données caractérisent un déséquilibre entre actifs et emplois locaux sur la commune. La première conséquence de ces flux d'actifs porte sur une déconnexion entre lieux de résidence et lieux de travail, avec des migrations domicile-travail croissantes, réalisées en très grande majorité en voiture (à 58,9% en voiture, camion ou fourgonnette).



Par ailleurs, **31,3% des actifs ayant un emploi et résidant à Bouffémont empruntent les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail**. Ceci est à lier à la bonne desserte de Bouffémont par les transports.

En effet, Bouffémont est desservie par **la gare de Bouffémont - Moisselles, sur la ligne H du Transilien, branches Paris-Nord — Persan-Beaumont / Luzarches**. La gare est desservie à raison d'un train omnibus toutes les demi-heures en heures creuses et tous les quarts d'heure en heures de pointe, les trains étant en revanche directs de Paris à Sarcelles - Saint-Brice. Il faut compter de 23 à 28 minutes de trajet à partir de la gare du Nord.

Il reste malgré tout encore 58,9% de bouffémontois qui se déplacent avec leur voiture, camion ou fourgonnette pour se rendre au travail.

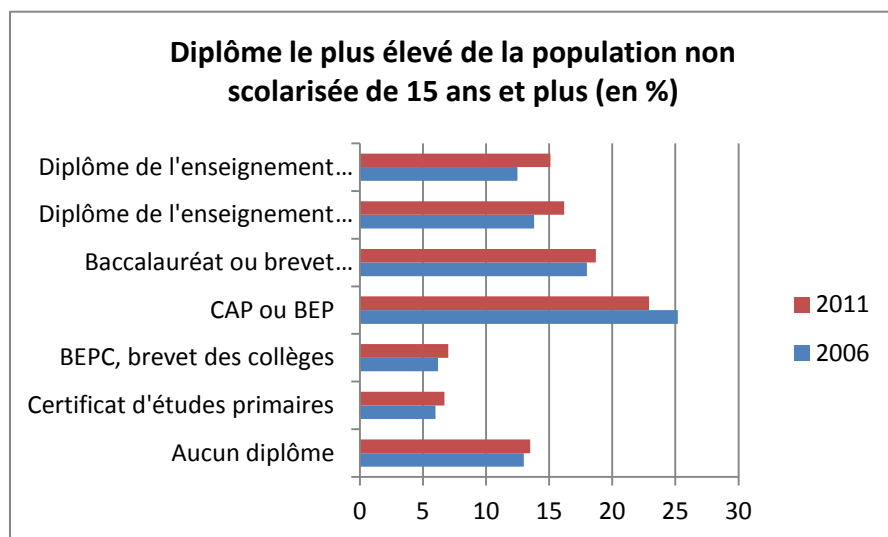


Source : INSEE, RP 2011

3. UNE HAUSSE DU NIVEAU DE QUALIFICATION

La population de Bouffémont apparaît peu diplômée : 13,5% de la population non scolarisée de 15 ans ou plus n'est titulaire d'aucun diplôme.

Toutefois, les parts des titulaires du baccalauréat ou brevet professionnel et de diplômes de l'enseignement supérieur court ou long sont en hausse depuis 1999 et portent à 49,8% la part de ceux qui ont étudié jusqu'au bac (ou brevet professionnel) et plus en 2011. Cette progression des études longues est d'ailleurs perceptible à l'échelle nationale.



Source : INSEE, RP 2011

J. ACTIVITES ECONOMIQUES

CE QU'IL FAUT RETENIR

L'activité agricole est faiblement représentée à Bouffémont : même si les surfaces utilisées représentent près de **42% de la surface totale de la commune**, celles-ci ne génèrent que 3 emplois (**2 exploitations**, 3 chefs exploitants) sur la commune.

Le secteur économique le plus représenté à Bouffémont est celui de **l'administration publique** (enseignement, santé, actions sociales...) qui offre **59% des emplois** sur la commune. Cette spécificité est marquée par la présence du Centre médical Jacques Arnaud, un **établissement de santé d'envergure à l'échelle du grand territoire** (3ème employeur du périmètre). Il est suivi des activités de commerce, transports et services qui représentent 30% des emplois.

La commune compte **3 zones d'activités** sur les 12 présentes sur le territoire de la CCOPF. La valorisation et la mise en cohérence des zones d'activités représentent un réel enjeu pour la commune.

L'offre en commerces et en équipements est plutôt bien répartie sur la commune, avec toutefois 3 lieux privilégiés : le centre, la place Vauban et la gare.

1. L'AGRICULTURE

L'activité agricole représente un nombre d'emplois très faible à Bouffémont : 3 emplois en 2010.

Les données présentées ci-dessous sont issues du Recensement Général de l'Agriculture de 2010 (site internet <http://www.acces.agriculture.gouv.fr>) :

Année	2000	2010
Nombre d'exploitations	3	2
Surface Agricole Utilisée	183 ha	191 ha
Production Brute Standard	231 000 €	204 000 €
Unité de Travail Annuel	10	6

Année	2010
SAU moyenne des exploitations	95 ha
SAU moyenne par exploitation, par rapport à 2000	+ 56 %
SAU totale évolution, par rapport à 2000	+4,5 %
SAU moyenne, valeur absolue, par rapport à 2000	+34ha
Nombre de chefs d'exploitations et co-exploitants	3

Le recensement agricole de 2010 fait apparaître seulement **2 exploitations en 2010** sur la commune de Bouffémont. Entre 2000 et 2010, la commune a perdu 1 exploitation agricole, pourtant le nombre de chefs d'exploitations reste à 3. La Superficie Agricole Utilisée par ces exploitations est de **191 ha en 2010**.

En effet, à l'échelle du territoire de la CCOPF, la production est importante et le nombre d'employés du secteur est en augmentation (+

6,3% entre 1999 et 2006). Les productions sont essentiellement tournées vers la culture céréalière, les cultures industrielles (betteraves), les vergers. Les secteurs de l'élevage bovin et de volailles et de la production de lait sont quant à eux en fort déclin, voire en voie de disparition.

Le déclin de l'ensemble des superficies agricoles est supérieur aux moyennes départementales (-4,9%) et régionales (- 3,7%).

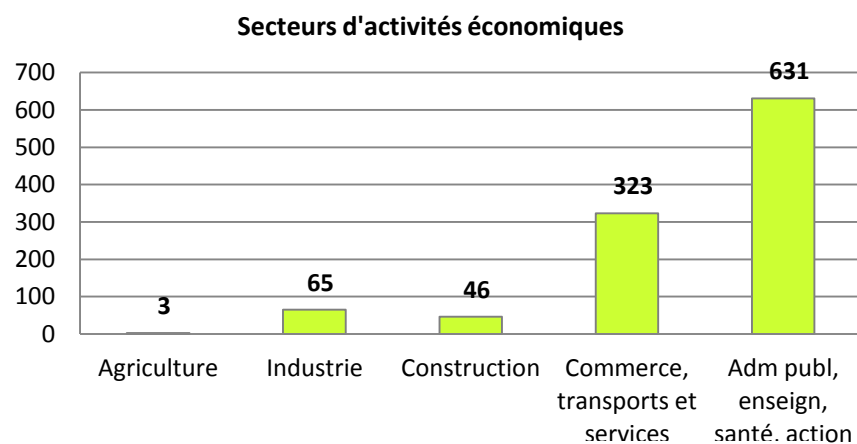
Les exploitants se plaignent de la pression foncière exercée sur leur exploitation, aussi bien pour l'urbanisation que pour l'implantation d'infrastructures. Les exploitations du territoire sont plus petites qu'au cœur de la plaine de France, et leur avenir peut être compromis, surtout pour les exploitations arboricoles et de maraîchage (au sud).

89

2. UN TISSU ECONOMIQUE OU DOMINENT LE COMMERCE, LE TERTIAIRE ET LES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES (ENSEIGNEMENT, SANTE, ETC...)

Il est suivi des **activités de commerce, transports et services qui représentent 30% des emplois.**

Les services aux particuliers sont présents, les services aux entreprises sont par contre peu développés. Les flux interentreprises sont peu exploités, les activités de logistique sont peu développées.



Le secteur économique le plus représenté à Bouffémont est celui de **l'administration publique (enseignement, santé, actions sociales...) qui offre 59% des emplois sur la commune.** Le territoire présente en effet une spécificité marquée avec l'accueil d'activités relatives à la santé et à l'action sociale, avec des établissements de santé d'envergure comme le **centre médical Jacques Arnaud à Bouffémont (3ème employeur du périmètre).**

3. LES ZONES D'ACTIVITES

Bouffémont compte **3 zones d'activités**, il s'agit notamment de :

- L'ISBA,
- Le Parc d'Activités de la Gare
- L'Hôtel d'Activités de la Ferme

A une échelle plus globale, le territoire de la CCOPF compte 12 zones d'activités économiques, principalement localisées le long de la N1 dans le sud du territoire.

Le projet d'aménagement majeur du territoire concerne le secteur de la Croix verte, sur les communes de Monsoult, Maffliers, Attainville et Baillet-en-France.



4. DES COMMERCES ET EQUIPEMENTS REPARTIS SUR LE TERRITOIRE

Nombre	Types d'activités
1	Agence immobilière
3	Bar – Restaurant – Cuisine traditionnelle
1	Restauration rapide à emporter
2	Boulangerie - Pâtisserie
2	Banque
1	Fleuriste
1	Garage auto
2	Pharmacie
2	Esthétique – Détente - Coiffure
1	Pressing
1	Poste
1	Supermarché
1	Librairie
1	Destockage - Sportswear
1	Meubles et objets d'occasion

En termes de commerces et services de proximité la commune de Bouffémont est assez bien dotée, on compte une vingtaine de commerces et services divers. (cf. tableau ci-contre)

On ne compte qu'un seul supermarché : Les petits commerces, fortement concurrencés par les grandes surfaces (centre Leclerc à Moisselles et centre Carrefour à Saint Brice) ont laissé place à des services de proximité.

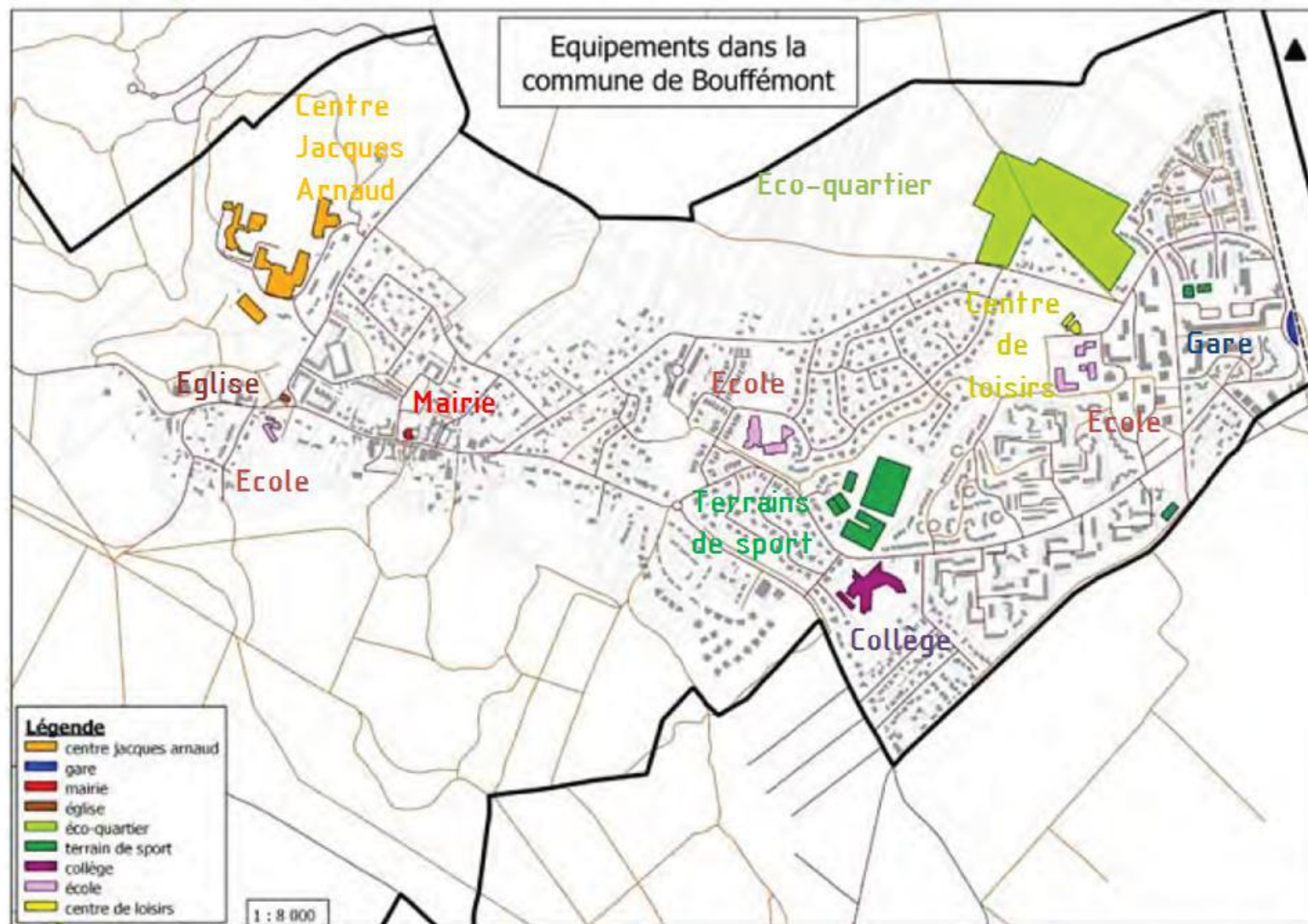
Ces commerces et services de proximité sont répartis sur la commune avec 3 lieux privilégiés : au niveau de la gare, au niveau du centre rue République et Place Vauban.

En termes d'équipements, la commune est également bien dotée avec des équipements répartis de façon équilibrée sur le territoire communal, comme peut l'illustrer la carte suivante :

On compte notamment les équipements suivants :

Accueil des jeunes enfants:
- Maison de la petite enfance (15 places)
- Projet de crèche multi accueil au quartier des Hauts Champs (40 enfants)
Etablissements scolaires:
- Groupe scolaire du village (écoles maternelle et élémentaire)
- Ecole élémentaire des hauts-Champs
- Ecole élémentaire du Trait d'Union
- Ecole maternelle des Hauts Champs
- Ecole maternelle du Trait d'Union U
- Collège Léonard de Vinci (d'une capacité d'accueil d'environ 500 élèves, comptabilisant 358 élèves inscrits à la rentrée 2013/2014)
Centre de loisirs :

- Centre de loisirs maternel, rue Champollion
- Centre de loisirs primaire, rue Champollion
- le SAJ (Service Animation Jeunes)
- PIJ (Point Information Jeunesse)
- Espace jeunes
Culture, animation:
- Une bibliothèque
- Un OMCA (Office Municipal de la Culture et des Activités)
Sport:
- deux terrains de sport
- un dojo
- un gymnase
- un terrain de pétanque
- trois courts de tennis
- une piste d'athlétisme
Action sociale, solidarité et santé:
- centre social Espace Eiffel
- Résidence Louis Fiévet : résidences pour handicapés moteurs (60 places)
- centre médical et pédagogique Jacques Arnaud (4 services médicaux)
- Résidence les Myosotis : résidence pour personnes âgées autonomes (79 logements)



Source : Analyse architecturale, urbaine, paysagère et environnementale de la commune de Bouffémont – CAUE 95

- **Quelles zones d'activités conforter / achever / requalifier / créer pour un maintien des emplois dans la commune ?**
- **Quel rôle économique doit jouer Bouffémont à l'échelle du territoire de la CCOPF ?**
- **Quels équipements et services conforter/créer au regard de la croissance démographique actuelle et à venir ?**
- **Faut-il concentrer les commerces, équipements et services dans un souci de rationalisation des déplacements ou faut-il favoriser la diversité des fonctions urbaines ?**

K. ENJEUX ET PERSPECTIVES

	Atouts	Faiblesses	Enjeux
FONCTIONNEMENT URBAIN	- Un tissu urbain compact aux caractéristiques urbaines et architecturales variées (laboratoire de formes urbaines) - Des équipements et services accessibles et répartis de façon équilibrée sur le territoire communal - Le projet d'écoquartier vient conforter la centralité du quartier de la place Vauban et de la gare - Des potentialités de renouvellement dans le village (corps de fermes, logements vacants...)	- De nombreuses opérations groupées à l'aspect uniforme et répétitif - Le village apparaît isolé et souffre d'un manque de qualification de ses espaces publics - 2 centralités/ polarités qui nécessitent un « liant » ?	- Organiser une nouvelle centralité autour des équipements scolaires et sportifs du quartier du « trait-d'union » ? - Accompagner le renforcement du « pôle gare » avec le projet d'écoquartier - Valoriser le caractère patrimonial du village et conforter son rôle de centralité
PAYSAGE	- Des paysages facilement identifiables (massif forestier, plateau agricole, espace urbain) participant de la qualité du cadre de vie bouffémontois - Un relief offrant des perspectives visuelles sur les boisements et la plaine de France - Une forte présence du végétal dans le tissu bâti créant une trame verte urbaine et des espaces de respiration	- Une richesse paysagère dont l'équilibre peut être fragilisée notamment au niveau des points de contact avec l'urbanisation	- La gestion des lisières forestières au titre des espaces boisés de plus de 100ha selon le SDRIF - La valorisation paysagère des entrées de ville, en particulier à l'Est - La maîtrise du front urbain sur la partie nord - Le maintien de l'emprise végétale en milieu urbain

	Atouts	Faiblesses	Enjeux
ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS	- Une commune à proximité d'un réseau routier d'envergure (Francilienne, A115, ...) et accessible depuis Paris et les grands pôles de l'Est et l'Ouest franciliens - Un axe structurant reliant la quasi-totalité des quartiers de Bouffémont (RD44) - Connexion directe à Paris via la présence d'une gare - Un réseau de desserte en bus reliant les quartiers bouffémontois à la gare et aux communes proches - Un niveau d'équipements scolaires (collège) et périscolaires permettant de limiter les flux scolaires - Des parcs boisés et espaces verts propices aux circulations douces, reliant les équipements de la commune	- Des transports en commun internes présents mais peu fréquents, voire inexistantes en heures creuses - Des difficultés de stationnement dans le village (rue de la République) et à proximité de la gare - Des flux importants liés aux déplacements domicile/travail - Une offre en transport présente mais une inter-modalité peu développée - Des équipements structurants générateurs de flux extérieurs (équipements de santé)	- Favoriser une « ville des courtes distances » en rapprochant les populations à l'offre urbaine existante ou à venir - Privilégier le développement en fonction des arrêts de bus pour favoriser le rabattement - Développer l'inter-modalité à la gare Bouffémont-Moisselles pour une optimisation de l'offre en transports en commun - Développer les liaisons douces en connectant les différents parcs urbains et espaces verts et consolider la trame verte locale
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	- Des mesures de protection qui attestent de la richesse écologique du territoire - Des espaces agricoles ouverts et une forte emprise du végétal dans les zones urbanisées qui constituent la trame verte locale - Une trame bleue locale constituée par le chevelu de ruisseaux (Petit Rosne, Quarante sous, ...) en partie ouvert - Proximité de nombreux réservoirs de biodiversité constitutifs de la trame verte et bleue globale (vallée de Chauvry, forêts de Montmorency et de l'Isle Adam).	- Des mesures environnementales qui conditionnent le développement urbain (site inscrit, lisière de 50m du SDRIF) - Des surfaces agricoles qui ont fortement reculé en faveur de l'urbanisation	- Préserver les grands boisements et leurs lisières - Limiter les ruptures entre les espaces de connexions écologiques notamment depuis la forêt - Réinterroger les cours d'eaux busés qui traversent l'agglomération ? (valorisation paysagère, rôle écologique, gestion des eaux de ruissellement ?)

	Atouts	Faiblesses	Enjeux
RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS	- Des risques identifiés dans le SCOT qui donne des orientations à prendre en compte dans les documents d'urbanisme communaux	- Un risque de ruissellement dû au relief pouvant engendrer des inondations sur les parties basses du territoire - Une nature gypseuse du sol au nord du territoire, pouvant rendre difficile l'infiltration des eaux	- Prendre en compte les risques et nuisances dans le développement urbain - Limiter l'imperméabilisation des sols sur les hauteurs afin de ne pas accentuer le ruissellement des eaux
GESTION DES RESSOURCES	- Un réseau hydrographique très présent au sein même du tissu urbain - Une forêt représentant un réservoir d'eau important - Présence de bassins de rétention des eaux pluviales - Une forêt préservée de l'urbanisation, évitant ainsi l'impact sur la ressource en eau	- Des eaux de surface de mauvaise qualité, à l'image du territoire du SCoT - Présence d'un captage d'eau protégé, mais insuffisant pour alimenter la commune	- Assurer la qualité et la quantité de la ressource en eau - Préserver la qualité des milieux aquatiques - Assurer l'infiltration des eaux de surface
OFFRE EN EQUIPEMENTS ET EN LOGEMENTS	- Un bon niveau d'équipement, notamment dans les domaines de la santé et du sport	- Un essoufflement de la croissance démographique depuis 1990 - Malgré une population encore jeune, le vieillissement de la population se poursuit - Une sous-représentation des petits logements (1 et 2 pièces) et du locatif privé	- Maintenir la croissance démographique - Anticiper le vieillissement en adaptant l'offre en services et logements - Accompagner la diversification du parc de logements (typologie à produire) au regard des évolutions sociales et sociétales en cours - Définir un rythme de construction qui soit en cohérence avec l'identité de la commune
OFFRE EN EMPLOIS COMMERCE ET SERVICES	- Accueil du 3ème employeur du territoire du SCoT : le centre médical Jacques Arnaud - Un taux de chômage peu élevé (5,8% en 2008)	- Une offre en commerces présente mais en concurrence avec les grandes surfaces à proximité	- Maintenir et conforter l'offre commerciale et de service existante sur le secteur de la place Vauban-Gare

L. LE PROJET D'AMENAGEMENT

1. RAISONS ET OBJECTIFS DU PADD DE BOUFFEMONT

Raisons et objectifs

L'objectif global assigné au Plan Local d'Urbanisme de Bouffémont, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis, des équipements publics et touristiques, de l'activité économique, que pour la protection de l'environnement et du paysage.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été motivée par plusieurs objectifs :

- Redéfinir les conditions de l'urbanisation de Bouffémont,
- Préserver son cadre de vie notamment en encadrant les zones naturelles et agricoles,
- Permettre un développement maîtrisé du territoire,
- S'inscrire dans les documents supra communaux.

Les grands enjeux

Issues du diagnostic, plusieurs familles d'enjeux ont servi de socle pour concevoir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

▪ **Préserver le patrimoine naturel et un cadre de vie de qualité sur la commune**

Malgré son caractère urbain, la commune recèle d'espaces naturels diversifiés de grande qualité (ZNIEFF, site inscrit, cours d'eau, espaces boisés et forestiers, espaces verts de respiration au sein de la trame urbaine,...). La municipalité a ainsi souhaité préserver ce patrimoine naturel garant de l'identité rurale de la commune et de son cadre de vie, mais également mettre en connexion ces espaces. L'intégration et la constitution d'une trame verte et bleue constituent un atout primordial de valorisation du cadre de vie permettant d'envisager la création de lien entre les espaces.

Le patrimoine bâti révèle également une richesse que la commune souhaite préserver (château, haras, église, communes du Mesnil, lavoir, ferme Van Acker, abreuvoir,...)

Les élus souhaitent donc conforter la vocation naturelle de ces espaces, sur la base des prescriptions du SCOT.

▪ **Orientations générales des politiques d'aménagement, d'habitat, d'équipement, d'urbanisme et économiques**

Le projet communal permettra ainsi de répondre quantitativement et qualitativement à un objectif de production de 250 logements à l'horizon 2025, permettant d'atteindre les 6 500 habitants. En ce sens, un effort de construction proposant une typologie de logements adaptés et favorisant la mixité est programmé d'ici 2025 (servitude de mixité sociale sur l'écoquartier). Au regard de ses caractéristiques urbaines, Bouffémont s'oriente principalement vers une densification de son tissu bâti et l'urbanisation d'un écoquartier au nord de l'enveloppe urbaine actuelle, en continuité avec celle-ci.

Dans le but de dynamiser l'économie locale et d'inscrire l'offre résidentielle dans une logique de proximité avec l'offre commerciale et d'emplois, le P.L.U permettra le développement d'activités compatibles au sein du tissu urbain (activités artisanales, commerciales et de bureaux autorisées sous conditions).

- ***S'appuyer sur les réseaux***

Bouffémont souhaite pouvoir s'appuyer sur ses réseaux afin de répondre efficacement aux enjeux. Le territoire dispose d'une multi-modalité (présence de la gare notamment) importante pour son développement économique mais également pour le déplacement des personnes. Par ailleurs, la commune souhaite profiter des projets d'aménagement à venir afin de répondre aux enjeux de déplacements doux et de liaisons inter-quartiers.

Enfin, la municipalité souhaite valoriser le territoire à travers ses réseaux (développement du très haut débit préconisé par le SCoT notamment).

Les axes du PADD

Ces grandes familles d'enjeux ont été hiérarchisées et déclinées pour structurer et constituer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le PADD s'organise donc autour de 3 axes stratégiques, eux-mêmes déclinés en termes d'objectifs et d'actions à mettre en œuvre d'ici 2025.

Les trois axes stratégiques sont :

Axe 1 : Mettre la préservation de l'environnement au cœur du développement communal

Axe 2 : S'engager vers la constitution d'un territoire « durable »

Axe 3 : Assurer un développement maîtrisé, répondant aux objectifs extraterritoriaux

Axe 1 : Mettre la préservation de l'environnement au cœur du développement communal

Le développement urbain entraîne une grande consommation des sols et des ressources naturelles au risque de rompre l'équilibre environnemental des communes. Ces dernières années, ce phénomène s'est amplifié à l'échelle nationale.

Face à ce constat, le Grenelle de l'Environnement s'est donc posé comme objectif d'économiser le foncier en luttant contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles.

Dans une logique de développement durable, les élus de Bouffémont ont donc décidé de s'inscrire dans ces objectifs nationaux en veillant à une utilisation raisonnée des ressources de son environnement. Bouffémont dispose effectivement d'une qualité de vie indéniable que les élus souhaitent voir préserver notamment pour les générations futures.

A ce jour, la commune dispose d'un maillage d'espaces naturels important dont la valeur n'est plus à prouver compte tenu des mesures de protection en place à l'image de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (deux ZNIEFF, site inscrit).

Le projet d'aménagement et de développement durables de Bouffémont intègre donc cette nécessité de gérer les espaces naturels existants pour les préserver sur le long terme, et ce, bien au-delà de l'échéance du présent P.L.U.

❖ *Identifier et protéger les espaces qui jouent un rôle de corridor écologique*

Les milieux naturels de qualité sont une opportunité de développement des continuités naturelles et de tissage d'un réseau d'espaces verts. Cet objectif concourt au développement d'une ville au cadre de vie de qualité où les espaces verts ponctuent la trame urbaine.

Afin de conforter une trame verte dans le tissu urbain, les aménagements paysagers mis en place dans le village contribuent à la qualité du cadre de vie, mais permettent également une mise à distance des nuisances des infrastructures. Ces aménagements sont à conforter et à préserver, notamment dans une logique de liaison avec les espaces naturels présents sur le territoire.

La ressource en eau est un élément important que le PLU veille à protéger dans toutes ses dimensions (valorisation de la ressource, adéquation de la ressource avec le développement communal,...).

❖ ***Maintenir la valeur paysagère, garante de l'identité communale et dans un objectif d'amélioration du cadre de vie***

L'état initial de l'environnement a mis en évidence l'intérêt paysager et environnemental des milieux naturels, tels que la forêt de Montmorency au sud-est du tissu urbain, les ZNIEFF et le site inscrit. La protection de ces espaces emblématiques et la prise en compte des milieux naturels en présence apparaissent comme une priorité. Il convient donc de définir un projet qui impacte le moins possible ces milieux et de mettre en œuvre un zonage adapté.

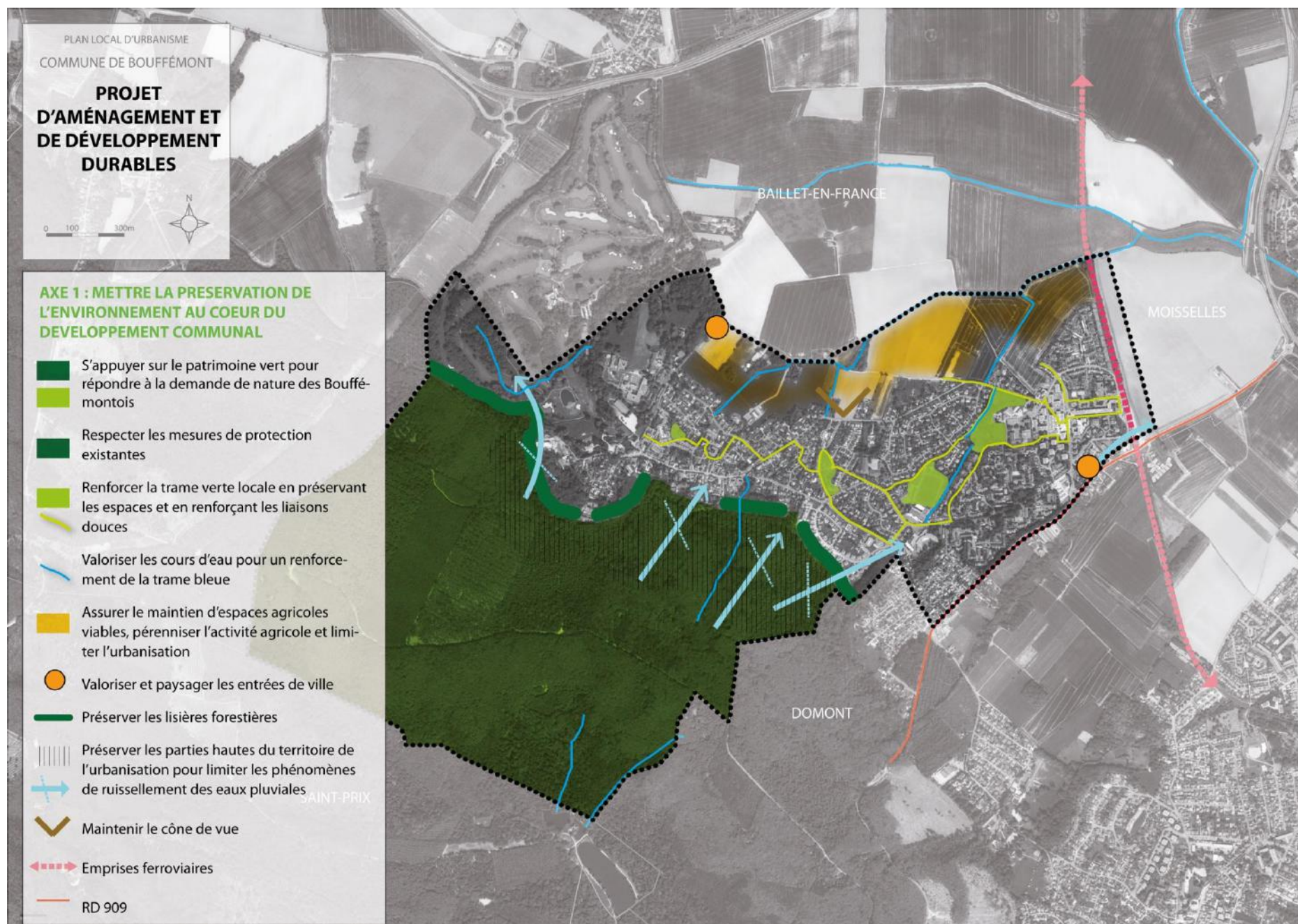
La municipalité souhaite également valoriser et paysager les entrées de ville communales, qui représentent un enjeu paysager majeur pour le territoire, et notamment l'entrée de ville est depuis la commune de Moisselles.

La topographie relativement marquée ainsi que le positionnement de Bouffémont entre vallée et plateau laisse entrevoir des paysages de qualité aux multiples perspectives. Une attention particulière sera portée sur la préservation de ces perspectives de qualité, qui peuvent participer à la composition du projet communal.

❖ ***Préserver les espaces naturels et agricoles afin de limiter les risques de ruissellement***

La préservation des parties hautes du territoire (notamment les boisements de la forêt de Montmorency) de l'urbanisation est un objectif qui permet de limiter les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales.

A l'inverse, l'urbanisation des terres agricoles au nord du territoire sera limitée, puisque ces espaces, situées sur la partie basse de la commune, représentent un réceptacle pour les eaux pluviales. L'activité agricole présente u permet la bonne infiltration des eaux.



Axe 2 : S'engager vers la constitution d'un territoire « durable »

L'élaboration du PLU de la commune de Bouffémont s'inscrit dans un contexte réglementaire et législatif renouvelé qui place l'environnement au cœur de la planification urbaine. Les principaux objectifs sont la lutte contre l'étalement urbain et la gestion économe des ressources, la contribution à l'adaptation au changement climatique et à l'efficacité énergétique ou la prise en compte de la biodiversité. La commune souhaite, à travers son PLU, prendre pleinement part à ces nouveaux enjeux, dans le but de construire le Bouffémont de demain.

❖ *Optimiser la ressource foncière et construire la ville sur la ville*

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces est limitée puisque les constructions futures se feront soit au sein de l'enveloppe urbaine existante, soit en continuité de celle-ci dans un secteur à proximité de la gare (écoquartier), dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement qui prône la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles. Pour cela, il a été défini une consommation foncière de 4,5 hectares à l'horizon 2025, correspondant à l'emprise de l'écoquartier.

Conformément aux dispositions de la loi ALUR, le COS (coefficient d'occupation des sols) ainsi que les superficies minimales de terrain ne sont plus réglementées, générant une augmentation des droits à construire.

Le PLU vise à favoriser une mixité fonctionnelle au sein des zones (développement du commerce, des bureaux, de l'artisanat dans les zones vouées à l'habitat).

❖ *Favoriser le développement dans les secteurs stratégiques*

L'urbanisation sera privilégiée à proximité de la gare, conformément aux préconisations du SDRIF, qui identifie le secteur gare comme 'quartier à densifier' et le reste du tissu urbain bouffémontois comme « espace urbanisé à optimiser ». Ainsi, le développement prioritaire sera axé sur le centre ancien et le secteur gare.

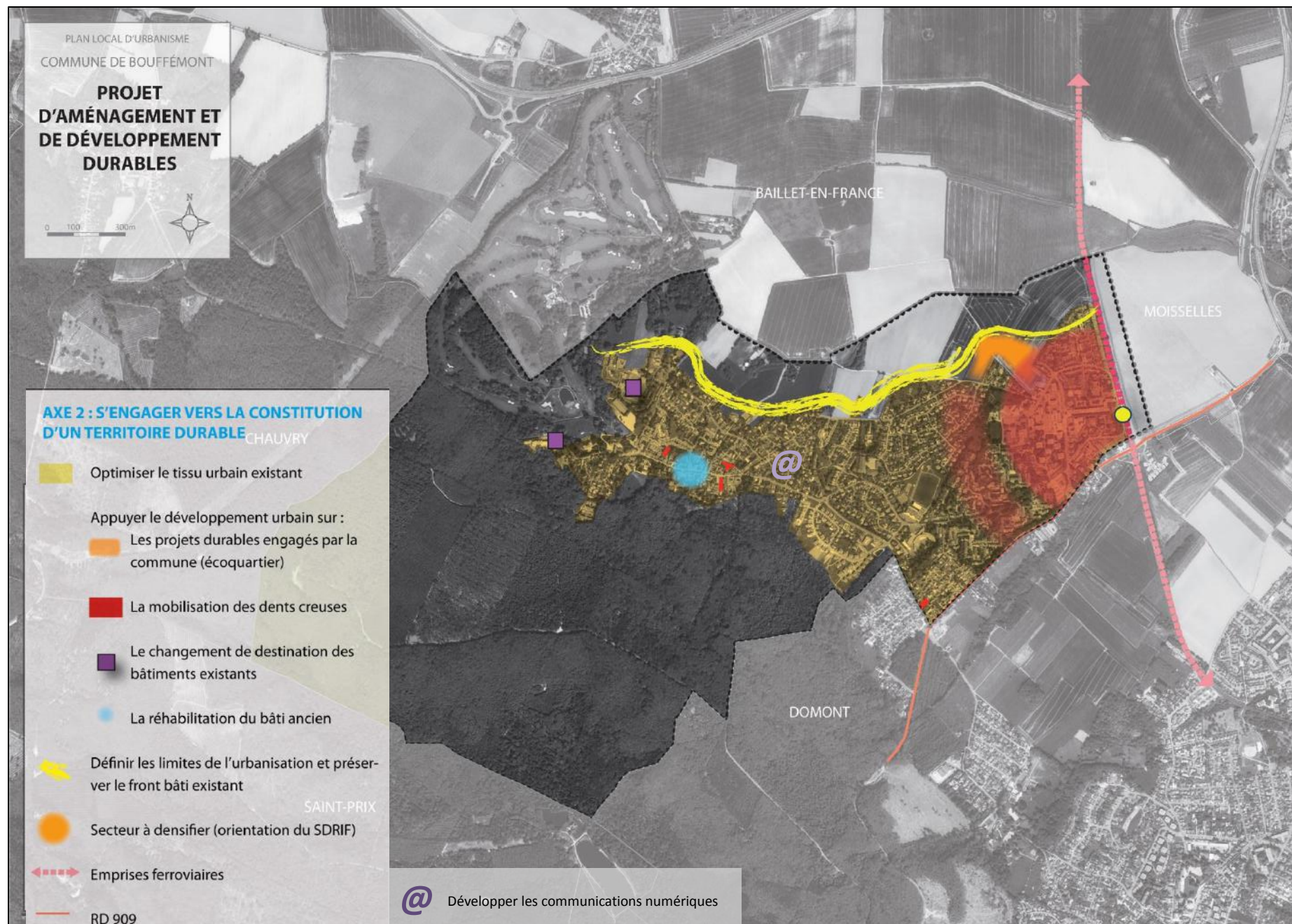
❖ ***Conserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain***

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, le projet s'attachera à améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments tout en respectant le caractère patrimonial de la commune (article 15 au règlement de PLU).

Par ailleurs, le patrimoine bâti de qualité sera préservé au niveau du village : l'église, le haras, le château, la ferme Van Acker, le lavoir, l'abreuvoir,... sont identifiés comme patrimoine bâti communal à préserver et mettre en valeur. L'ensemble de ces éléments participe pleinement à l'identité communale et à la qualité du cadre de vie.

❖ ***Développer les communications numériques***

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la municipalité souhaite valoriser le territoire à travers ses réseaux, par le développement des communications numériques, du très haut débit et l'installation de fourreaux pour la fibre optique.



Axe 3 : Assurer un développement maîtrisé, répondant aux objectifs extraterritoriaux

La réponse aux grands défis que doit relever l'Île-de-France dans le cadre du SDRIF ou de ceux que doit relever le territoire du SCoT de l'Ouest Plaine de France, doit trouver une réalité tant à l'échelle globale de la région et des différents bassins de vie qui la composent, qu'à l'échelle des communes concernées par le SCoT.

Le positionnement stratégique de la commune de Bouffémont implique une nécessaire articulation du projet communal avec les objectifs extraterritoriaux auxquels doit prendre part la commune.

Le PLU de Bouffémont doit, par son PADD, mettre en cohérence ces échelles globale et locale, dans un perpétuel aller-retour. Les réponses ne peuvent bien sûr être similaires mais elles doivent, à l'échelle communale, concourir aux mêmes objectifs qui répondent d'abord à ceux des Bouffémontois et plus largement des habitants du territoire couvert par le SCoT.

❖ *Maîtriser la croissance démographique et résidentielle*

Le PLU de Bouffémont vise une croissance démographique maîtrisée, dans le respect des préconisations du SCoT, pour atteindre 6 500 habitants à l'horizon 2025. Cette croissance impliquera des besoins en logements estimés à 250 logements à l'horizon 2025.

❖ *De la location à l'accession : offrir un véritable parcours résidentiel*

Dans l'optique de pouvoir accueillir le parcours résidentiel des habitants bouffémontois, la municipalité souhaite diversifier l'offre de logements proposés sur le territoire, par une proposition plus importante du T1 au T4. Par ailleurs, une servitude de mixité sociale a été instaurée sur le secteur AUa de l'écoquartier (30% minimum de logements sociaux), au titre de l'article L.123-1-5-II 4° du code de l'urbanisme. Ces objectifs permettront de maintenir la dynamique de mixité sociale qui existe sur le territoire.

❖ ***Mobiliser les espaces stratégiques pour un développement résidentiel cohérent***

Conformément aux préconisations du SDRIF, le Plu s'attache à favoriser un développement urbain aux abords de la gare de Bouffémont-Moisselles. Celui-ci passe par l'optimisation du tissu urbain autour de la gare, l'optimisation du rabattement vers l'offre en transports en commun, l'articulation du futur écoquartier avec le pôle gare et la pérennisation des commerces et services existants à proximité de la gare.

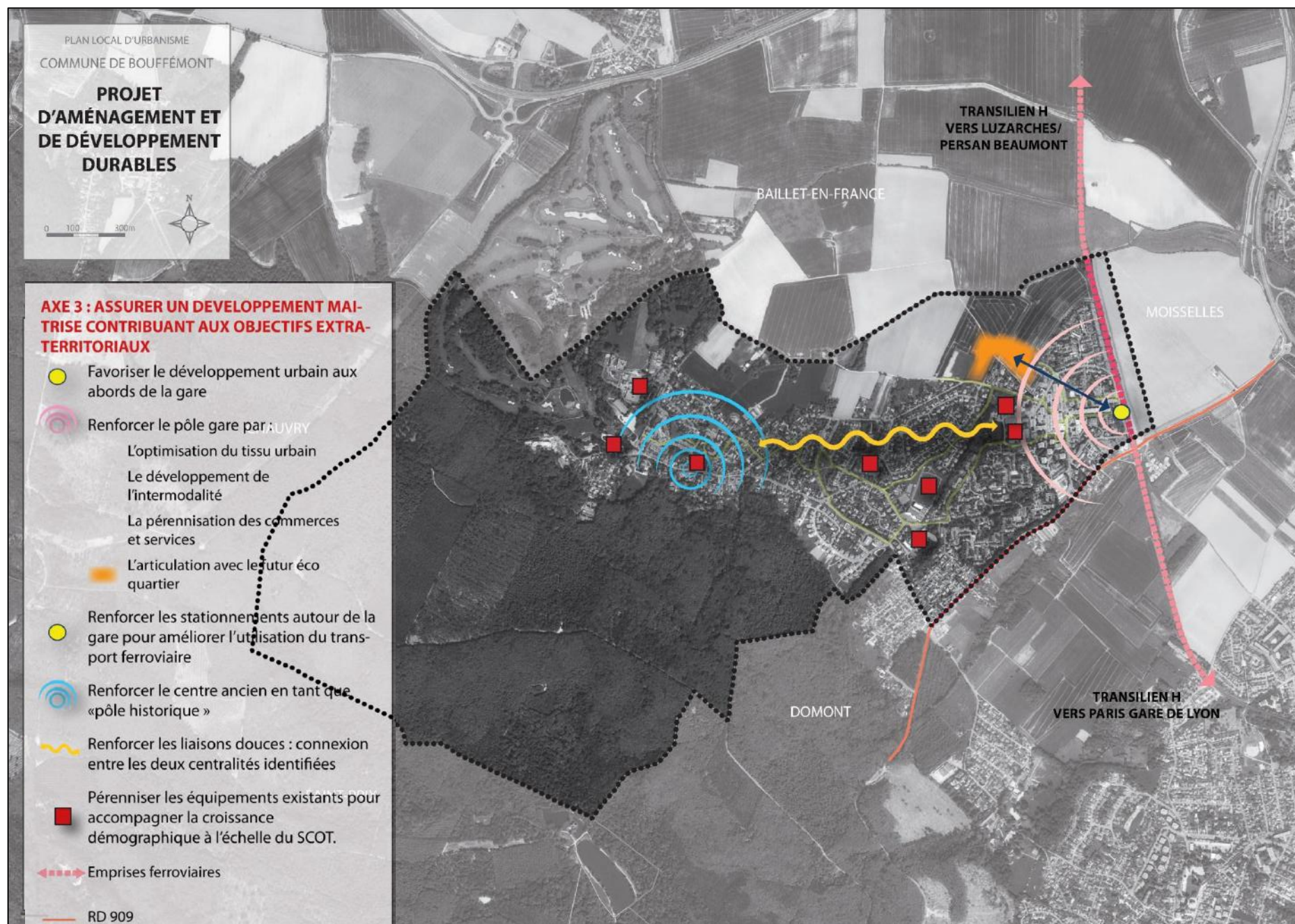
❖ ***Maintenir les commerces et services de proximité et assurer la viabilité des équipements garantissant l'évolution harmonieuse de la commune***

Bouffémont possède une offre d'équipements, de services et de commerces relativement importante qui participe au développement du territoire. Cette offre joue un rôle essentiel dans la vie et l'attractivité des quartiers. Le PLU veillera à conserver la qualité de cette offre et à la développer en lien avec les nouveaux besoins de la population (jeunes ménages et personnes âgées notamment) avec la localisation des secteurs de développement (gare).

❖ ***Appréhender l'impact des choix de développement urbain en termes de déplacements***

Le PLU est l'occasion de s'interroger sur les thématiques relatives aux déplacements :

- L'offre en stationnement : renforcer l'offre autour de la gare, pour améliorer l'utilisation des transports ferroviaires,
- L'offre en transports en commun : mettre en adéquation les secteurs de développement résidentiel et d'équipements avec l'offre en transports en commun existante ou future,
- Les liaisons douces : renforcer les liaisons douces et créer des connexions entre les deux pôles identifiés : le centre historique et le pôle gare.



M. LES JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

1. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES OPPOSABLES

Le contexte législatif

Les orientations du PADD s'inscrivent pleinement dans les objectifs fixés par le contexte législatif notamment :

- L'article L.110 du Code de l'Urbanisme qui définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement.
- L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme qui définit les dispositions générales communes aux documents d'urbanisme, L123-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent les dispositions applicables aux PLU
- La Loi du 13 Décembre 2000 dite Loi Solidarité et Renouvellement Urbain
- La loi n°91-662 du 13 Juillet 1991 d'Orientation sur la ville
- Les dispositions législatives sur l'eau (ancienne Loi sur l'eau)
- La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (30 Décembre 1996)
- La Loi du 8 Janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des Paysages
- La Loi relative à la prévention des risques majeurs (22 juillet 1987)
- Le Livre V du Code du Patrimoine
- La loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi Grenelle
- La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR

Les documents d'urbanisme supra-communaux

La commune de Bouffémont doit respecter les dispositions de documents élaborés à l'échelle supra-communale qui s'imposent au PLU en termes de compatibilité ou de prise en compte.

Cette partie permet de s'assurer de quelle manière le projet communal est compatible avec les documents supra-communaux suivants :

- Le SDRIF 2030
- Le SCoT du SMEP de l'Ouest Plaine de France
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)
- Les objectifs définis par le Grand Paris
- Le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer

mais aussi s'il prend en compte :

- Le Schéma Régional Climat Air Energie d'Ile-de-France (SRCAE)
- Le Plan Climat Energie Territorial (PCET)
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- Le schéma départemental des carrières du Val d'Oise

➤ **Le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France (SDRIF 2030)**

Le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France est un document d'urbanisme qui offre un cadre, fixe des limites, impose des orientations et laisse aux collectivités et acteurs publics et privés la responsabilité de la mise en œuvre locale.

Le SDRIF préconise une optimisation du foncier dans les quartiers existants avant d'envisager de nouvelles extensions urbaines.

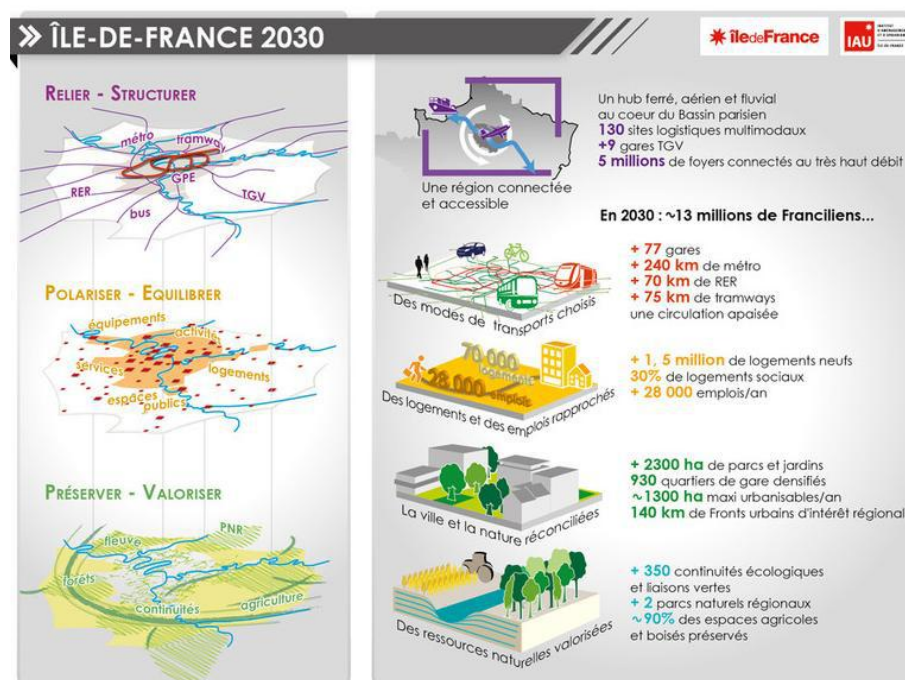
Présentant les grands défis que doit relever l'Ile-de-France pour les prochaines décennies, le Schéma Directeur de l'Ile-de-France (SDRIF) 2030 a été approuvé par décret le 27 décembre 2013.

Avec ce projet, la région Ile-de-France porte une vision stratégique plus durable, plus humaine et plus solidaire, à travers trois grands piliers venant structurer l'ensemble du projet régional :

- Relier et structurer, en connectant la métropole
- Polariser et équilibrer, par la densification, maîtrise de l'étalement urbain, présence de services publics sur le territoire,...
- Préserver et valoriser l'environnement, la biodiversité, la trame verte et bleue, l'agriculture, les ressources énergétiques, le patrimoine naturel et culturel,...

Source : <http://www.iau-idf.fr>

Polariser et équilibrer



Pour la commune de Bouffémont, toute la partie est de l'espace urbanisé est classée « quartier à densifier à proximité d'une gare ». La partie ouest est quand à elle classée en « espace urbanisé à optimiser », en raison notamment des espaces naturels situés à proximité (forêt de Montmorency principalement).

Dans les espaces urbanisés à optimiser :

A l'horizon 2030, les documents d'urbanisme doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Dans les quartiers à densifier à proximité des gares :

Il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme, conformément aux objectifs du SDRIF. Sont concernées les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 km autour d'une gare.

A l'horizon 2030, les documents d'urbanisme doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Préserver et valoriser

Le SDRIF identifie la forêt de Montmorency comme espace boisé et espace naturel à préserver et valoriser.

Le golf est lui considéré comme espace vert / espace de loisirs à préserver et valoriser.

Le SDRIF n'identifie pas de continuité écologique directement sur le territoire, mais un espace de respiration et liaison agricole et forestière sont recensés sur le territoire de Domont, à proximité immédiate de Bouffémont.

La compatibilité du PLU avec le SDRIF

Le PLU s'inscrit effectivement dans les orientations du SDRIF, puisqu'il offre des possibilités de densification aux abords de la gare de Bouffémont-Moisselles. Il renforce la mixité des fonctions, en permettant l'implantation sous conditions des constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux au sein de la majorité des zones urbaines. Le développement urbain est contenu dans les zones urbaines et à urbaniser du POS en vigueur.

Le PLU s'inscrit également dans le respect des continuités écologiques sur la commune voisine de Domont. Il vise la préservation de la forêt domaniale de Montmorency de toute urbanisation (zone N au PLU et Espace Boisé Classé au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme), maintenant ainsi le caractère nature et inconstructible de la forêt.

Il assure la protection des lisières des massifs de plus de 100 hectares, en interdisant toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres, en dehors des sites urbains constitués.

L'augmentation de la densité humaine

La densité humaine à l'horizon 2030 est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

Calcul de la densité humaine de référence et des objectifs de densification de 10% de la densité humaine :

Nombre d'habitants en 2011	5 942
Nombre d'emplois en 2011	1 063
Somme	7 005
Espace urbanisé de référence en ha (2013)	137.8
Densité humaine de référence (2011)	51
Densité humaine de référence augmentée de 10%	56
Nombre d'emplois ou d'habitants devant pouvoir être accueillis à l'horizon 2030	7 706
Nombre d'emplois ou d'habitants en plus devant pouvoir être accueillis à l'horizon 2030 sans extension de l'espace urbanisé	701
Proportion d'habitants par rapport au total "emploi – habitants"	85%

En maintenant la même proportion emplois-habitants : nombre de logements correspondants à construire en plus de ceux nécessaires au point mort, à l'horizon 2030, pour 2,7 personnes en moyenne par résidence principale et sans extension de l'urbanisation	238
En maintenant la même proportion emplois-habitants : nombre de logements correspondants à construire, en ôtant ceux nécessaires au point mort, à l'horizon 2030, pour 2,7 personnes en moyenne par résidence principale et sans extension de l'urbanisation	168

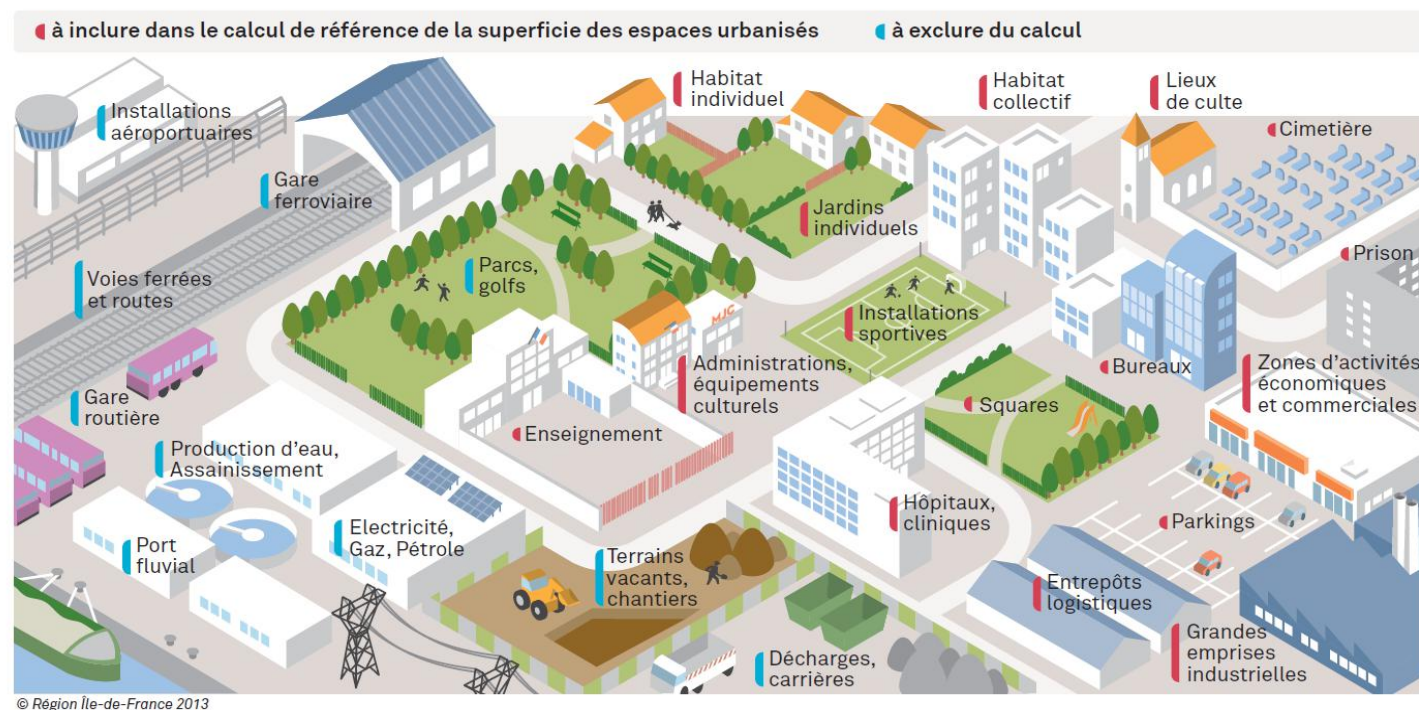
Calcul de la densité humaine de référence et des objectifs de densification de 15% de la densité humaine :

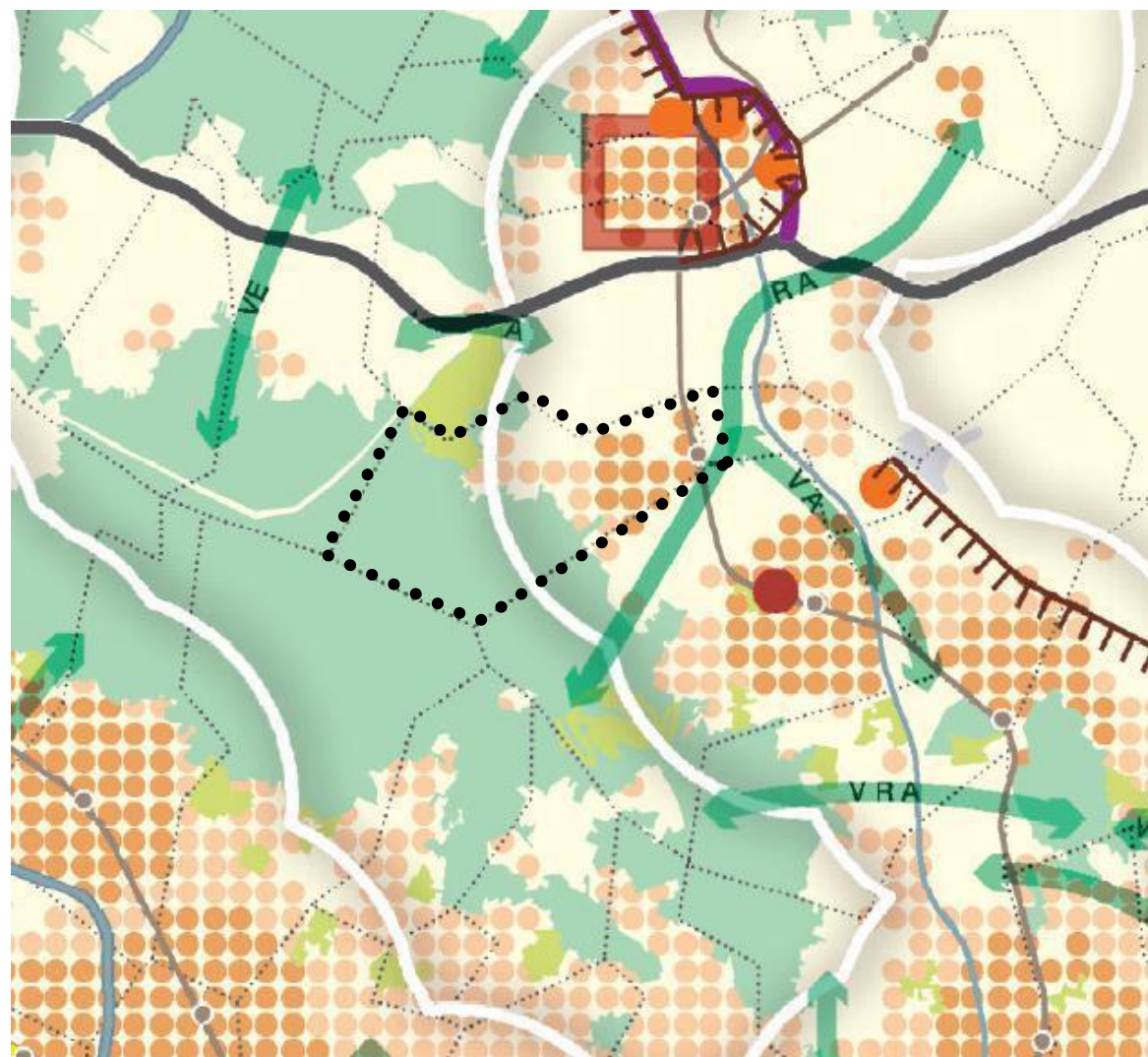
Nombre d'habitants en 2011	5 942
Nombre d'emplois en 2011	1 063
Somme	7 005
Espace urbanisé de référence en ha (2013)	137.8
Densité humaine de référence (2011)	51
Densité humaine de référence augmentée de 15%	58
Nombre d'emplois ou d'habitants devant pouvoir être accueillis à l'horizon 2030	8 056
Nombre d'emplois ou d'habitants en plus devant pouvoir être accueillis à l'horizon 2030 sans extension de l'espace urbanisé	1 051
Proportion d'habitants par rapport au total "emploi – habitants"	85%
En maintenant la même proportion emplois-habitants : nombre de logements correspondants à construire en plus de ceux nécessaires au point mort, à l'horizon 2030, pour 2,7 personnes en moyenne par résidence principale et sans extension de l'urbanisation	357
En maintenant la même proportion emplois-habitants : nombre de logements correspondants à construire, en ôtant ceux nécessaires au point mort, à l'horizon 2030, pour 2,7 personnes en moyenne par résidence principale et sans extension de l'urbanisation	287

Ainsi, en ôtant les 70 logements nécessaires au point mort, il sera donc nécessaire de construire entre 168 et 287 logements supplémentaires dans l'espace urbanisé.

Tout espace d'extension de l'urbanisation devra permettre d'accueillir au minimum 56 emplois ou habitants à l'hectare.

Les espaces urbanisés





Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle



Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares



Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

-  Les fronts urbains d'intérêt régional
-  Les espaces agricoles
-  Les espaces boisés et les espaces naturels
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**
 -  Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
-  Le fleuve et les espaces en eau

Extrait de la carte de destination générale du SDRIF 2030,
approuvé le 27 décembre 2013

➤ ***Le Schéma de Cohérence Territoriale du SMEP de l'Ouest Plaine de France***

La commune de Bouffémont est concernée par le Schéma de Cohérence Territorial du syndicat mixte d'études et de programmation (SMEP) de l'Ouest Plaine de France, approuvé le 11 avril 2013, et qui s'étend sur 21 communes soit plus de 70 000 habitants.

Ce document encadre l'aménagement du territoire des communes du syndicat mixte en s'articulant autour de quatre objectifs principaux :

- 1. Développer l'emploi local, en favorisant l'installation d'entreprises à haute valeur ajoutée,
- 2. Assurer un renouvellement dynamique de la population,
- 3. Préserver à long terme le cadre de vie du territoire dans une perspective de développement durable,
- 4. Faciliter la mobilité au sein du territoire et vers l'extérieur.

Le SCoT, document d'urbanisme supra-communal doit être pleinement intégré dans l'élaboration du P.L.U.

Un lien de compatibilité et non de conformité relie les deux documents. Cette compatibilité peut être vérifiée à travers le tableau présenté ci-dessous qui reprend les principales orientations ou prescriptions applicables au PLU de Bouffémont.

Les objectifs poursuivis par le SCOT			
Orientation	Objectifs poursuivis	Mesure du P.L.U	Compatibilité
1. Développer l'emploi local, en favorisant l'installation d'entreprises à haute valeur ajoutée	Développer l'emploi dans les pôles principaux et secondaires du territoire, et notamment à Bouffémont. Possibilité d'identifier les linéaires commerciaux qui ne peuvent pas changer de destination. Rapprocher les commerces des quartiers gare. Garantir la qualité paysagère et environnementale des zones d'activités, par : - L'encadrement des dépôts extérieurs de matériaux (traitement par écran visuel qualitatif) - La mise en œuvre d'un ratio minimum d'espaces plantés - Une gestion des eaux pluviales différenciée (infiltration ou récupération des eaux de pluie des toitures) - La mise en place de technique de récupération des eaux de pluie Anticiper sur les besoins de développement d'une offre d'hébergement. Pas de ZACOM identifié au SCOT sur le territoire de Bouffémont.	La majorité des zones urbaines du PLU inscrivent la mixité des fonctions, en vue de développer notamment les services et les commerces dans le centre-ville de Bouffémont et en périphérie. Les activités artisanales ainsi que les bureaux y sont également autorisées sous certaines conditions. Par ailleurs, une zone industrielle est inscrite au PLU (zone UI), correspond aux activités artisanales et tertiaires du parc d'activités de la gare, de l'hôtel d'activités de la Ferme et des établissements Gogry. Le PLU identifie 4 linéaires commerciaux, permettant de préserver et développer la diversité commerciale. Sur ces linéaires, la transformation des rez-de-chaussée à usage de commerce ou d'artisanat vers un usage autre que le commerce ou l'artisanat est interdite, sauf en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.	COMPATIBLE

		L'article 13 des règlements de zone prévoit la mise en place d'écrans sous forme de structures végétales autour des aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis, permettant de participer à la qualité paysagère et environnementale des zones d'activités. Dans toutes les zones, et notamment dans la zone industrielle, l'article 4 relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux, impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle. Les articles 1 et 2 du règlement autorise sous conditions dans toutes les zones urbaines et à urbaniser les constructions à usage d'hébergement hôtelier. Le nombre de place de stationnement devra alors être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.	
--	--	--	--

2. Assurer un renouvellement dynamique de la population	Respecter les objectifs en matière de logements locatifs sociaux (20% de logements sociaux, conformément à l'article 55 de la loi LRU ; 25% loi Duflot). Prendre en compte les secteurs de renouvellement urbain et d'extension urbaines à court, moyen et long terme, prévu à proximité de la gare. Une importance spécifique est donnée aux secteurs-gare. Mettre en œuvre l'intensification du tissu urbain existant. Mettre en œuvre une urbanisation économe de l'espace : identification des dents creuses, des logements vacants, des secteurs potentiels de renouvellement urbain,... Se caler sur les bases d'analyses démographiques du SCoT pour Bouffémont : - construction de 210 logements / an pour la communauté de communes de l'ouest de la Plaine de France, - population de 6 400 habitants à l'horizon 2025, - taux d'évolution annuel moyen de 0,41%, - densité de 45 logements à l'hectare, - 75% des constructions dans le tissu urbain existant.	Le nombre de logements sociaux à Bouffémont se situe au-dessus des 20% (27,08% au 1^{er} janvier 2013). Les nouvelles opérations, et notamment l'écoquartier, inscrit la production de logements locatifs sociaux (minimum de 25% de logements sociaux). L'urbanisation de l'écoquartier fait partie des secteurs stratégiques de développement identifiés par le SCoT. Lors de la constitution du projet communal, ont donc été distinguées : - les dents creuses : parcelles actuellement non construites et non attenantes à des propriétés bâties en tant que jardin ou potager, classées en zones urbaines. Il s'agit de surfaces qui seront urbanisées « au coup par coup » en cohérence avec le tissu urbain dans lequel elles s'insèrent. La commune de Bouffémont comprend une disponibilité limitée dans son tissu urbain actuel ; - les parcelles inscrites dans des zones d'urbanisation future au POS (NA à vocation d'habitat), non urbanisées à ce jour (projet d'écoquartier sur le « secteur du Tumultu », sur une surface de 4,5 ha) ; - les parcelles dédiées au renouvellement/mutation.
--	--	---

		Les objectifs démographiques du PLU sont les suivants : - hypothèse d'une population de 6 500 habitants à l'horizon 2025, - production d'environ 250 logements à l'horizon 2025, - taux d'évolution annuel moyen de 0,65% (légèrement plus élevé que le préconise le SCoT, du fait des objectifs démographiques importants imposés par le SDRIF et d'une volonté politique affichée de créer un écoquartier à proximité de la gare de Bouffémont-Moisselles), - densité minimale de 45 logements à l'hectare.	
3. Préserver à long terme le cadre de vie du territoire dans une perspective de développement durable	Classer en zone A (agricole) ou N (naturelle) les pôles de biodiversité selon qu'il y ait une vocation agricole des terres ou non. A proximité des pôles de biodiversité, le PLU peut : - Ménager une perméabilité des terrains riverains (inconstructibilité des fonds de parcelles proches des pôles de biodiversité) - Maîtriser la qualité des plantations - Organiser les corridors verts urbains qui font tampon - Organiser une gradation de la densité du bâti - Implanter des parkings en retrait Possibilité de classer les bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantation d'alignement en EBC (L.130-1 du code de l'urbanisme) et d'identifier au titre de l'article L.123-1—5-III 2° du code de l'urbanisme les espaces paysagers protégés.	Les zones naturelles et agricoles du PLU ont globalement été reprises pour permettre de correspondre à la vocation actuelle des sols de Bouffémont : agricole ou naturelle. Les espaces boisés classés du POS ont été repris sur la forêt de Montmorency principalement. Des dispositions agissent dans le PLU pour favoriser la perméabilité dans le tissu urbain, et notamment au sein de l'article 13, par l'instauration de contraintes en matière d'espaces verts (maintien ou remplacement des plantations existantes, plantation d'arbres de haute tige, masque des espaces de stockage des matériaux par des plantations à feuillage persistant, instauration de coefficients d'espace vert, aménagement d'écrans boisés autour des parcs de stationnement importants,...).	COMPATIBLE

4. Faciliter la mobilité au sein du territoire et vers l'extérieur	Accentuer le rôle polarisant des gares : - Création de services, équipements publics et commerces à proximité des gares - Mettre en valeur des abords et parvis de gare - Paysager les aires de stationnement - Réaménager les bâtiments de la gare - Valoriser les terrains à proximité des gares, densifier les secteurs urbains au travers d'opération de renouvellement urbain ou de comblement de dents creuses Possibilité d'instaurer des emplacements réservés (ER) : - pour permettre l'élargissement des voiries, la constitution ou l'agrandissement des trottoirs, - pour permettre l'élargissement des voiries de transports routiers et faciliter le passage des transports collectifs ou pour la réservation d'espaces de stationnement (vélos,...), - pour la réalisation de pistes ou bandes cyclables. Possibilité d'élaborer une OAP thématique « déplacements doux ».	La création de l'écoquartier à proximité de la gare permettra de densifier les secteurs urbains à proximité de la gare et par là même de renforcer le pôle gare (le projet s'inscrit de ce fait également dans les orientations du SDRIF). L'autorisation sous conditions des constructions à usage de bureaux, de commerces et d'artisanat en zone UD permettra de maintenir, voire de développer les services publics et commerces à proximité des gares. Les articles 13 du règlement imposent des dispositions en faveur du paysagement des aires de stationnement dans certaines zones par : - l'aménagement d'écrans boisés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m², - l'implantation de haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran sur les parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires, - l'introduction d'au-moins un arbre de haute tige pour 200 m². Enfin, le dispositif réglementaire du PLU de Bouffémont met en place plusieurs emplacements réservés en faveur du développement des modes doux : - ER E : accès piétons à la forêt, - ER G et H : accès piétons et cyclistes à la Plaine et aménagement des bords du ru.	COMPATIBLE
---	--	---	-------------------

5. La gestion des ressources environnementales	Respecter les périmètres de protection de captages et garantir leur protection. S'assurer que l'évolution des capacités de la ressource en eau à moyen et long terme soit compatible avec les projets de développement urbain. Garantir la cohérence entre les choix d'assainissement et de gestion des eaux pluviales d'une part, et les règles urbaines et orientations d'aménagement d'autre part. Encourager les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques. Garantir la sécurité des personnes et des biens dans le PLU.	Le dispositif réglementaire du PLU garantit la protection des périmètres de protection des captages, conformément aux prescriptions des arrêtés préfectoraux déterminant ces périmètres. La notice sanitaire du PLU indique que les ressources en eau actuelles sont suffisantes pour assurer les besoins présents et futurs pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages sur le territoire. Les objectifs du PLU se situent principalement dans l'urbanisation de zones de densification insérée dans la trame bâtie. Les zones d'extension peuvent par ailleurs se raccorder aux réseaux existants. Les prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du bassin Seine Normandie ont été intégrées : - Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement, - Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, - Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique.	COMPATIBLE
---	--	--	-------------------

		L'article 15 sur les performances énergétiques et environnementales recommande que les constructions prennent en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement, et notamment l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (photovoltaïque et géothermie notamment). Concernant l'intégration des risques, dans les dispositions générales du règlement, la présence des risques est intégrée, en attirant l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers sur les phénomènes naturels marquant la commune. Il reviendra aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier. Au règlement, la végétalisation des espaces laissés libres traduit également la prise en compte des risques qui s'imposent sur le territoire. L'urbanisation limitera ainsi l'imperméabilisation des sols et facilitera l'infiltration des eaux.	
--	--	---	--

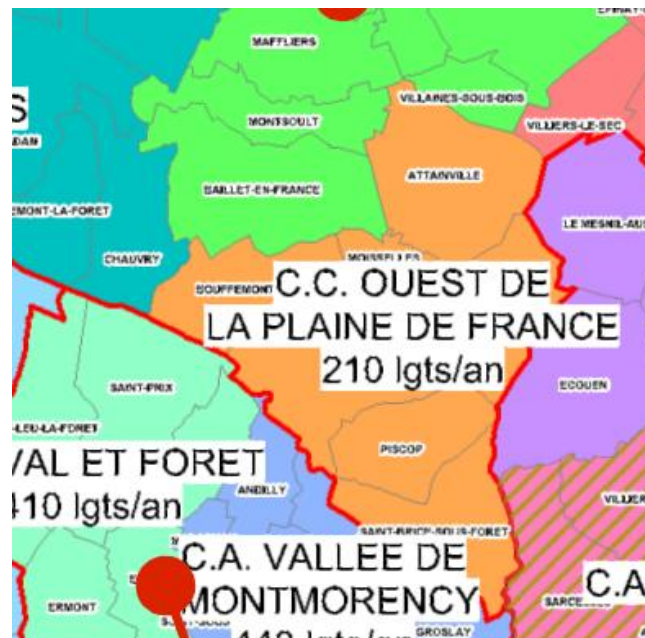
➤ **La territorialisation de l'offre en logements**

La loi relative aux Grand Paris a inscrit un objectif ambitieux de production de 70 000 logements par an.

Conformément à l'article 23 de cette même loi, une proposition de répartition de cet objectif ou TOL (Territorialisation de l'Offre en Logements) a été définie.

Pour le bassin de territorialisation de la vallée de l'Oise – Plaine de France, dans lequel appartient Bouffémont, il a été défini un objectif de réalisation de 765 logements par an. Plus précisément, il fixe un objectif de construction de 210 logements par an pour la communauté de communes de l'Ouest Plaine de France. Bouffémont, par son poids démographique, représente environ 13% de la population de l'intercommunalité. Il devrait alors construire entre 20 et 30 logements / an, pour respecter les objectifs de la TOL.

Bouffémont, de par la définition d'un scénario démographique ambitieux, s'inscrit dans cet objectif fixé par la TOL : le projet de PLU de Bouffémont fixe un objectif de construction de 20 logements par an, pour atteindre une population de 6 500 habitants à l'horizon 2025.



Source : BD Carto IGN, DDT95

➤ **Le Plan de Déplacements Urbains**

L'actuel Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) a été approuvé en juin 2014 par le conseil régional d'Ile-de-France.

Il vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie d'autre part.

Le PDUIF a identifié 9 défis à relever, déclinés en 34 actions opérationnelles sur la période 2010-2020, pour atteindre cet équilibre.

Les 9 défis sont les suivants :

- Défi n°1 : Agir sur les formes urbaines, l'aménagement et l'espace public
- Défi n°2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Défi n°3 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements
- Défi n°4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Défi n°5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Défi n°6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements
- Défi n°7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transfert modal
- Défi n°8 : Construire le système de gouvernance responsabilisant les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF
- Défi n°9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Le PLU de Bouffémont participe aux défis lancés par le PDUIF par les actions suivantes :

- Le PLU prévoit la maîtrise de l'urbanisation (s'appuyer en priorité sur la mobilisation du foncier libre en dents creuses, le changement de destination des bâtiments existants, la réhabilitation du bâti ancien en logements au niveau du village)
- Le PLU prévoit que le nouveau secteur d'urbanisation en continuité du tissu urbanisé, soit situé à proximité des axes de transports en commun,
- Le PLU prévoit la mixité des fonctions dans les zones urbaines (développement des commerces, bureaux, artisanat, voire industrie et entrepôts), permettant de maîtriser les déplacements des véhicules participant à la réduction des gaz à effet de serre,
- Le PADD prévoit le renforcement des liaisons douces afin de favoriser des modes de déplacements plus respectueux de l'environnement.

➤ ***Le schéma du réseau de transport public du Grand Paris***

Le territoire du ScoT, et à fortiori celui de Bouffémont, doit participer aux efforts de développement envisagés pour le Grand Paris, à savoir :

- Construire environ 70 000 logements par an, soit plus du double du rythme actuel,
- Créer environ 800 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2025,
- Maîtriser la densification urbaine et optimiser l'espace urbain en construisant la ville sur la ville.

A son échelle, le PLU de Bouffémont participer à ces efforts, en prévoyant :

- La croissance de la population pour atteindre les 6 500 habitants à l'horizon 2025,
- La production d'environ 250 logements à l'horizon 2025,
- La maîtrise de la densification, avec une densité de 45 logements à l'hectare dans les nouvelles opérations.

➤ ***Le Programme Local de L'Habitat :***

La commune de Bouffémont n'est pas concernée par un Programme Local de l'Habitat (PLH).

➤ **Le SDAGE Seine Normandie**

La planification dans le domaine de l'eau est encadrée par la DCE (Directive Cadre sur l'Eau) du 23 octobre 2000, transposée en droit français par la loi n°2004-338 du 21 avril 2004, et le code de l'environnement.

Elle s'applique au travers des SDAGE (Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et de leur programme d'actions.

Bouffémont est concernée par le SDAGE Seine Normandie. Le Plan Local d'Urbanisme devra être compatible avec ce document et ne présenter aucune dispositions allant à l'encontre des objectifs poursuivis par le SDAGE.

Les Orientations Fondamentales du SDAGE Seine-Normandie sont les suivantes :

- protéger la santé et l'environnement et améliorer la qualité de l'eau et des milieux aquatique.
- anticiper les situations de crise, inondation, sécheresse.
- renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale.
- favoriser un financement ambitieux et équilibré.

Bouffémont ne dispose pas de zones à dominante humides sur son territoire. Néanmoins, la commune a connaissance d'une zone humide au lieudit La Montagne, sur le site de l'ancienne briqueterie, en secteur boisé est préservé en zone naturelle.

Bouffémont est concernée par de nombreuses dispositions du SDAGE Seine Normandie.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les objectifs du SDAGE Seine Normandie en vertu de l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme. Le tableau présenté ci-après présente les principales dispositions du SDAGE Seine Normandie.

L'Assainissement des eaux usées et pluviales :

La commune dispose d'un assainissement collectif séparatif sur les zones urbanisées de son territoire. La gestion a été déléguée par contrat d'affermage.

Orientation	Disposition	Mesure du PLU	Compatibilité
<u>Disposition 1</u> : Adapter les rejets issus des collectivités, des industries et des exploitations agricoles au milieu récepteur <u>Disposition 2</u> : Prescrire des mesures compensatoires en hydromorphologie pour limiter les effets des pollutions <u>Dispositions 3</u> : Traiter et valoriser les boues de stations d'épuration <u>Dispositions 4</u> : Valoriser le potentiel énergétique de l'assainissement <u>Disposition 5</u> : Améliorer les réseaux	Les collectivités doivent mettre en œuvre à travers les documents d'urbanisme toutes les mesures permettant « d'ajuster les rejets dans les milieux aquatiques des stations d'épuration urbaines, des industries ou des activités agricoles en fixant si nécessaire des prescriptions complémentaires aux installations existantes ». Les réseaux collectifs d'assainissement doivent collecter l'ensemble des eaux usées de façon à effectuer le traitement et le rejet. Les collectivités doivent réaliser, après étude préalable, un « zonage d'assainissement pluvial », en vertu des 3° et 4° de l'article L.2224.10 du CGCT. Pour cela : -le « zonage d'assainissement pluvial » sera intégré dans les annexes sanitaires, -les argumentaires et choix du zonage d'assainissement	L'article 4 précise les modalités d'urbanisation en matière de réseaux de manière à obliger un raccordement sur le réseau existant. L'article 4 prévoit des prescriptions visant à privilégier l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et de limiter les apports sur le domaine public. Le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement seront annexés au PLU. L'article 13 précise les conditions de végétalisation des parcelles de manière à limiter leur imperméabilisation. Dans la zone à urbaniser, future zone d'aménagement, au-moins 40% de la	COMPATIBLE

collectifs d'assainissement <u>Disposition 6</u> : Renforcer la prise en compte des eaux pluviales par les collectivités. <u>Disposition 7</u> : Réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie <u>Disposition 8</u> : Privilégier les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales	pluvial apparaîtront dans le rapport de présentation du P.L.U. Le SDAGE favorise le piégeage des eaux pluviales à la parcelle et leur dépollution si nécessaire avant la réutilisation ou infiltration, si les conditions pédologiques le permettent. Il est recommandé que les nouvelles zones d'aménagement ou celles faisant l'objet d'un réaménagement urbain n'augmentent pas le débit et le volume de ruissellement générés par le site avant aménagement. La non imperméabilisation des sols, le stockage des eaux pluviales, leur infiltration ou leur recyclage sont à privilégier.	superficie du terrain devra être en pleine terre et végétalisée, facilitant la non-imperméabilisation des sols.	COMPATIBLE
--	---	--	--------------------------

Alimentation en eau potable :

La commune de Bouffémont dispose d'un captage d'eau potable sur son territoire, puisant dans la nappe phréatique. Autour de ce captage, un périmètre de protection immédiate et un périmètre protection rapproché ont été instaurés.

Défi 7 Gestion de la rareté de la ressource en eau.	Le projet communal s'établit au regard des capacités du territoire à répondre aux besoins en eau potable des habitants actuels et futurs.	Dans le périmètre de protection rapprochée, toute activité nouvelle ou existante devra prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine de ce secteur dans le cadre de la réglementation applicable. Sont interdits toutes sortes d'installations, travaux, aménagement ou occupation des sols susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau.	COMPATIBLE
---	--	--	--------------------------

Gestion des risques inondations :

Bouffémont n'est pas concernée par la présence de risque inondation.

Gestion des milieux aquatiques : Bouffémont est concernée par la présence d'un cours d'eau (ru du Petit Rosne).

<u>Disposition 12</u> Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons <u>Disposition 14</u> Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements. <u>Disposition 31</u> Soutenir les actions palliatives contribuant à la réduction des flux de substances dangereuses vers les milieux aquatiques.	Le maintien de la ripisylve ou la mise en place de zones tampons végétalisées doit permettre de protéger les cours d'eau et plans d'eau des pollutions diffuses (ex : bande enherbée ou boisée d'au moins 5m de large le long des cours d'eau). Dans les zones d'influence des milieux aquatiques sensibles aux phénomènes de ruissellement et d'érosion, la collectivité peut définir dans ses documents d'urbanisme des objectifs de densité de ces éléments régulateurs par secteurs pertinents. La commune peut classer dans les documents d'urbanisme les éléments fixes du paysage les plus utiles afin de les protéger. En complément de la conduite d'actions de réduction des pollutions à la source, les actions palliatives suivantes sont encouragées : -améliorer les traitements des effluents toxiques et des boues d'épuration. -améliorer la collecte, la rétention et le traitement des eaux pluviales lessivant les surfaces imperméabilisées et notamment celles des infrastructures routières et urbaines.	Les zones les plus vulnérables aux ruissellements des eaux pluviales (parties hautes du territoire) sont préservées de l'urbanisation, afin de limiter les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales. L'article 4 des règlements impose un traitement des eaux conformément au zonage d'assainissement.	COMPATIBLE
--	---	--	--------------------------

➤ ***Le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer***

Le périmètre du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer est en cours d'élaboration. Il concerne 87 communes réparties sur les départements du Val d'Oise et de la Seine-Saint-Denis, représentant environ 1 760 000 habitants.

Quatre enjeux ont déjà été identifiés :

- Reconquérir la qualité des eaux superficielles,
- Restaurer la dynamique fluviale, l'hydromorphologie des rivières, la continuité écologique et la diversité des habitats,
- Lutter contre les inondations et maîtriser le ruissellement des zones en développement,
- Protéger les aires d'alimentation de captage.

Au PLU, il est prévu la maîtrise du ruissellement puisque les zones les plus vulnérables aux ruissellements des eaux pluviales (parties hautes du territoire) sont préservées de l'urbanisation.

Les aires de protection du captage de Bouffémont seront par ailleurs protégées puisqu'il est prévu que dans le périmètre de protection rapprochée, toute activité nouvelle ou existante devra prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine de ce secteur dans le cadre de la réglementation applicable. Sont interdits toutes sortes d'installations, travaux, aménagement ou occupation des sols susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau.

➤ ***Le Schéma Régional Climat-Air-Energie d'Ile-de-France et le Plan Climat Energie Territorial***

Ce document a été mis en place par l'article 68 des lois Grenelle. Il décline aux échelles régionales une partie du contenu de la législation européenne sur le climat et l'énergie.

Le schéma fixe les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et s'y adapter, en prévenant ou réduisant la pollution atmosphérique.

Lancé en 2004 et actualisé en 2006, le Plan Climat-Energie Territorial (PCET) est le plan d'actions du gouvernement français pour atteindre les objectifs du protocole de Kyoto. Il encourage, à diverses échelles territoriales, la réalisation de Plans Climat Energie Territoriaux.

Ceux-ci doivent permettre la mobilisation des acteurs locaux dans la définition et la mise en œuvre d'un cadre structurant des actions de lutte contre le changement climatique. Il constitue la mise en place d'un programme d'actions à court et long terme. Le PCET est un programme territorial de développement durable qui vise un double objectif : réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) et adapter le territoire au changement climatique en cours.

Un PCET est en cours d'élaboration sur le périmètre du département du Val d'Oise.

Le PLU ne va pas à l'encontre des principes du SRCAE à l'échelle régionale et du PCET à l'échelle départementale.

➤ ***Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique***

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est le volet régional de la trame verte et bleue.

A ce titre, son rôle est de :

- Identifier les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques),

- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques et définir les priorités régionales à travers un plan d'actions stratégiques,
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Son objectif premier est la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Composantes de la TVB

Cette carte constitue l'état initial de la fonctionnalité des continuités écologiques d'Ile-de-France. Elle présente l'ensemble des composantes de la trame verte et bleue identifiées dans le SRCE.

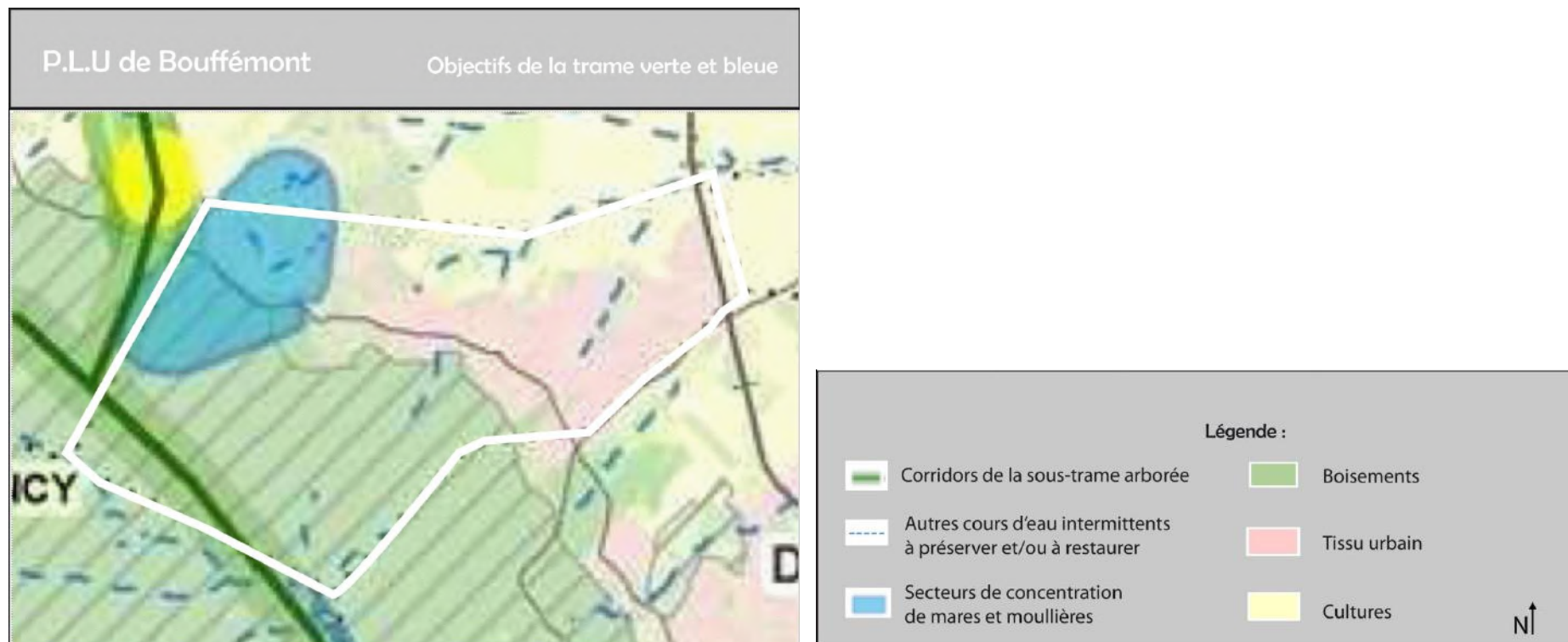


Cette carte identifie sur la commune de Bouffémont :

- **des réservoirs de biodiversité.** Ils correspondent à des milieux naturels ou semi-naturels, c'est-à-dire largement influencés par les activités humaines, dans lesquels la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables au maintien des espèces (reproduction, alimentation, repos,...) y sont réunies (présence de populations viables) ;
- **des corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes.** Les corridors à fonctionnalité réduite ne peuvent être empruntés que par une partie des espèces ou guildes d'espèces généralement par les espèces les moins exigeantes ou à dispersion aérienne ;
- **des cours d'eau et canaux fonctionnels ;**
- **des lisières urbaines des boisements de plus de 100 hectares,** qui correspondent à des zones de contact entre les boisements et des zones bâties. Ces lisières sont susceptibles d'être longées avec plus ou moins de difficultés par la faune mais sont difficilement traversées par les espèces à dispersion terrestre qui pénètrent pas ou peu en zone urbaine du fait de milieux défavorables et des clôtures. Le taux de lisière urbanisée d'un massif est un indicateur important de son degré d'isolement, voire de son enclavement en zone urbaine dense ;
- **des lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares,** qui correspondent à des zones de contact entre les boisements et des cultures ou des prairies. Elles forment des corridors potentiellement fonctionnels susceptibles d'être traversés ou longés par la faune.

Carte des objectifs de préservation et de restauration de la TVB

Cette carte présente les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue attachés aux éléments de la trame verte et bleue et priorisés au regard des enjeux nationaux, interrégionaux et régionaux identifiés dans le volet diagnostic du SRCE.



Cette carte identifie sur la commune de Bouffémont :

- **Des corridors fonctionnels à préserver.** Dans certains cas, ces corridors sont localement coupés par des obstacles ou points de fragilité qui nécessitent la mise en œuvre de mesures correctives ;

- **Des autres cours d'eau intermittents à préserver ou restaurer.** Ils comprennent également quelques rares sections de fossés agricoles ou forestiers situés en tête de bassin versant qui peuvent présenter un intérêt local en matière de connexion et de diversification des habitats en zones agricoles et forestières ;
- **Des secteurs de concentration de mares et mouillères.** Ces secteurs abritent d'importantes populations d'amphibiens. Ils sont constitués de réseaux comprenant au-moins 5 mares et mouillères éloignées d'au-moins 1 000 mètres les unes des autres. Le maintien de leurs fonctionnalités doit être recherché ;
- **Des boisements,** qui comprennent les surfaces arborées, y compris les plantations, les haies et les arbres isolés ;
- **Le tissu urbain,** qui regroupe les zones bâties et les espaces verts associés ;
- **Les cultures,** qui regroupent tous les espaces cultivés, autres que les jardins, les pépinières et les vergers.

Le SRCE Ile-de-France propose différents enjeux régionaux, classés sous forme de thématiques que les territoires devront prendre en compte. Les enjeux pour lesquels la commune de Bouffémont est concernée sont les suivants :

Thématique milieux agricoles :

- Ralentir le recul des terres agricoles et limiter la fragmentation des espaces cultivés,
- Limiter le recul des espaces prairiaux et des mosaïques agricoles associant cultures, prairies, friches et bosquets,
- Stopper la disparition des zones humides alluviales et de la biodiversité associée,
- Eviter la simplification des lisières entre cultures et boisements.

Thématique milieux boisés et forestiers :

- Favoriser le maintien de la biodiversité des peuplements forestiers,
- Eviter la simplification des lisières entre les espaces boisés et les milieux ouverts et aquatiques,
- Limiter le fractionnement des espaces forestiers par les infrastructures de transports,
- Maintenir et restaurer les dernières connexions forestières dans l'espace urbain et périurbain en raison de l'extension de l'urbanisation,
- Maintenir la multifonctionnalité des espaces boisés (accueil du public, rôle économique, source d'aménités,...).

Thématique milieux aquatiques et humides :

- Stopper la disparition des zones humides.

Thématique milieux urbains :

- Conforter les continuités écologiques de la ceinture verte,
- Maintenir et restaurer les continuités écologiques entre les espaces ruraux et le cœur urbain,
- Limiter la minéralisation des sols,
- Promouvoir et généraliser les pratiques de gestion des espaces verts et naturels adaptés à la biodiversité.

Thématique infrastructures de transport :

- Requalifier les infrastructures existantes, le plus souvent dénuées d'aménagement permettant leur franchissement par la faune,
- Atténuer l'impact des ouvrages routiers et ferroviaires sur le déplacement des espèces des mares et zones humides.

Globalement, ces objectifs sont inscrits au projet de PLU (limitation de l'étalement urbain, classement des emprises naturelles en zone N, classement des terres agricoles en zone A, prise en compte des milieux humides dans le projet, protection des espaces jouant le rôle de corridor écologique inscrite au PADD,...).

➤ ***Le Schéma Départemental des Carrières du Val d'Oise***

Le Schéma Départemental des Carrières vise à définir les conditions générales d'implantation des Carrières et à fixer le cadre de la politique des carrières dans le département pour les prochaines années. Il prend acte de la difficulté de fixer des objectifs chiffrés de réduction d'extraction des granulats alluvionnaires en nappe et privilégie d'agir sur la demande de matériaux plutôt que sur l'offre en favorisant l'utilisation des matériaux de substitution.

Le PLU prend compte de l'existence des gisements présents sur le territoire de Bouffémont.

L'intégration des servitudes d'utilité publique et des obligations diverses

➤ LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

AC1

2 Monuments historiques inscrits

- Château de la chasse situé à Saint-Prix
- Cimetière de Bosc situé à Saint-Prix

Ces deux monuments se trouvent à Saint-Prix, mais la partie sud du territoire de Bouffémont est comprise dans le périmètre de 500 mètres autour de ces monuments.

Arrêté du 19 août 1933

AC2

Servitude de protection des sites et des monuments naturels inscrits

Site inscrit du Massif des trois Forêts

Arrêté du 10 mai 1976

AS1

Périmètre de protection immédiat, rapproché et éloigné

Forage de Bouffémont

Arrêté du 18 mai 2001

PT2

Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles

Liaison hertzienne

- Liaison Taverny / Bessancourt-Monthyon – décret du 23 août 1973
- Liaison Paris-Amiens 2 – tronçon Andilly - Uilly Saint Georges – décret du 29 juin 1990

T1

Servitudes relatives aux chemins de fer

Zone en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer

Loi du 15 juillet 1845

Captage d'eau potable

Arrêté n°11-10320 relatif à l'instauration de périmètres de protection autour du captage d'eau potable n°153-6X-0120 dit « Les Hauts Champs » à Bouffémont.

➤ **LES OBLIGATIONS DIVERSES**

2 ZNIEFF

ZNIEFF de type II : Forêt de Montmorency

ZNIEFF de type I : Vallon de la Chasse

Site inscrit

Le site inscrit « Massif des trois Forêts » (arrêté du 10 mai 1976) se superpose sur les emprises des ZNIEFF

2. LES CHOIX POUR DELIMITER LES ZONES ET LES MOTIFS DE DELIMITATION REGLEMENTAIRE

Les objectifs de la révision

Par délibération du 18 octobre 2012, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision de son Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration du PLU. Le PLU devra définir des orientations de développement et de réhabilitation du tissu urbain et des espaces publics en adaptant les règlements à ces projets, accompagner l'évolution des secteurs résidentiels par des règles adaptées, favoriser le maintien et l'évolution du commerce et des services au cœur du village et dans les quartiers nouveaux, valoriser les paysages en veillant à l'équilibre entre espaces verts et leur usage et les espaces construits, approfondir la réflexion en matière de transports et créer du lien entre les différents secteurs de la ville en favorisant les liaisons piétonnes et cyclistes, agi en faveur du développement durable (limiter les risques, nuisances et pollution, favoriser les opérations respectueuses de l'environnement, inciter à une meilleure gestion des eaux pluviales et de l'assainissement, favoriser la biodiversité).

Les principales obligations du PLU

Les dispositions réglementaires définies par le Plan Local d'Urbanisme se justifient par :

- la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD,
- la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes du territoire communal, tels que l'urbanisation de nouvelles zones, l'adaptation des densités, la réalisation des équipements, etc.
- l'intégration des évolutions législatives et réglementaires

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, la loi Urbanisme-Habitat du 2 juillet 2003, la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 et la loi ALUR publiée au journal officiel du 26 mars 2014, ont profondément remanié les outils réglementaires du PLU.

Figurent parmi les changements apportés par le PLU :

- la réalisation d'un Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) qui inscrit la notion de projet au cœur du PLU,

- l'obligation de réaliser des orientations d'aménagement et de programmation (contenu facultatif) sur les quartiers ou secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager,
- l'obligation de mener en parallèle de l'élaboration du PLU, une démarche d'évaluation de ses incidences sur l'environnement,
- le changement partiel de dénomination et de nature des zones,
- les modifications dans la structure du règlement : suppression des articles 14 (sur la réglementation du COS) et 15 (sur le dépassement de COS), suppression de la superficie minimale des terrains constructibles, refonte des articles 1 et 2, introduction de nouveaux articles 15 et 16 etc.

Les grands objectifs poursuivis pour l'élaboration de la phase réglementaire

A. Un zonage fidèle au projet urbain

Bouffémont a élaboré sa stratégie de développement via son Projet d'Aménagement et de Développement Durables à l'horizon 2025. Ce document, qui décline l'ensemble des projets que la commune souhaite engager, nécessite une adaptation du zonage réglementaire.

La philosophie qui a guidé l'élaboration du zonage réglementaire se veut par conséquent **fidèle au projet urbain** défini dans le P.A.D.D. C'est pourquoi, le zonage réglementaire donne à la collectivité les moyens d'offrir un cadre réglementaire à l'ensemble de ses projets par le biais d'un zonage adapté.

B. Un zonage adapté

Bouffémont disposait jusqu'alors d'un Plan d'Occupation des Sols pour définir les règles d'urbanisation de son territoire. Sa dernière révision remonte à 2007. L'élaboration du PLU est l'occasion pour la commune de définir précisément un zonage adapté à sa configuration urbaine.

Elle permet également de profiter des évolutions règlementaires récentes du PLU pour mieux encadrer l'urbanisation du territoire et **prendre en compte les risques** : l'élaboration du plan local d'urbanisme est l'occasion d'affirmer la prise en compte du risque sur le territoire. Sur Bouffémont, plusieurs risques sont identifiés à différents degrés (risque de retrait / gonflement des argiles, et risque de mouvements de terrains liés à la présence du gypse). Dans les dispositions générales du règlement, l'ensemble des risques est identifié afin d'alerter les futurs constructeurs et/ou acquéreurs.

➤ L'élaboration du PLU : tableau de synthèse :

Type de zone	Appellation PLU :
Zones urbaines à vocation principale d'habitat	UA Zone urbaine centrale La zone UA correspond à la partie centrale du bourg, à vocation principale d'habitat. ▪ UAa : sous-secteur de la zone UA, sur le Mesnil
	UB Zone urbaine mixte ▪ UBa : zone urbaine mixte (seul l'article 10 relatif aux hauteurs diffère selon les quartiers en zone UB).
	UD Zone récente à caractère résidentiel

	▪ UDa : sous-secteur de la zone UD ▪ UDr : sous-secteur de la zone UD, correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage
Zone urbaine à vocation principale d'équipements	UE Zone d'équipements ▪ UEr : sous-secteur de la zone UE, correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage
Zone urbaine à vocation principale d'activité	UI Zone urbaine d'activités artisanales et tertiaires
Zone d'extension	AU Zone à urbaniser à destination d'habitations Le PLU intègre en AU une zone déjà prévue en IINA au POS (zone d'urbanisation future sous forme d'opération d'ensemble à usage principal d'habitation).
Zone Agricole	A Zone Agricole

Zone Naturelle	N Zone Naturelle Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. Elle comprend le secteur : ▪ Nh : secteur bâti en zone naturelle
------------------------------	--

L'objectif global de l'élaboration a donc pour finalité de mettre en place un zonage qui traduit le projet urbain, qui définit des priorités, qui simplifie le découpage existant et qui permet aux nombreux projets de pouvoir évoluer.

La mise en place d'un zonage en conformité avec le projet de territoire

Les dispositions réglementaires du PLU de Bouffémont ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme, que la ville s'est fixée dans son projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » justifié au sein de la 2^e partie « le projet d'aménagement » du présent document.

Les différents axes du PADD repris ci-dessous ont fait l'objet de traductions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les actions déclinées :

Axe 1 : Mettre la préservation de l'environnement au cœur du développement communal

Axe 2 : S'engager vers la constitution d'un territoire durable

Axe 3 : Assurer un développement maîtrisé contribuant aux objectifs extraterritoriaux

A. L'axe 1 : Mettre la préservation de l'environnement au cœur du développement communal

La traduction règlementaire de cet axe doit permettre de répondre aux objectifs suivants :

- Préserver un cadre de vie facteur de l'attractivité résidentiel
- Maintenir et valoriser une qualité paysagère
- Maintenir et valoriser la qualité écologique du territoire

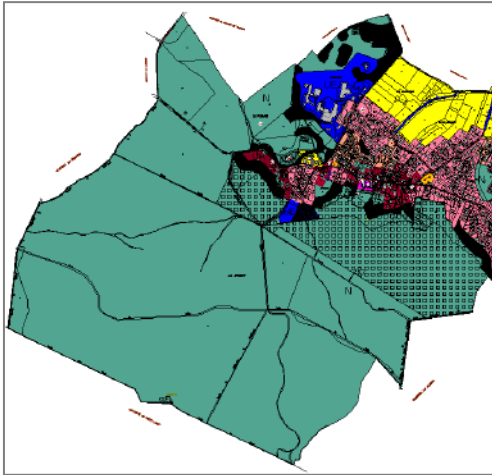
❖ S'appuyer sur le patrimoine vert pour répondre à la demande en nature des Bouffémontois et respecter les mesures de protection existantes

Bouffémont dispose de plusieurs boisements sur son territoire de taille différente. Ainsi, ces éléments boisés (notamment la forêt de Montmorency au sud et à l'ouest de l'urbanisation, qui constitue un élément marquant du paysage) ont été classés en zone naturelle et ont bénéficié pour certains d'une protection au titre des espaces boisés classés au plan de zonage. Les espaces boisés classés du POS ont été maintenus au PLU.

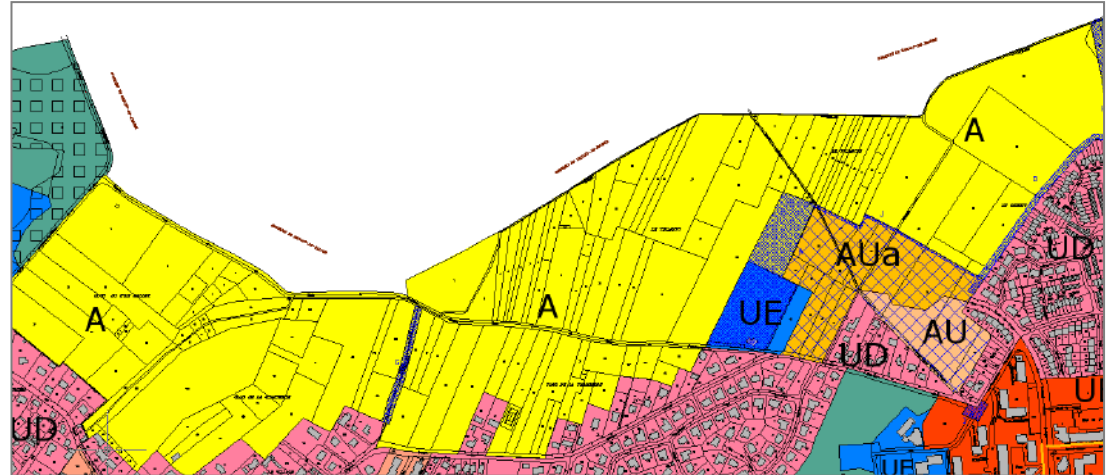
En outre, l'intégralité des deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) au sud-ouest, ont été placées en zone naturelle. La délimitation comprend à la fois les zones boisées et les espaces tampons agricoles.

L'ensemble du territoire destiné à l'agriculture et garant d'une qualité paysagère et d'une activité économique fait l'objet d'un zonage A.

Plus globalement, le PLU permet le maintien des zones naturelles et agricoles inscrites au POS.



Ouest de Bouffémont : zone N et EBC



Nord de Bouffémont : zone A

❖ Renforcer la trame verte locale

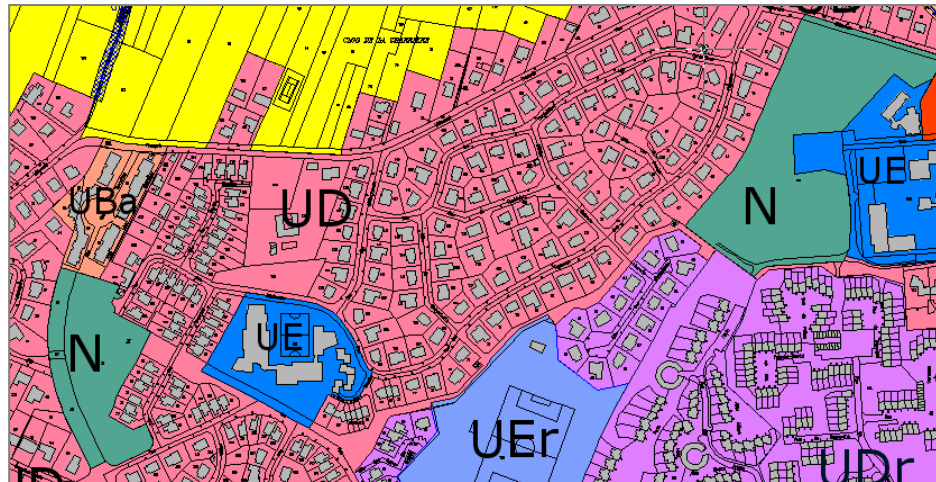
La forêt de Montmorency intègre un réseau de sites naturels importants. Au-delà de cet espace majeur, la forte présence du végétal au sein du tissu urbain (parcs et jardins notamment) témoigne d'une trame verte urbaine de qualité et constitue l'expression de la biodiversité locale, qu'il convient de préserver et de renforcer.

Cette richesse écologique fait partie intégrante de l'identité communale et sa préservation est un des fondements du PADD. Les corridors écologiques du territoire nécessaires au fonctionnement écologique de ces milieux fragiles doivent donc être préservés de toute urbanisation et des activités humaines.

Le PLU s'est efforcé non seulement de préserver les secteurs emblématiques mais également d'autres zones plus réduites mais pouvant participer à la mise en réseau des différents espaces.

On retrouve ainsi au sein du PLU :

- Un classement en zone N strict de la forêt de Montmorency et classement en Espace Boisé Classé d’une partie de la forêt.
- Un classement en zone N strict des deux ZNIEFF (« forêt de Montmorency » et « Vallon de la Chasse »)
- Inscription d’un emplacement réservé (ER H) pour la mise en place de jardins familiaux (sur une surface d’environ 1 ha).
- Des règles en zone U et AU permettant une plus grande végétalisation : essentiellement le traitement ou la plantation des espaces laissés libres (articles 13).



Zones N au sein de l'enveloppe urbaine

❖ ***Prendre en compte la ressource en eau***

Bouffémont présente un réseau hydrographique constitué principalement par le ru du petit Rosne.

La préservation de la ressource en eau s'est donc traduite de plusieurs manières :

- L'intégration des données relatives à l'eau potable au sein du présent rapport et des annexes sanitaires.
- L'intégration dans l'article 4 du règlement de mesures en faveur de la récupération des eaux pluviales ou de l'infiltration (gestion des eaux pluviales à la parcelle).
- L'établissement de règle d'emprise au sol réduite afin de limiter l'imperméabilisation des sols dans les zones U et AU (et pour compenser la suppression de l'article 5 relatif à la superficie minimale des terrains constructibles et de l'article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols).

❖ ***Intégrer les risques dans le P.L.U.***

Le territoire communal est concerné par plusieurs risques : retrait et gonflement des argiles, et mouvement de terrain lié à la présence du gypse.

Dans les dispositions générales du règlement, la présence des risques est intégrée, en attirant l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers sur les phénomènes naturels marquant la commune. Il reviendra aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Par ailleurs, les risques qui concernent le territoire sont zonés au sein de l'annexe « Contraintes du sol et du sous-sol », qui fait notamment remarquer la présence de gypse sur la partie nord-est du territoire.

Au règlement, la végétalisation des espaces laissés libres traduit également la prise en compte des risques qui s'imposent sur le territoire. L'urbanisation limitera ainsi l'imperméabilisation des sols et facilitera l'infiltration des eaux.

Enfin, la préservation des parties hautes du territoire de l'urbanisation, permettra de limiter les phénomènes de ruissellement sur le territoire de Bouffémont.

LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant la commune :

- Un risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse,
- Un risque de retrait-gonflement des argiles.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Extrait des dispositions générales du règlement

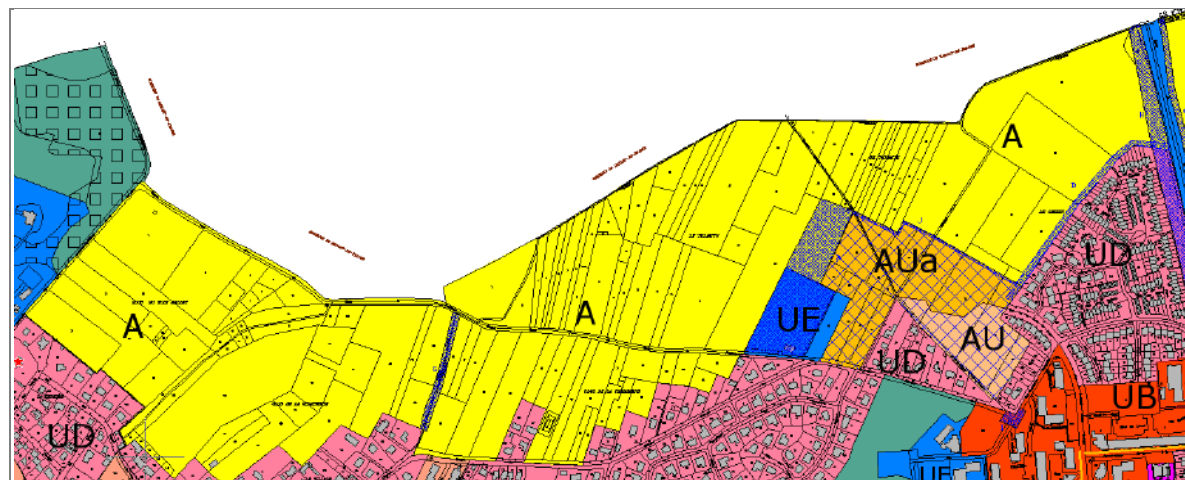
❖ ***Assurer un maintien d'espaces agricoles viables et limiter l'urbanisation***

La qualité paysagère de Bouffémont passe par la préservation de son identité rurale : dominance des terres agricoles au nord et des boisements au sud et à l'ouest.

L'élaboration du PLU, outre la préservation via des zonages correspondant aux vocations des sols et donc aux paysages induits, a été l'occasion de préserver quelques éléments ponctuels :

- Les terres agricoles bénéficient d'un zonage A permettant de préserver leur vocation.

- Les zones agricoles du POS ont été reportées au plan de zonage du PLU.
- La zone à urbaniser au POS (IINA) a été maintenue au PLU (zone AU).



Zone A, zone AU et secteur AUa au nord du territoire

❖ ***Préserver les lisières forestières de toute urbanisation***

Les zones urbaines et à urbaniser ont été identifiées en dehors de la lisière forestière de 50 mètres autour du massif boisé de Montmorency.

B. L'axe 2 : S'engager vers la constitution d'un territoire durable

En lien avec la préservation du cadre de vie (axe 1), la commune a souhaité s'engager dans des mesures réglementaires permettant de répondre aux orientations prises en matière d'aménagement et d'habitat.

❖ Optimiser le tissu urbain existant et adapter l'offre en logements

Le PLU prévoit la réalisation des logements au sein des dents creuses identifiées et sur le secteur de l'écoquartier, en continuité du tissu urbain.

Par ailleurs, par la souplesse des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, le projet incite à la mixité et à la variété des types de logements.

❖ Définir les limites de l'urbanisation

Le PLU a délimité des zones urbaines au sein du tissu urbain déjà existant, dans l'objectif de respecter la configuration urbaine actuelle du territoire.

En lien avec la délimitation de la zone urbaine, le PLU a délimité et définit des règles pour le bâti résidentiel situé hors de ces limites. Ce secteur correspond au château de Bouffémont. Il est repris au travers d'un zonage Nh, dont l'article 2 limite les conditions de l'urbanisation aux extensions dans la limite de 30 % de la surface de plancher des constructions existantes à vocation d'habitat, en une ou plusieurs fois.

❖ **Développer les loisirs et équipements sur la commune**

Concernant le sport et les activités de loisirs, un zonage spécifique et plusieurs dispositions du règlement permettent d'identifier les sites qui sur le territoire sont dédiés à cette activité :

- Autorisation la diversification de l'activité agricole pour la réalisation de gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme, en zone Nh (qui correspond au secteur du château de Bouffémont).
- Identification par un zonage UE des zones d'équipements.
- Conservation de l'inscription d'un emplacement réservé (ER A) pour la création d'un équipement sportif (sur une surface d'environ 1,6 ha).
- Conservation de l'inscription d'un emplacement réservé (ER B) pour l'extension du cimetière (sur une surface d'environ 0,8 ha).

❖ **Promouvoir la qualité dans les constructions**

En cohérence avec les enjeux du développement durable, le règlement des différentes zones intègre des dispositions relatives aux dispositifs d'énergie solaire (notamment l'article 11 des règlements de zones urbaines à vocation d'habitation permet de retenir d'autres dispositions que celles écrites au règlement dans le cas de constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de constructions d'architecture innovante)

Au-delà des règles favorisant un développement des énergies renouvelables, le règlement du PLU introduit plusieurs mesures devant permettre la réalisation d'aménagements qualitatifs dans les projets à venir :

- Les secteurs d'OAP précisent les éléments paysagers que devront respecter les aménagements futurs.
- Le règlement du PLU introduit des recommandations en matière de performances énergétiques et environnementales, en invitant les constructeurs à prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant (installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, utilisation de matériaux renouvelables, récupérables,

recyclables, intégration de dispositifs de récupération d'eau de pluie, orientation optimale des bâtiments,...)

Enfin, la municipalité a souhaité inscrire un article 11 exhaustif pour les zones urbaines et à urbaniser, de manière à encadrer l'aspect des constructions et donc de maîtriser le paysage urbain. Des mesures sont ainsi prises pour les différents éléments constitutifs du bâti (toiture, clôtures, façades, matériaux) et pour les éléments annexes.

❖ ***Développer le Très Haut Débit***

Le développement du numérique et du très haut débit participera à la valorisation du territoire notamment pour le développement du e-commerce ou encore le télétravail. Pour cela, l'article 16 (infrastructures et réseaux de communication électronique) a été intégré au PLU, imposant aux constructions ou installations nouvelles de prévoir le raccordement au réseau de communication numérique.

C. L'axe 3 : Assurer un développement maîtrisé contribuant aux objectifs extraterritoriaux

❖ Répondre aux enjeux démographiques en limitant l'étalement urbain

Les besoins en logements identifiés au sein de la partie diagnostic fixent un objectif de construction neuve d'environ 250 logements d'ici 2025, sur la base d'une densité moyenne de 45 logements à l'hectare, dans le respect des prescriptions du SCOT et de la territorialisation de l'offre en logements.

Le zonage du P.L.U inscrit le foncier nécessaire à la réalisation de ces logements. Les élus ont souhaité privilégier la réalisation de ces logements au sein des dents creuses, peu présentes au sein du territoire. Ce renouvellement urbain consiste à transformer des terrains délaissés du tissu urbain (dents creuses) en nouveaux îlots d'habitation. Ainsi, une partie des logements réalisés sur Bouffémont, seront issus d'un renouvellement urbain.

L'autre partie de ces logements se réalisera à travers d'une zone à urbaniser, bien que pouvant être considéré comme inclus dans la trame urbaine existante, puisque située en continuité de celle-ci. L'urbanisation se fera dans le cadre d'un écoquartier, permettant d'accueillir 200 logements maximum sur une surface d'environ 4.5 ha.

Ce secteur zoné en AU et déjà inscrit en zone IINA au POS, prend place au nord du territoire, au nord de la rue François Mitterrand. Il se situe dans la continuité du tissu urbain existant. Le projet, qui a été travaillé en concertation avec les services de l'Etat, a déjà été amorcé avant la révision du PLU. Ce projet s'inscrit dans une démarche d'écoquartier, intégrant les notions de mixité (de logements et de fonctions), de déplacements doux. Il prend place à proximité de la gare et constitue un véritable trait d'union entre les deux polarités de la ville (village et pôle gare).

A noter que la commune dispose de nombreuses copropriétés sur son territoire. Néanmoins, celles-ci ne permettent pas une densification massive, et ce pour plusieurs raisons :

- Leur configuration (découpage parcellaire particulier),
- La spécificité de la maîtrise foncière,
- Les nombreux espaces verts, formant l'identité de ces secteurs.

Le zonage U et AU délimitent ainsi le contour de l'urbanisation actuelle et future de Bouffémont. L'aménagement général prôné par le PLU permet de conserver les caractéristiques urbaines du village tout en évitant une consommation de terres agricoles importantes ou de forte valeur agronomique.

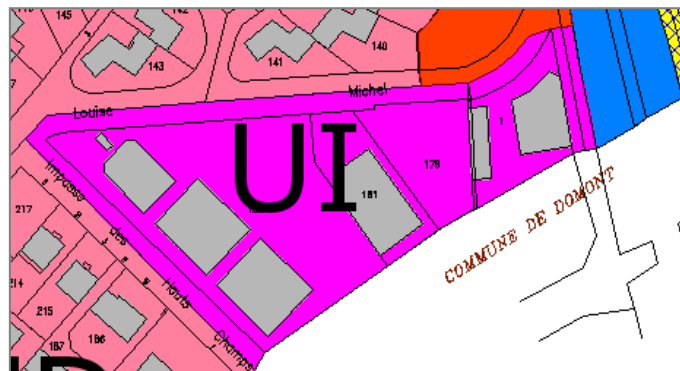
❖ *Pérenniser les commerces et services*

Le développement économique est une composante essentielle au développement urbain. La création d'emplois et de services pérennes est un levier de l'attractivité résidentielle. Elle est donc indissociable de l'objectif de production de logement.

Ainsi, la municipalité souhaite voir se développer un commerce proche et accessible afin de limiter le recours obligatoire à l'automobile.

Pour cela, le développement d'activités commerciales, artisanales, de bureaux et d'hébergement hôtelier est autorisé sous conditions dans certaines des zones d'habitat (article 1 et 2 des zones UA, UD et AU).

Par ailleurs, le territoire dispose d'une zone d'activités économiques au sud-est de son territoire, à proximité des emprises ferroviaires : il s'agit d'une zone d'activités artisanales et tertiaires, identifiée au travers d'un zonage spécifique UI qui encadre l'activité économique. La zone est d'ores et déjà construite.



Zone UI

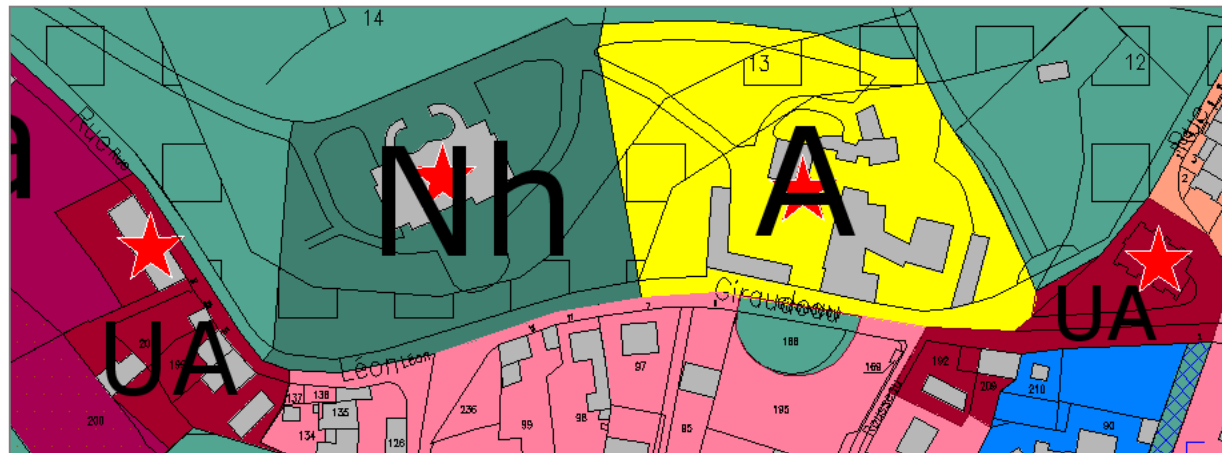
En outre, les mesures prises dans le P.L.U permettent de préserver l'activité agricole et d'assurer sa pérennité notamment à travers une diversification des activités pouvant prendre la forme d'une activité commerciale (vente directe).

Enfin, des linéaires commerciaux à protéger ont été identifiés sur le territoire.

❖ **Renforcer le centre ancien en tant que « pôle historique »**

Le PLU prévoit l'encadrement de la qualité du bâti et de l'aspect des constructions à travers des dispositions au sein de l'article 11 des règlements, pour permettre de maîtriser le paysage urbain. Des mesures sont ainsi prises pour les différents éléments constitutifs du bâti (règles sur les toitures, les clôtures, les façades, les matériaux,...) et pour les éléments annexes aux constructions.

Par ailleurs, plusieurs éléments du patrimoine bâti font l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme (le château et sa ferme, le haras de Bouffémont, le golf, l'église, les communs du Mesnil, la ferme Van Acker, l'abreuvoir,...), soumettant toute intervention sur ces éléments à une déclaration préalable en mairie.

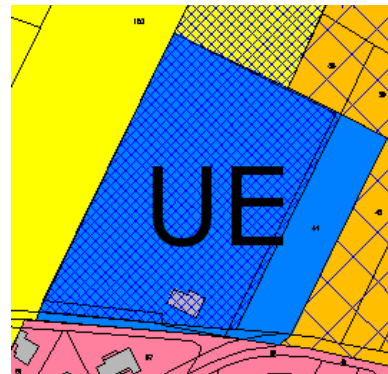
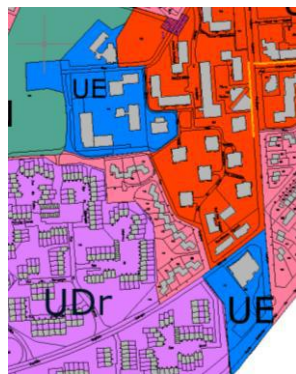
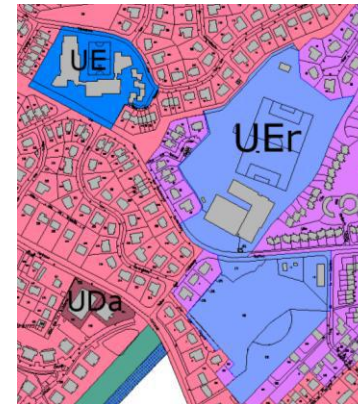
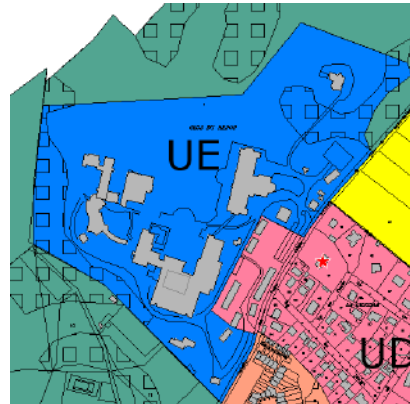
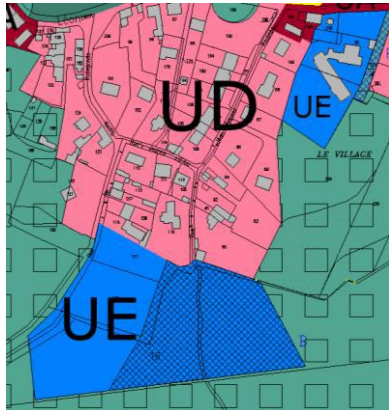


Patrimoine bâti faisant l'objet de protections

❖ **Pérenniser les équipements existants**

Dans le cadre du maintien et de la pérennisation des équipements existants sur le territoire, le PLU prévoit plusieurs dispositifs :

- Un zonage spécifique pour les équipements (zone UE).
- La mise en place d'un Emplacement Réservé (ER A) et d'un zonage spécifique (UE) pour le développement d'un équipement sportif.
- Le développement du numérique et du très haut débit au règlement (par l'instauration notamment de l'article 16 relatif aux infrastructures et réseaux de communication électronique).



Zones UE

La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) en conformité avec le projet de territoire

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune. L'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme indique que « Dans le respect des orientations définies par le PADD, les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ». Les effets de l'OAP sont décrits dans l'article L.123-5 du code de l'urbanisme : « Tous les travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L.123-1-4 et les documents graphiques ». Le code de l'urbanisme instaure donc un lien de compatibilité entre les OAP et les travaux et aménagement qui seront réalisés sur les secteurs concernés. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

D'autre part, les OAP doivent être établies en cohérence avec le PADD. Elles sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Ainsi, dans le secteur faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être à la fois :

- conforme aux prescriptions portées au plan de zonage et au règlement écrit du P.L.U.,
- compatible avec les O.A.P

Trois Orientation d'Aménagement et de Programmation ont été définies sur le territoire de Bouffémont :

- Une OAP sur le secteur du Mesnil, permettant d'encadrer un éventuel changement de destination des bâtiments existants sur le secteur. La vocation dominante de la zone sera de l'habitat, tout en conservant une certaine mixité.
- Une OAP qui concerne la requalification du marché couvert et de ses abords.
- Une OAP qui concerne la valorisation des circulations douces.

Pour les trois secteurs concernés, une fiche définit le scénario d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue.

PLU BOUFFÉMONT - Orientation d'Aménagement et de Programmation

Site du Mesnil



 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

 Vocation dominante de la zone : Habitat

 Liaison routière existante

 Qualification paysagère de l'entrée de ville

 Sécurisation de la circulation piétonne sur le site

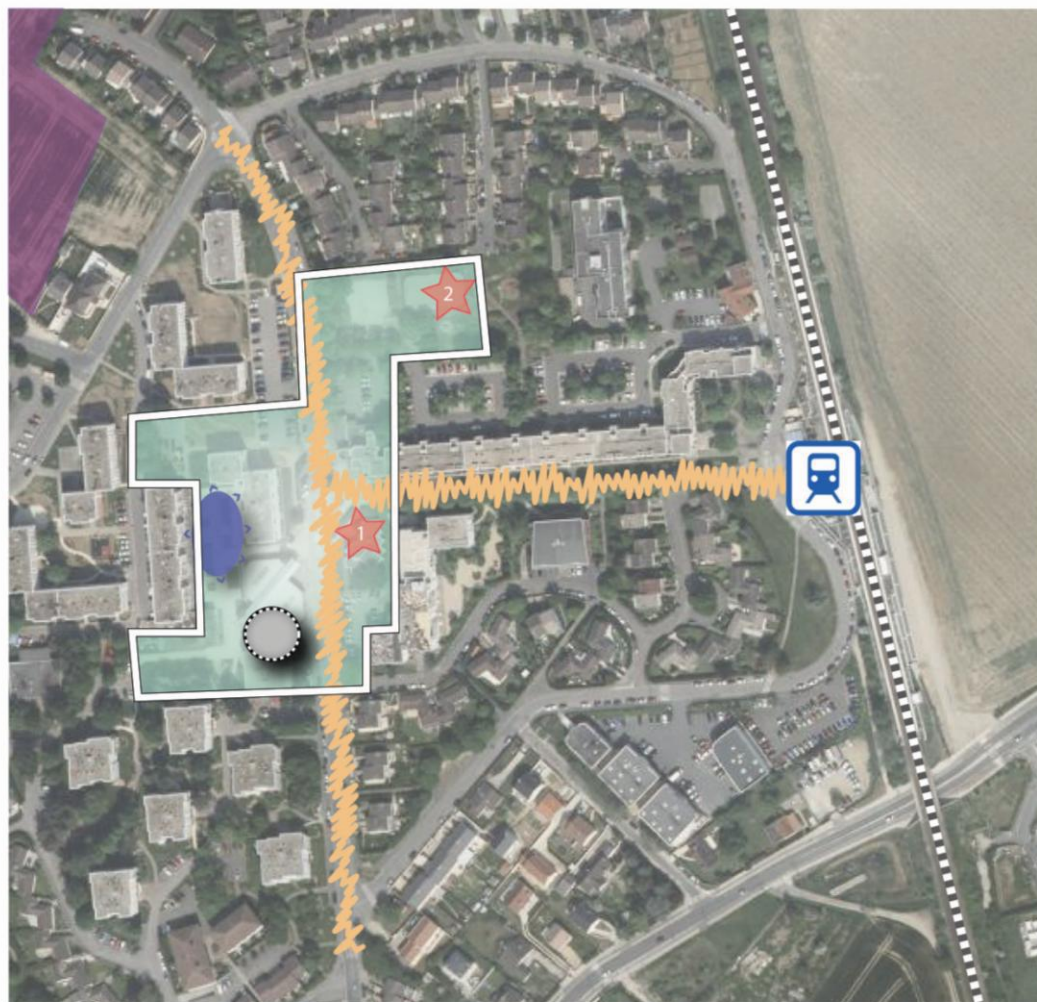
L'objectif de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est de **maîtriser un éventuel changement de destination des bâtiments existants** sur le site du Mesnil (vocation dominante : habitat), tout en conservant une certaine mixité.

Surface globale : **1,2 ha**
Vocation dominante : **Habitat, mixité**



PLU BOUFFÉMONT - Orientation d'Aménagement et de Programmation

Requalification du marché couvert et de ses abords



LEGENDE

-  Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Requalification de l'avenue Ferdinand de Lesseps (requalification des espaces publics notamment)
-  Mise en valeur de la place Vauban et de ses accès
-  Localisation actuelle du marché couvert
-  Site potentiel de relocalisation du marché
 - 1. Au niveau de l'ancien bâtiment de la halte-garderie
 - 2. Rue Alfred Musset, en lieu et place du city-stade
-  Patrimoine vert à préserver
-  Localisation du futur écoquartier



Le secteur d'OAP, situé rue Ferdinand de Lesseps et place Vauban, est un site stratégique pour la ville, puisqu'il est localisé à proximité immédiate de la gare. La requalification constitue en la restructuration d'un corridor commercial afin d'améliorer l'attractivité du territoire.

Sa requalification permettra notamment de :

- Mettre en valeur la perspective vers les espaces paysagés du terrain d'aventure à l'ouest
- Recomposer une accroche entre la place Vauban et la rue Ferdinand de Lesseps
- Mettre en place un parcours visuel, commercial et paysager, depuis la gare jusqu'à l'ouest vers les terrains d'aventure et l'éco-quartier.

PLU BOUFFÉMONT - Orientation d'Aménagement et de Programmation

Valorisation des circulations douces



3. TYPOLOGIE DES ZONES ET EVOLUTION REGLEMENTAIRE

Présentation générale du règlement

A. Modes d'emploi du règlement

Le règlement permet de connaître les règles applicables à un terrain donné.

Préalablement à la lecture des règles applicables à la zone qui couvre le terrain, il est nécessaire de se référer à la partie I « Dispositions générales ». Cette partie présente les législations relatives à l'occupation des sols s'appliquant en sus des dispositions du PLU et les dispositions qui s'ajoutent à celles définies par le règlement de la zone.

Après avoir relevé le nom de la zone correspondant au terrain sur le plan de zonage, la lecture du document s'effectue de la manière suivante :

- lecture du chapitre correspondant à la zone présentant le corps de règles applicables au terrain, et dans certains cas, les dispositions propres à certains secteurs de la zone,
- lecture, le cas échéant, de l'orientation d'aménagement et de programmation se rapportant au terrain concerné,
- lecture des annexes du PLU, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques qui ne relèvent pas directement du PLU, et qui peuvent préciser les règles applicables sur certains terrains.

B. Les règlements de zone

Dans chacune des zones, le préambule, après une définition générale de la zone, attire l'attention des constructeurs sur l'existence des risques (retrait-gonflement des argiles, mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse,...) marquant le territoire communal.

Le préambule précise qu'il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Chaque règlement de zone se décline en seize articles :

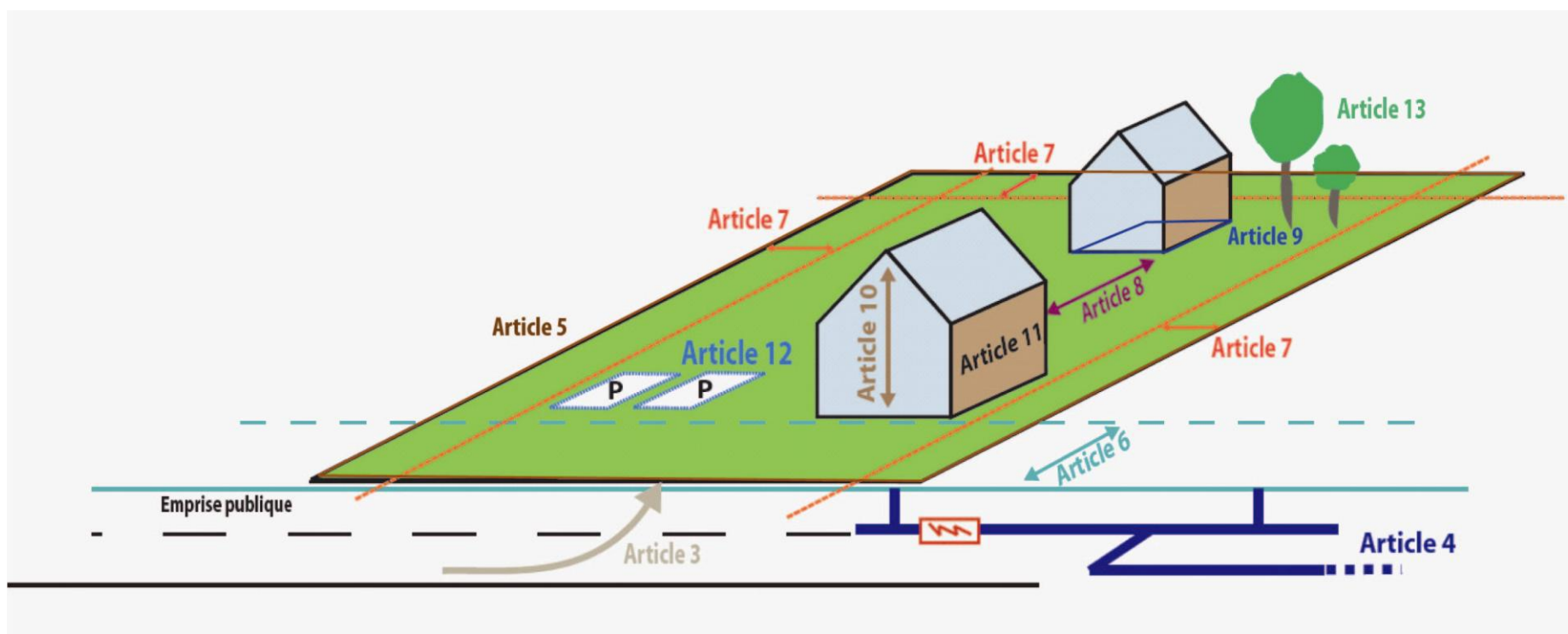
- les articles 1 et 2 déterminent ce qu'il est interdit de construire dans la zone ou le secteur donné et ce qui est soumis à conditions particulières,

Il résulte de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme que le PLU peut réglementer « les occupations et utilisations du sol interdites et les occupations du sol soumises à des conditions particulières ». Ainsi, l'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine, urbanisme.

Dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux articles, elle est admise dans la zone concernée.

- les articles 3 et 4 précisent comment le terrain doit être desservi par les réseaux pour être constructible (accès, voirie, réseaux d'eau potable, d'assainissement, etc.)
- l'article 5 précise si une superficie minimale est exigée pour qu'un terrain soit considéré comme constructible (la loi ALUR ne permet plus de réglementer cet article),
- les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur le terrain : par rapport à la voie, par rapport aux limites séparatives, et entre elles sur un terrain,
- l'article 9 fixe l'emprise au sol maximale des constructions,
- l'article 10 indique la hauteur maximale des constructions,
- l'article 11 fixe des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions,

- l'article 12 permet de déterminer le nombre de places de stationnement exigé en fonction du projet de construction,
- l'article 13 définit les règles applicables aux espaces libres, et par exemple, les obligations de végétalisation pour chaque terrain,
- l'article 14 fixe le coefficient d'occupation des sols admis, qui détermine le nombre de m² de surface constructible pouvant être réalisé en fonction de la superficie des terrains (la loi ALUR ne permet plus de réglementer cet article).
- l'article 15 fixe les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.
- l'article 16 fixe les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.



Présentation des principes réglementaires

Depuis l'entrée en vigueur de la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, le P.A.D.D a pour objet de définir les orientations générales d'urbanisme retenues par la commune.

Les autres pièces du P.L.U, comme les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P), le document graphique et le règlement, entretiennent désormais une relation de compatibilité avec lui.

D'une manière générale, les principes de développement durable ont guidé l'élaboration du dispositif réglementaire qui intègre notamment :

- la prise en compte des principes de diversité des fonctions et de mixité dans l'habitat,
- la maîtrise du développement urbain,
- la protection des espaces naturels et agricoles,
- la prise en compte des risques,
- le souci de favoriser une utilisation économe et valorisante des ressources.

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de Bouffémont en quatre types de zones distinctes :

- Les zones urbaines, qui correspondent à des secteurs déjà équipés ;
- Les zones à urbaniser qui correspondent à des zones naturelles destinées à être ouvertes à l'urbanisation ;
- Les zones agricoles ;
- Les zones naturelles et forestières qui permettent la protection des sites en raison de leur qualité, des milieux naturels et paysages...

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chaque zone correspond un règlement de 16 articles qui définit les règles d'occupation du sol.

Présentation des règles communes aux différentes zones

Des articles de portée générale, subissant peu de différence entre les zones, ou comportant des parties communes importantes, sont applicables à toutes les zones du P.L.U. Il s'agit des articles suivants.

A. L'article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation. D'une manière générale, pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les conditions de desserte et les caractéristiques des accès et voies doivent satisfaire aux règles minimales de desserte (notamment pour les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie). Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol.

Les voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent (taille minimale de la chaussée : 3.50 mètres).

Les voies en impasse devront être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour (notamment pour les matériels de lutte contre l'incendie).

La sécurité est également renforcée pour les accès de terrains desservis par plusieurs voies. Les accès devront être établis sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Cette disposition permettra d'autre part de limiter le nombre d'accès sur les voies publiques.

B. L'article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Cet article fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

- Pour l'eau potable :

« Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public ».

- Pour l'assainissement :

La rédaction tient compte des évolutions réglementaires en matière d'assainissement. Les prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du bassin Seine Normandie ont été intégrées :

- *« Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement »,*
- *« Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes »,*
- *« Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique ».*

- Pour les autres réseaux (desserte téléphonique, électronique et télédistribution) :

Le raccordement des constructions à ces réseaux devra se réaliser en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires est à la charge du constructeur.

C. L'article 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé, conformément à la loi ALUR

D. L'article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance à respecter entre deux constructions concerne les constructions à usage d'habitation.

Cela permet plus de flexibilité pour les éventuels bâtiments d'activités, en lien avec le développement d'une mixité fonctionnelle au sein du tissu urbain (article 1 et 2).

Cette distance entre deux constructions à usage d'habitation sur une même propriété permettra de garantir la sécurité (accès des pompiers) ainsi qu'un éclairage satisfaisant des logements garantissant une certaine qualité de vie aux habitants.

Cette distance minimale à respecter entre deux constructions sur une même propriété a été fixé à 4 mètres dans les zones urbaines et à urbaniser. L'article n'est pas règlementé dans les zones à urbaniser, agricoles et naturelles.

E. L'article 11 : Aspect extérieur des constructions

Soucieuse de la qualité architecturale de leur village, les élus ont introduit de nombreuses dispositions, dans le respect des évolutions législatives (Grenelles de l'Environnement, Loi portant Engagement National pour l'Environnement).

Les constructions devront tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

Les règles établies ont pour but de préserver les caractéristiques locales et d'améliorer la qualité du paysage de la commune en exigeant plus de qualité architecturale et environnementale sur l'ensemble des bâtis possibles. Les règles permettront d'autre part de réaliser des travaux sur le bâti existant en vue notamment d'améliorer leur performance énergétique.

Par ailleurs, dans les zones urbaines à destination d'habitat, d'autres dispositions que celles inscrites au règlement peuvent être retenues dans le cas de constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables ou la réalisation de construction d'architecture innovante.

F. L'article 14 : le coefficient d'occupation des sols

Non réglementé, conformément à la loi ALUR

G. Les articles 15 et 16 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'article 15 relatif aux obligations en matière de performances énergétiques et environnementales recommande que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement (utilisation des matériaux renouvelables, intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie, installations de dispositifs de protection d'énergie renouvelable, orientation des bâtiments,...).

L'article 16 relatif aux obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques impose que toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

Les zones urbaines (U)

A. La zone UA

La zone UA correspond à la zone urbaine centrale historique du centre-ville de Bouffémont, qui comprend notamment l'église, la mairie et les commerces, ainsi que ses extensions. Destinée à l'habitat, elle est composée de bâtis anciens, créant un front bâti. L'urbanisation se développe de façon linéaire de part et d'autre de la rue de la République, axe structurant du territoire.

Elle se caractérise par un habitat dense, majoritairement implanté à l'alignement des voies et en ordre continu. Le bâti est généralement ancien et peut présenter une architecture traditionnelle.

Le site du Mesnil, en UEa au POS a été intégré dans un sous-secteur UAa, pour permettre le changement de destination à vocation d'habitation du site, avec des hauteurs plus importantes que dans le reste de la zone UA.

➤ Les principales règles de la zone UA

Les dispositions règlementaires de la zone ont pour objectif le maintien de la structure urbaine et la préservation du caractère de la zone.

Sur les possibilités d'occupations des sols, la mixité des fonctions est inscrite, en vue de développer notamment les services et les commerces dans le centre-ville de Bouffémont. Les activités artisanales ainsi que les bureaux y sont également autorisés sous certaines conditions.

En effet, ces constructions devront être compatibles avec le caractère à dominante résidentiel de la zone, avec la capacité des infrastructures existantes, avoir une surface de plancher raisonnable (150 m² pour les bureaux et 200 m² pour l'artisanat) et ne pas entraîner une aggravation des dangers ou nuisances auprès des riverains.

L'article 1 regroupe les modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer dans une zone vouée à de l'habitat pour des raisons esthétiques, fonctionnelles et/ou de nuisances auprès des riverains. Ainsi, les constructions destinées à usage d'activités industrielles, d'entrepôts et les terrains de camping sont interdits.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :

Dans le respect des constructions existantes, la règle a établi une règle d'implantation à l'alignement ou en retrait pour les constructions édifiées le long de la rue de la République. En cas d'implantation en retrait, la continuité de l'alignement devra être assurée par un mur de clôture.

Pour les autres voies, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies ou avec un recul de 4 mètres minimum.

L'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7) :

L'article se base sur le tissu existant et fait de l'implantation sur une des limites latérales la règle préférentielle. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges de recul par rapport à celle-ci doivent être respectées : 2,50 mètres minimum.

Par rapport aux autres limites séparatives, une marge de recul de 2,50 mètres doit être respectée.

L'emprise au sol des constructions (article 9) :

Les emprises au sol au sein de la zone UA ont été fixées à 50% max de la superficie des parcelles existantes.

Dans le cas de rez-de-chaussée à usage d'activités, il est possible de porter l'emprise au sol à 70% de la parcelle.

Cette mesure favorise ainsi la mixité des fonctions dans le centre de village.

La hauteur des constructions (article 10) :

La réglementation est la suivante :

Dans la zone UA, en dehors du secteur UAa, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit.

Dans le seul secteur UAa (sur le Mesnil), la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres à l'égout du toit.

Le stationnement (article 12) :

Les élus ont retenu les règles suivantes pour le stationnement :

- Pour les habitations : 1 place par logement et 2 places pour les logements de 3 pièces et plus,
- Pour l'artisanat et les bureaux : 1 place pour 40m² de surface de plancher,
- Pour les commerces : 1 place pour 40m² de surface de plancher de construction,
- Pour les constructions à usage d'activités hôtelières : le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération.

Des dispositions spécifiques ont été prises pour les logements locatifs avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.

Des dispositions ont également été prises pour le stationnement des cycles pour les immeubles d'habitation et de bureaux.

Espaces libres – Plantations (article 13) :

La municipalité a souhaité inciter les maîtres d'ouvrage à requalifier les zones de liaison entre le domaine public et privé, par des aménagements paysagers via la réglementation suivante : « *Il est planté au-moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain* ».

Pour les constructions à usage d'activités, le stockage des matériaux à ciel ouvert doit être masqué par des plantations à feuillage persistant.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes.

➤ Les principales règles :

	ZONE UA : zone urbaine centrale
Art. 6 : Implantation /emprise publique	• Rue de la République : alignement ou retrait • Autres voies : alignement ou retrait de 4 m
Art. 7 : Implantation /limites séparatives latérales	• Par rapport aux limites latérales : sur au-moins une des limites latérales. Sur l'autre limite : retrait de 2.50 m min • Par rapport aux autres limites : retrait de 2.50 m min
Art. 9 : Emprise au sol	• 50% max • RDC à usage d'activités : 70% max
Art. 10 : Hauteur maximum	• UA, hors UAa : 9 mètres • UAa : 15 mètres
Art 12 : Stationnement	• Habitation : 1 pl / log, 2 pl pour log de 3 pièces et + • Logements locatifs : 1 pl / log • Artisanat, bureaux : 1 pl / 40 m² • Commerces : 1 pl / 40 m² • Activités hôtelières : en fonction d'importance, vocation et besoins
Art 13 : Espace vert	• Espaces libres : 1 arbre de haute tige / 200 m² • Plantations existantes : maintenues ou remplacées par des essences indigènes

B. La zone UB

La zone UB correspond aux zones urbaines mixtes, anciennement zonées en UC au POS. Elle est localisée en périphérie du centre de Bouffémont, au nord du centre historique et à l'est du territoire, à proximité des emprises ferroviaires. Destinée à l'habitat, elle est composée principalement de logements collectifs. On la retrouve sur trois secteurs :

- Un secteur au niveau des Hauts Champs, situé de part et d'autre de l'avenue Ferdinand de Lesseps et autour de la place Vauban. Ce secteur comprend des équipements publics et d'intérêt général (le centre de loisirs, la poste, la mairie annexe,...)
- Un secteur au niveau du Village,
- Un secteur au niveau des Tonneliers.

Ces deux derniers font l'objet d'un secteur UBa, qui se différencie de la zone UB uniquement par la réglementation sur les hauteurs.

Elle se caractérise par un habitat relativement dense, majoritairement implanté en retrait des voies.

➤ **Les principales règles de la zone UB**

Sur les possibilités d'occupations des sols, la mixité des fonctions est inscrite, en vue de développer notamment les commerces et les hébergements hôteliers en périphérie de bourg.

L'article 1 regroupe les modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer dans une zone vouée à de l'habitat pour des raisons esthétiques, fonctionnelles et/ou de nuisances auprès des riverains. Ainsi, les constructions destinées à l'usage agricole, aux bureaux, à l'artisanat, les activités industrielles, les entrepôts et les terrains de camping sont interdits.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :

Dans le respect des constructions existantes, la règle établit une obligation d'implantation des constructions à l'alignement ou en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement. Néanmoins, ce retrait est porté à 20 mètres à proximité de l'emprise des voies ferrées.

L'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7) :

L'article se base sur le tissu existant et fait de l'implantation sur au-moins une des limites séparatives la règle préférentielle.

Pour les constructions non contigües aux limites séparatives, elles doivent être implantées avec une marge minimale de 4 mètres par rapport à ces limites.

L'emprise au sol des constructions (article 9) :

Les emprises au sol au sein de la zone UB ont été fixées à 50% max de la superficie des parcelles existantes.

Dans le cas de rez-de-chaussée à usage d'activités, il est possible de porter l'emprise au sol à 70% de la parcelle.

Cette mesure favorise ainsi la mixité des fonctions sur le territoire.

La hauteur des constructions (article 10) :

La réglementation est la suivante :

En UB, en dehors du secteur UBa : La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur UBa : La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit.

Le stationnement (article 12) :

Les élus ont retenu les règles suivantes pour le stationnement :

- Pour les habitations : 1 place par logement et 2 places pour les logements de 3 pièces et plus,
- Pour les commerces : 1 place pour 40m² de surface de plancher de construction.
- Pour les constructions à usage d'activités hôtelières : le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération.

Des dispositions spécifiques ont été prises pour les logements locatifs avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.

Des dispositions ont également été prises pour le stationnement des cycles pour les immeubles d'habitation et de bureaux.

Espaces libres – Plantations (article 13) :

La municipalité a souhaité inciter les maîtres d'ouvrage à requalifier les zones de liaison entre le domaine public et privé, par des aménagements paysagers via la réglementation suivante :

Il est planté au-moins un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace non construit » et « Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m² »

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes.

Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager.

➤ **Les principales règles :**

	ZONE UB : zone urbaine mixte
Art. 6 : Implantation /emprise publique	- Alignement ou retrait de 4 m - Emprises ferroviaires : retrait de 20 mètres
Art. 7 : Implantation /limites séparatives latérales	Sur une limite séparative ou en retrait de 4 mètres
Art. 9 : Emprise au sol	50% max - RDC à usage d'activités : 70% max
Art. 10 : Hauteur maximum	- UB : 15 mètres - UBa : 9 mètres
Art 12 : Stationnement	- Habitation : 1 pl / log, 2 pl pour log de 3 pièces et + - Logements locatifs : 1 pl / log - Commerces : 1 pl / 40 m² - Activités hôtelières : en fonction d'importance, vocation et besoins
Art 13 : Espace vert	- Espaces libres : 1 arbre de haute tige / 200 m² - Plantations existantes : maintenues ou remplacées par essences indigènes - Constructions en retrait : l'espace entre construction et alignement doit recevoir un aménagement paysager - Parcs de stationnement : + 1000 m² : écrans boisés autour + 2000 m² : divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives

C. **La zone UD**

La zone UD correspond aux zones urbaines à caractère résidentiel, localisées en périphérie de Bouffémont. Destinée à l'habitat, elle est composée d'extensions plus récentes. On la retrouve notamment le long de la rue François Mitterrand, le long de la rue Berthelot, ou de la rue Jules Ferry.

Elle se caractérise par un habitat moins dense qu'en zone UA ou UB, majoritairement implanté en retrait des voies.

Elle comporte deux secteurs :

- Un secteur UDa, au niveau du centre médical des Elfes, afin de permettre le remplacement des logements existants par une extension de l'activité médicale.
- Et un secteur UDr, correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage.

➤ **Les principales règles de la zone UD**

Sur les possibilités d'occupations des sols, la mixité des fonctions est inscrite de façon similaire à la zone UA, en vue de développer notamment les services et les commerces en périphérie du bourg. Les activités artisanales ainsi que les bureaux y sont également autorisés sous certaines conditions.

En effet, ces constructions devront être compatibles avec le caractère à dominante résidentiel de la zone, avec la capacité des infrastructures existantes, avoir une surface de plancher raisonnable (150 m² pour l'artisanat dans toute la zone, en dehors du secteur UDa) et ne pas entraîner une aggravation des dangers ou nuisances auprès des riverains.

L'article 1 regroupe les modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer dans une zone vouée à de l'habitat pour des raisons esthétiques, fonctionnelles et/ou de nuisances auprès des riverains. Ainsi, les constructions destinées à l'usage agricole, les établissements industriels et entrepôts et les terrains de camping sont interdits.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :

Dans le respect des constructions existantes, la règle établit une obligation d'implantation des constructions en retrait d'au-moins 6 mètres par rapport à l'alignement d'au-moins une des voies publiques. Néanmoins, ce retrait est porté à 20 mètres à proximité des emprises ferroviaires.

L'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7) :

L'article se base sur le tissu existant et fait de l'implantation sur au-moins une limite séparative ou à une distance minimale de 4 mètres des limites la règle préférentielle.

L'emprise au sol des constructions (article 9) :

En zone UD, les emprises au sol ont été fixées à 30% max de la superficie des parcelles existantes.

La hauteur des constructions (article 10) :

La réglementation est la suivante :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Le stationnement (article 12) :

Les élus ont retenu les règles suivantes pour le stationnement :

- Pour les habitations : 1 place par logement et 2 places pour les logements de 3 pièces et plus,
- Pour l'artisanat et les commerces : 1 place pour 40m² de surface de plancher de construction.

- Pour les constructions à usage d'activités hôtelières : le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération.

Des dispositions spécifiques ont été prises pour les logements locatifs avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.

Des dispositions ont également été prises pour le stationnement des cycles pour les immeubles d'habitation et de bureaux.

Espaces libres – Plantations (article 13) :

La municipalité a souhaité inciter les maîtres d'ouvrage à requalifier les zones de liaison entre le domaine public et privé, par des aménagements paysagers via la réglementation suivante : « *Il est planté au-moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain* ».

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes.

Il est fixé le coefficient d'espace vert suivant : 50% minimum de la superficie du terrain.

➤ **Les principales règles :**

	ZONE UD : Zone urbaine à caractère résidentiel
Art. 6 : Implantation /emprise publique	• Retrait de 6 m min d'au-moins une des voies publiques • Emprises ferroviaires : 20 mètres
Art. 7 : Implantation /limites séparatives latérales	• Sur une limite séparative ou en retrait de 4 mètres
Art. 9 : Emprise au sol	• 30%
Art. 10 : Hauteur maximum	• 7 mètres
Art 12 : Stationnement	• Habitation : 1 pl / log, 2 pl pour log de 3 pièces et + • Logements locatifs : 1 pl / log • Artisanat, commerces: 1 pl / 40 m² • Activités hôtelières : en fonction d'importance, vocation et besoins
Art 13 : Espace vert	• Espaces libres : 1 arbre de haute tige / 200 m² • Plantations existantes : maintenues ou remplacées par essences indigènes • Coefficient d'espaces verts : 50% min de la superficie totale du terrain

D. La zone UE

La zone UE correspond aux zones d'équipements. Elles regroupent deux zones du POS :

- La zone UE du POS, réservée aux équipements médicaux et de formation (terrains de l'établissement Jacques Arnaud et une partie du site du Mesnil, en entrée ouest de Bouffémont). Le site du Mesnil fait l'objet d'un reclassement en zone UA (pour permettre le changement de destination à vocation d'habitation du site).
- La zone UF du POS, regroupant les équipements publics ou l'intérêt général (cimetière, équipements scolaires, sportifs, socio-éducatifs,...).

Certains équipements, comme la mairie, l'école du village ou encore le futur gymnase ont été regroupés dans cette zone UE. Enfin, la zone à proximité du collège fait également l'objet d'une identification en zone UE, afin de donner la possibilité au collège de s'étendre ou de créer sur le secteur de nouveaux équipements en lien avec le collège.

Elles sont localisées à différents endroits sur le territoire de Bouffémont.

La zone UE comporte un sous-secteur : UEr, qui correspond au périmètre de protection rapprochée du captage.

➤ **Les principales règles de la zone UE**

Sont autorisés dans la zone UE, les hébergements hôteliers et les équipements.

L'article 1 regroupe les modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer dans une zone vouée à de l'habitat pour des raisons esthétiques, fonctionnelles et/ou de nuisances auprès des riverains. Ainsi, les constructions à destination d'habitation ainsi que celles destinées à l'usage agricole, artisanal, commercial, industriel, d'entrepôts, de bureaux, et les terrains de camping sont interdits.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :

La règle établit une obligation d'implantation des constructions à l'alignement ou en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.

L'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7) :

L'article fait de l'implantation en limite séparative ou en retrait de 2,50 mètres minimum la règle préférentielle.

L'emprise au sol des constructions (article 9) :

L'emprise au sol n'est pas réglementée dans la zone UE, spécifique à l'accueil d'équipements.

La hauteur des constructions (article 10) :

La réglementation est la suivante : La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit.

Le stationnement (article 12) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Espaces libres – Plantations (article 13) :

La municipalité a souhaité inciter les maîtres d'ouvrage à requalifier les zones de liaison entre le domaine public et privé, par des aménagements paysagers via la réglementation suivante : « *Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'au-moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain* » et « *Les espaces restant libres hors stationnement, construction et installations liés aux équipements, doivent être plantés ou traités en espaces verts ou piétonniers* ».

Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible.

Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.

➤ **Les principales règles :**

	ZONE UE : Zone d'équipements
Art. 6 : Implantation /emprise publique	• Alignement ou retrait de 6 mètres min
Art. 7 : Implantation /limites séparatives latérales	• En limite ou retrait de 2.50 m min
Art. 9 : Emprise au sol	• Non règlementé
Art. 10 : Hauteur maximum	• 12 mètres (comme UE au POS, UF au POS : 7 mètres)
Art 12 : Stationnement	• Stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques
Art 13 : Espace vert	• Espaces libres : 1 arbre de haute tige / 200 m² • Plantations existantes : maintenues ou remplacées par essences indigènes

E. La zone UI

La zone UI correspond à la zone d'activités artisanales et tertiaires. Elle comprend les zones d'activités suivantes : le parc d'activités de la gare, l'hôtel d'activités de la Ferme et les établissements Gogry ; ce dernier secteur étant nouvellement intégré à la zone UI.

➤ Les principales règles de la zone UI

Sur les possibilités d'occupations des sols, la mixité des fonctions est inscrite : les activités artisanales, industrielles et d'entrepôts, commerciales et de bureaux ainsi que les hébergements hôteliers sont en effet autorisées, dans la mesure où il n'en résulte pas de dangers ou de nuisances (bruit, poussières, odeurs, fumée, circulation, risque d'incendie ou d'explosion,...) pour le voisinage.

Les seules constructions à usage d'habitation autorisées sur la zone sont celles destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés et dans la limite d'une surface de plancher totale de 150 m² par logement.

L'article 1 regroupe les modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer dans une zone vouée à de l'activité économique. Ainsi, les constructions destinées à l'usage agricole, d'habitation, les établissements hippiques, et les terrains de camping sont interdits.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :

Dans le respect des constructions existantes, la règle a établi une obligation d'implantation en retrait d'au-moins 4 mètres par rapport à l'alignement. Le long des emprises ferroviaires, ce retrait est porté à 20 mètres.

L'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7) :

L'article fait de l'implantation en limite ou avec un retrait de 2,5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives la règle préférentielle.

L'emprise au sol des constructions (article 9) :

Les emprises au sol au sein de la zone UI ont été fixées à 40% max de la superficie totale du terrain.

La hauteur des constructions (article 10) :

La réglementation est la suivante : La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit.

Le stationnement (article 12) :

Les élus ont retenu les règles suivantes pour le stationnement :

- Pour les habitations : 2 places pour les logements,
- Pour l'artisanat et les bureaux : 1 place pour 40m² de surface de plancher de construction,
- Pour le commerce : 1 place pour 40m² de surface de plancher de construction,
- Pour les constructions à usage d'activités hôtelières : le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération.

Des dispositions spécifiques ont été prises pour les logements locatifs avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.

Des dispositions ont également été prises pour le stationnement des cycles pour les immeubles d'habitation et de bureaux.

Espaces libres – Plantations (article 13) :

La municipalité a souhaité inciter les maîtres d'ouvrage à requalifier les zones de liaison entre le domaine public et privé, par des aménagements paysagers via la réglementation suivante : « *Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis* » et « *Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment denses pour former écran* ».

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes.

➤ Les principales règles :

	ZONE UI : Zone urbaine d'activités artisanales et tertiaires
Art. 6 : Implantation /emprise publique	• Retrait de 4 m min • Emprises ferroviaires : 20 m min
Art. 7 : Implantation /limites séparatives latérales	• En limite ou retrait de 2.50 m min
Art. 9 : Emprise au sol	• 40% max
Art. 10 : Hauteur maximum	• 9 mètres
Art 12 : Stationnement	• Habitation : 2 pl / log • Artisanat, bureaux : 1 pl / 40 m² • Commerces : 1 pl / 40 m² • Activités hôtelières : en fonction d'importance, vocation et besoins
Art 13 : Espace vert	• Plantations existantes : maintenues ou remplacées par essences indigènes • Voies d'accès et parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires : séparés par des haies vives à feuillage persistant (pour former écran)

La zone à urbaniser (AU)

La zone AU correspond à une zone à urbaniser à vocation d'habitation. Elle est destinée à recevoir un écoquartier, au nord ouest du centre historique, au nord de la rue François Mitterrand. La zone AU du PLU correspond à la zone IIINA du POS (même emprise au PLU qu'au POS).

Le choix de la zone AU à vocation habitat paraît pertinent, puisque le secteur se situe en continuité de l'enveloppe urbaine existante et est situé à proximité de la gare de Bouffémont-Moisselles.

Les règles d'urbanisme de la zone seront similaires aux zones urbaines dans le but de favoriser l'intégration des futures constructions.

Le futur tissu urbain formera un tout homogène.

Le classement en AU de cette zone entraînera une urbanisation du secteur sans modification nécessaire du PLU.

La zone comprend un secteur AUa, qui se différencie par les règles de hauteur, d'emprise au sol et d'implantation des constructions par rapport aux voies.

➤ Les principales règles de la zone AU

Sur les possibilités d'occupations des sols, la mixité des fonctions est inscrite, en vue de développer notamment les services et les commerces. L'habitat, les activités artisanales ainsi que les bureaux y sont également autorisés.

Par ailleurs, la zone AU permet également l'accueil de constructions à usage d'activités agricoles.

L'article 1 regroupe les modes d'occupation du sol qu'il n'est pas opportun de voir s'installer dans une zone vouée à de l'habitat pour des raisons esthétiques, fonctionnelles et/ou de nuisances auprès des riverains. Ainsi, les constructions destinées aux entrepôts, aux activités industrielles, aux hébergements hôteliers, et les terrains de camping sont interdits.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :

Dans la zone AU, en dehors du secteur AUa : La règle a établi une obligation d'implantation des constructions en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le seul secteur AUa : La règle a établi une obligation d'implantation des constructions en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7) :

L'article fait de l'implantation sur l'une ou l'autre des limites latérales ou en retrait de 2,50 mètres minimum la règle préférentielle.

Au-delà des 30 mètres de profondeur à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur ne dépasse pas 2,6 mètres à l'adossement.

L'emprise au sol des constructions (article 9) :

L'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% de la superficie de l'unité foncière.

La hauteur des constructions (article 10) :

Dans la zone AU, en dehors du secteur AUa : La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Dans le seul secteur AUa : La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres à l'égout du toit.

Le stationnement (article 12) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m².

Il a été fixé les règles suivantes : pour les T1 et T2 : au minimum 1 place par logement, et pour les T3 et plus en accession à la propriété : 2 places par logement.

Espaces libres – Plantations (article 13) :

La municipalité a souhaité inciter les maîtres d'ouvrage à requalifier les zones de liaison entre le domaine public et privé, par des aménagements paysagers via la réglementation suivante : « *Des écrans sous forme de véritables structures végétales doivent être prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux et de produits finis* ».

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes.

Il est fixé le coefficient d'espace vert suivant : 40% minimum de la superficie du terrain doit être en pleine terre et végétalisée.

➤ Les principales règles :

	ZONE AU : Zone à urbaniser à vocation d'habitations
Art. 6 : Implantation /emprise publique	• <u>AU, en dehors de AUa</u> : Retrait de 3 m min • <u>AUa</u> : Retrait de 5m mini
Art. 7 : Implantation /limites séparatives latérales	• En limite ou retrait de 2.50 m min
Art. 9 : Emprise au sol	• 30% max de la superficie de l'unité foncière
Art. 10 : Hauteur maximum	• <u>AU, en dehors de AUa</u> : 7 mètres • <u>AUa</u> : 15 mètres
Art 12 : Stationnement	• Stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques
Art 13 : Espace vert	• Constructions ; accompagnées de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers, arbres d'essence locale • Plantations existantes : maintenues ou remplacées par essences indigènes • Coefficient d'espaces verts : 40% min

La zone agricole (A)

La zone A correspond aux zones, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte notamment les zones agricoles situées au nord de l'urbanisation de Bouffémont ainsi que le haras de Bouffémont (au nord-ouest du centre historique). Une partie de la zone agricole se situe également à l'est des emprises ferroviaires. Cette zone, qui a été classée en zone à urbaniser au POS (IINA), fait l'objet d'un Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF), votée par la commune. Il s'agit donc d'un retour en zone agricole de terres vouées à l'urbanisation future au POS.

➤ Les aspects réglementaires de la zone A

Conformément aux orientations réglementaires issues des lois Solidarité Renouvellement Urbain et Urbanisme Habitat, le règlement de la zone agricole réduit les possibilités d'occupations des sols qui ne sont pas en lien avec l'activité agricole.

Les possibilités d'occupation des sols (articles 1 et 2) ont été ajustées pour conforter la vocation agricole de la zone. En ce sens, les dispositions suivantes ont été inscrites :

- Interdiction d'occupation des sols sans lien avec l'activité agricole,
- Autorisation des constructions et installations liées et nécessaires aux activités des exploitations agricoles

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Le long des voies ferrées, ce retrait est porté à 20 mètres.

Cette règle trouve une justification d'une part dans la hauteur plus importante des bâtiments et d'autre part au regard des nécessités liées aux engins agricoles.

L'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7) :

Le règlement inscrit une règle de retrait de 4 m par rapport aux limites séparatives pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les autres bâtiments, la règle de retrait est portée à 6 mètres.

L'emprise au sol des constructions (article 9) :

L'article 9 n'est pas réglementé.

La hauteur des constructions (article 10) :

La réglementation est la suivante : La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Pas de règles pour les autres bâtiments.

Le stationnement (article 12) :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Espaces libres – Plantations (article 13) :

La municipalité a souhaité inciter les maîtres d'ouvrage à requalifier les zones de liaison entre le domaine public et privé, par des aménagements paysagers via la réglementation suivante : « *Il est planté au-moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain* » « *Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnées de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale* ».

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes.

➤ Les principales règles :

	ZONE A : Zone agricole
Art. 6 : Implantation /emprise publique	• Retrait de 10 m min • Emprises ferroviaires : 20 m min
Art. 7 : Implantation /limites séparatives latérales	• Habitations : retrait de 4 m min • Autres bâtiments : retrait de 6 m min
Art. 9 : Emprise au sol	• Non réglementé
Art. 10 : Hauteur maximum	• 7 mètres
Art 12 : Stationnement	• Stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques
Art 13 : Espace vert	• Espaces libres : 1 arbre de haute tige / 200 m² • Constructions : accompagnées de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers, arbres d'essence locale • Plantations existantes : maintenues ou remplacées par essences indigènes

Les zones naturelles et forestières (N)

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles intègrent notamment la présence du golf au nord-ouest du territoire.

On retrouve la zone naturelle principalement au sud du territoire, sur la forêt de Montmorency.

Quelques espaces naturels sont également identifiés dans la zone naturelle, témoignant de la présence d'une trame verte au sein de l'enveloppe urbaine.

La zone N comporte le sous-secteur suivant :

- Le secteur Nh, qui correspond à des bâtiments isolés n'ayant plus de lien avec l'activité naturelle et forestière : il s'agit du château et de ses dépendances,

➤ Les aspects réglementaires de la zone N

Au sein de la zone naturelle, les possibilités d'occupation des sols demeurent très limitées. Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des bois,
- Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers,
- L'aménagement et la transformation des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des bois,
- Les reconstructions à l'identique de tout bâtiment détruit par un sinistre sous conditions.

Les articles 1 et 2 encadrent précisément les occupations des sols autorisées dans chacun des sous-secteurs précités.

Le sous-secteur Nh n'autorise que les bâtiments annexes, abris de jardins, piscines sous conditions, et les réparations, aménagements et extensions inférieures ou égales à 30% de la surface de plancher des constructions existantes à vocation d'habitation.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) :

Les constructions doivent être implantées :

- A l'alignement,
- Ou en retrait de 7 mètres minimum.

L'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7) :

Le règlement inscrit une règle d'implantation des constructions sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 5 mètres minimum de ces limites.

L'emprise au sol des constructions (article 9) :

L'article 9 n'est pas réglementé.

La hauteur des constructions (article 10) :

La réglementation est la suivante : La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Le stationnement (article 12) :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Espaces libres – Plantations (article 13) :

La municipalité a souhaité inciter les maîtres d'ouvrage à requalifier les zones de liaison entre le domaine public et privé, par des aménagements paysagers via la réglementation suivante : « *Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnées de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale* ».

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes.

➤ **Les principales règles :**

	ZONE N : Zone naturelle et forestière
Art. 6 : Implantation /emprise publique	Alignement ou retrait de 7 m min
Art. 7 : Implantation /limites séparatives latérales	En limite ou retrait de 5 m min
Art. 9 : Emprise au sol	Non règlementé
Art. 10 : Hauteur maximum	7 mètres
Art 12 : Stationnement	Stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques
Art 13 : Espace vert	- Constructions : accompagnées de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers, arbres d'essence locale - Plantations existantes : maintenues ou remplacées par essences indigènes

4. SURFACE ET CONSOMMATION

Des évolutions de surface communale sont courantes entre différentes évolutions du PLU. La surface totale de 458 ha correspond aux données cadastrales utilisées pour le PLU.

Tableau des surfaces

SUPERFICIE DES ZONES			
Zones et secteurs (en hectares) au POS		Zones et secteurs (en hectares) au PLU	
UA	5.53	UA	4.71
		UAa	1.11
UC	12.39	UB	8.31
		UBa	4.37
UG	39.91	UD	70.86
UH	35.56	UDa	0.33
		UDr	19.17
UE	9.89	UE	18.59
UF	11.21	UEr	5.12
UI	1.17	UI	1.19
UY	1.71	UY	/

Total des Zones Urbaines	117.37	Total des Zones Urbaines	133.76
I NA	8.57		
II NA	5.03		
III NA	4.30	AU	4.30
Total des Zones à Urbaniser	17.9	Total des Zones à Urbaniser	4.3
NC	40.19	A	45.52
Total des Zones Agricoles	40.19	Total des Zones Agricoles	45.52
ND	36.93	N	273.31
NDa	7.93	Nh	0.68
NDb	214.96		
NDc	5.24		
NDd	10.46		
Total des Zones Naturelles	275.54	Total des Zones Naturelles	273.99
Total	451	TOTAL	457.57
Dont EBC	244.92	dont E.B.C	244.92

La consommation des espaces agricoles et naturels

L'évolution du zonage du PLU implique une évolution de la répartition des surfaces :

Les **zones urbaines** enregistrent une évolution positive de 16,4 hectares. Cette augmentation s'explique avant tout par le classement en zones urbaines (UD/UI) de certaines zones à urbaniser au POS aujourd'hui construites (INA), ou de l'identification en zone d'équipement de la mairie, de l'école du village et du futur gymnase.

Les **zones à urbaniser** ont enregistré une forte diminution avec un passage de 17,9 ha à 4,3 ha. Cette évolution s'explique par :

- l'urbanisation de ces zones depuis la réalisation du Plan d'Occupation des Sols (zone INA du POS qui est quasiment intégralement passée en UD ou en UI),
- le déclassement de la zone IINA du POS en zone agricole (à l'est des emprises ferroviaires), qui fait l'objet d'un PRIF.

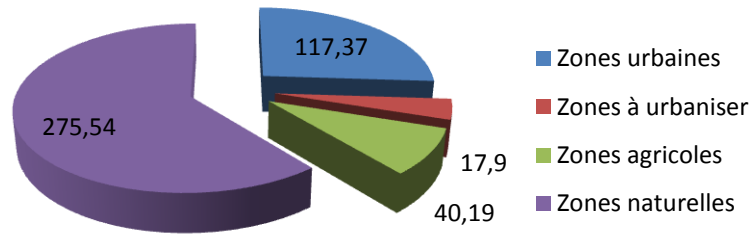
La zone IIINA du POS demeure en zone à urbaniser au PLU (AU), pour permettre la réalisation de l'écoquartier. Le périmètre de la zone n'a pas évolué entre le POS et le PLU, n'engendrant pas de consommation d'espace agricole supplémentaire.

Les **zones agricoles** ont elles bénéficié d'une hausse d'environ 5 hectares, grâce au classement en A de la zone IINA du POS à l'est des emprises ferroviaires.

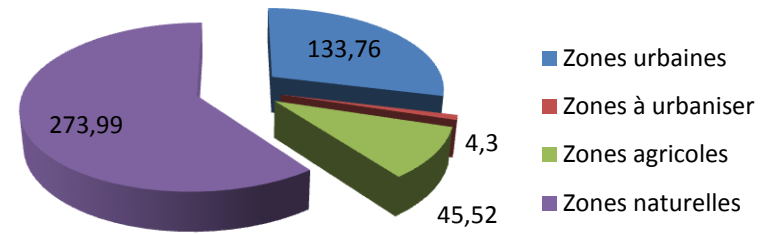
Les **zones naturelles** n'ont globalement pas évolués, passant de 275.54 hectares au POS à 273.99 hectares au PLU.

On peut ainsi estimer que l'objectif de limitation de la consommation des espaces agricoles à l'horizon 2025 inscrit sera respecté à l'échelle de la commune.

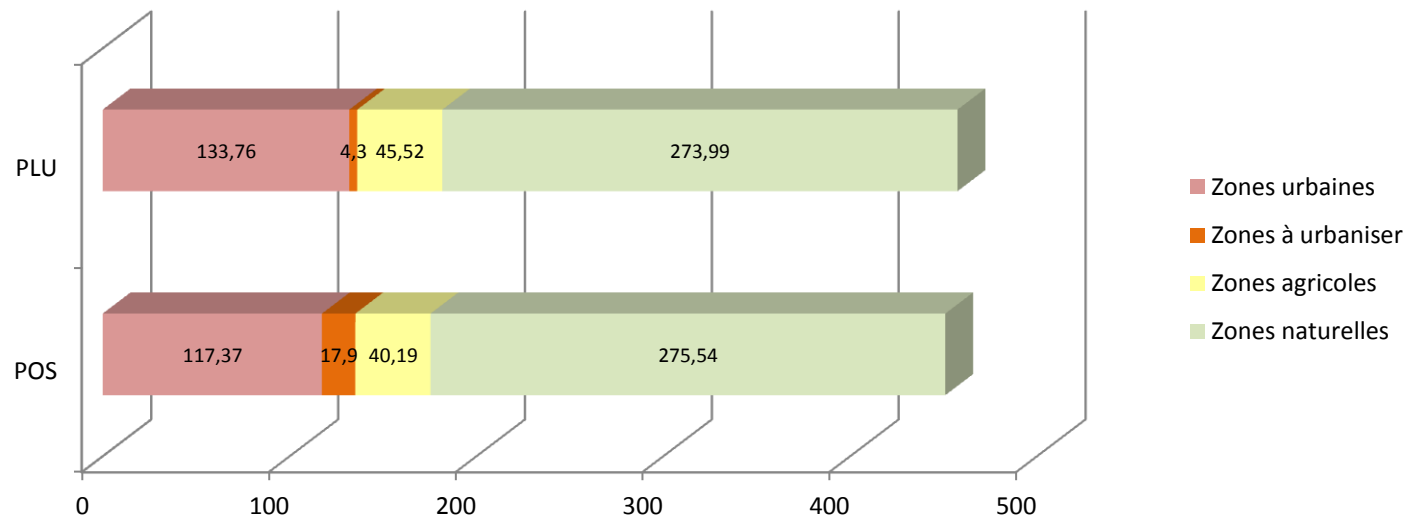
Occupation des sols au POS par grands types de zones



Occupation des sols au PLU par grands types de zones



Evolution de l'occupation des sols entre le POS et le PLU



Le POS disposait de 17,9 hectares de terrains en zone à urbaniser.

Ce sont près de 9 hectares qui ont été consommés à cette fin sur les 17,9 initialement prévus.

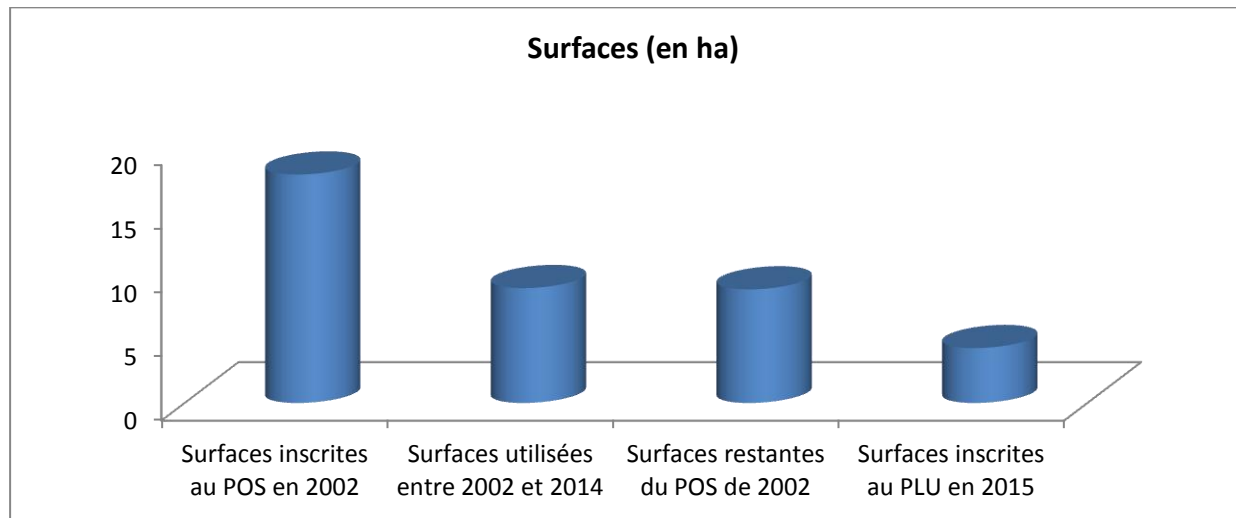
En 2014, il reste donc un potentiel de 9 hectares à vocation habitat.

Seuls 4,3 hectares de cette zone à vocation habitat ont été maintenus, le reste étant déclassé soit en zone urbaine pour la partie déjà construite, soit en zone agricole pour la partie à l'est des voies ferrées.

Sur la période 2015-2025, 4,3 ha seront donc ouverts à l'urbanisation **soit un potentiel annuel de 0,3 ha**.

A noter que la majeure partie de la consommation s'est déroulée après 2005.

Ainsi, entre 2005 et 2015, la consommation foncière est estimée à environ 9 hectares.



A la vue de ces éléments, il apparaît que le PLU de Bouffémont a pris une orientation forte afin de limiter la consommation foncière sur son territoire.

5. SERVITUDES INSTAUREES PAR LE PLU

Les emplacements réservés

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public, sur un périmètre délimité par le PLU.

Conformément à l'article L 123-1-5-V° du code de l'urbanisme, un terrain ne peut être classé en emplacement réservé que s'il est destiné à recevoir les équipements d'intérêt public suivants :

- voies publiques : autoroutes, routes, chemins, passages publics, cheminements, places, parcs de stationnement publics...
- ouvrages publics : équipements publics d'infrastructures et de superstructures de transport réalisés par une personne publique,
- équipements d'infrastructures : grandes infrastructures de transport (canaux, voies ferrées, aérodrômes) et les ouvrages des réseaux divers (station d'épuration, stations de traitement, transformateurs, collecteurs d'assainissement...),
- équipements de superstructure de type établissements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs...,
- installations d'intérêt général, ces installations doivent présenter un caractère d'utilité publique,
- espaces verts publics.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il existe toutefois une exception en cas de construction à caractère précaire.

Il n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

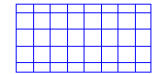
Plusieurs emplacements réservés ont été inscrits dans le cadre de l'élaboration du PLU :

Cette liste figure sur le plan de zonage du PLU. Le tableau des emplacements réservés présente ceux définis au titre de l'article L.123-1-5-V° du code de l'urbanisme, leurs destinations, superficies, bénéficiaires et la zone du PLU concernée.

N° ER	Objet	Bénéf.	Superf. (m²) au PLU	Parcelles
A	Equipements sportifs	Commune	16 249	99, 100p
B	Extension du cimetière	Commune	7 540	16p
C	Mise en place d'une 3 ^{ème} voie ferrée	RFF	6 970	
D	Accès à la zone AU	Commune	2 955	66p, 67p
E	Accès piétons à la forêt et drainage des eaux pluviales	Commune	3 575	
F	Accès voitures au groupe scolaire de 6 mètres de large	Commune	420	231p
G	Accès piétons et cyclistes à la Plaine de 10 mètres de large et aménagement des bords du ru	Commune	1 975	92p, 95p, 103p, 104p
H	Jardins familiaux	Commune	10 621	66p, 68p, 70p, 71p

I	Aménagement du carrefour	Commune	560	124p, 218p
J	Accès aux parcelles agricoles	Commune	1153	71p, 72p, 73p, 76p, 77p, 80p, 82p, 83p, 84p, 85p, 86p

Au plan de zonage, les Emplacements Réservés sont identifiés par un quadrillage de couleur bleu et répertorié par un n° de référence :



6. LES DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES DU PLU

La protection au titre des espaces boisés classés

Conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les P.L.U peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

En application des dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code l'Urbanisme, les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalables. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du P.L.U (article L.123-13 du Code de l'Urbanisme).

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Bouffémont a été l'occasion d'identifier des espaces protégés au titre de la servitude d'espaces boisés classés.

Il s'agit essentiellement des boisements isolés, ne faisant pas l'objet d'un plan de gestion.

Les espaces boisés classés sont délimités aux plans de zonage par une trame particulière, et les dispositions qui leur sont applicables sont rappelées à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

Au plan de zonage, les Espaces Boisés Classés sont identifiés par une hachure formée de cercles de couleur verte :



Les éléments du patrimoine à préserver

Conformément à l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme, les P.L.U peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

➤ **Éléments du patrimoine bâti d'intérêt local**

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-III 2°, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Toute intervention sur ces éléments est soumise à autorisation préalable en mairie.

Plusieurs emplacements réservés ont été inscrits dans le cadre de l'élaboration du PLU :

Dénomination	Adresse	Réf. cadastrales
Château d'Empain et sa ferme	Rue Léon Giraudeau	14
Haras de Bouffémont	Rue Léon Giraudeau	13
Golf		9
Eglise Saint-Georges	Angle rue Pasteur et rue Léon Giraudeau	
Les communs du Mesnil	Rue Léon Giraudeau	220

Pré sous ville	Rue Pasteur	41
Lavoir	Rue de la République	69
La ferme et son abreuvoir	Rue de la République	66
La ferme Van Acker	Angle rue de la République et rue François Mitterrand	98, 99, 103, 104

Au plan de zonage, ces éléments sont identifiés par une étoile rouge :



Au sein des articles 11 des zones concernées par de tels éléments du patrimoine bâtis, sont rédigées les prescriptions suivantes :

« Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales des dits bâtiments. Les démolitions et nouvelles ouvertures des constructions ou bâtis identifiés sont interdites

La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril. »

Les linéaires commerciaux à protéger

Afin de préserver et développer la diversité commerciale conformément aux dispositions de l'article L123-1-5-II 5°, le zonage définit quatre linéaires de rue où le commerce de proximité est recommandé, et les autres destinations ne seront autorisées que dans des cas particuliers, tels que définis au sein de l'article 1 du règlement des zones concernées.

Au plan de zonage, ces éléments sont identifiés par un linéaire orange : 

Le périmètre de servitude de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme

Dans le secteur AUa de l'écoquartier, s'impose une servitude de mixité sociale définie au plan de zonage, en application de l'article L 123-1-5-II 4°. Cette servitude définit qu'en cas de réalisation d'un programme de logements, 30% minimum de ce programme doit être affecté à des logements sociaux.

Au plan de zonage, ces éléments sont identifiés par un quadrillage de couleur bleu, plus lâche que celui pour les emplacements réservés :



La bande de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares au titre du SDRIF

Le plan de zonage comprend à titre indicatif le tracé d'une bande de protection de 50 mètres à compter de la lisière des bois et forêts, à l'intérieur de laquelle toute nouvelle construction est interdite, en dehors des sites urbains constitués, en application des dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé par décret le 27 décembre 2013. Cette bande d'inconstructibilité ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements publics : pylônes, ouvrage de gestion de l'eau (assainissement, station de pompage) entre autres.

Au plan de zonage, ces éléments sont identifiés par des points marron :



N. LES INCIDENCES DU PROJET SUR SON ENVIRONNEMENT ET MESURES MISES EN ŒUVRE POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR

1. LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES COMPENSATOIRES

L'élaboration du PLU est l'occasion pour un territoire d'avoir une réflexion globale sur son environnement et les incidences potentielles de son projet sur celui-ci.

L'ensemble des grandes thématiques a été considéré.

Incidences sur le milieu physique

	ENJEUX	OBJECTIF
MILIEU PHYSIQUE	- Une topographie marquée (présence de la butte boisée de Montmorency)	- Prendre en compte la présence de la topographie dans les projets de développement et les axes d'écoulement
	- Un risque de retrait et gonflement des argiles important - Un risque de dissolution du gypse - Un risque de ruissellement	- Alerter les aménageurs sur la présence de l'aléa - Définir les zones d'urbanisation en fonction du risque

	- Un réseau hydrographique présent au sein du tissu urbain (ru du Petit Rosne)	- Préserver les cours d'eau en cohérence avec le SDAGE et le SCOT
--	--	--

A. Les impacts sur le sous-sol et la topographie

Topographie :

Bouffémont présente un relief relativement marqué, dû à la présence de la butte boisée de Montmorency. Néanmoins aux abords village, la topographie est relativement plane.

Au regard du projet communal, l'impact lié à la topographie est avant tout d'ordre paysager du fait des ouvertures visuelles sur le territoire ce qui implique une prise en compte des différentes perspectives lors du choix des futures zones à urbaniser. Cette prise en compte de l'intérêt paysager de Bouffémont a entraîné la définition de secteurs d'urbanisation dans la trame urbaine ou en continuité de celle-ci.

Par ailleurs, pour éviter les risques de ruissellement des eaux pluviales depuis la butte boisée jusqu'au tissu urbain, les parties hautes du territoire (butte principalement) ont été préservées de toute urbanisation.

Sur le sous-sol :

Un risque de retrait-gonflement des argiles a été identifié, il concerne particulièrement le tissu urbain de la commune.

Une carrière de gypse existe **également sur la partie boisée du territoire.**

B. Mesures compensatoires

Pour la topographie :

La topographie ne contraindra pas l'aménagement urbain d'un point de vue technique.

La future zone d'urbanisation de l'écoquartier fait l'objet de mesures d'intégration paysagères (article 13 notamment).

Sur le sous-sol :

La commune dispose d'un Document d'Information Communal des populations sur les Risques Majeurs (DICRIM)., notifié par le maire en octobre 2001.

Les éventuels risques identifiés sur le territoire sont repris dans les dispositions générales du règlement (retrait et gonflement des argiles et dissolution naturelle du gypse). Comme indiqué au règlement, il reviendra aux maîtres d'ouvrages de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Incidences sur le paysage

	ENJEUX	OBJECTIFS
PAYSAGE	- Un paysage varié (massif forestier, plateau agricole, espace urbain) - Un relief offrant des perspectives visuelles sur les boisements et la plaine de France - Une forte présence du végétal dans le tissu bâti (trame verte urbaine et espaces de respiration)	- Préserver les perceptions actuelles du territoire, la diversité paysagère et l'emprise végétale en milieu urbain - Protéger les perspectives et les ensembles emblématiques - Gérer les espaces de transition (gestion des lisières des massifs forestiers de plus de 100 ha au titre du SDRIF) - Etre vigilant au traitement des entrées de village (en particulier à l'est)

A. Impacts sur le paysage

La définition de nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation va engendrer inévitablement des impacts, pas forcément négatifs, sur les paysages. La constitution de la nouvelle zone habitée va modifier les perceptions paysagères que l'on a sur certaines portions du territoire.

Aussi, en fonction des priorités définies dans le projet et de la qualité des paysages en présence, les impacts vont être très variables d'une perception à l'autre.

B. Mesures compensatoires

Les différents éléments clés du paysage de Bouffémont ont été identifiés et intégrés dans la réflexion de l'aménagement :

- L'espace agricole a été préservé par un zonage A, permettant le maintien du caractère ouvert de ce paysage.
- Les entités boisées isolées ponctuant le territoire bénéficient d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) en complément de leur zonage N (forêt de Montmorency au sud et à l'est du territoire).
- Les deux ZNIEFF (Forêt de Montmorency et vallon de la Chasse) ont été classées en zone Naturelle.
- La zone AU au niveau de l'écoquartier est située en continuité du centre de village.
- Le maintien d'un emplacement réservé afin d'aménager des jardins familiaux a été repris au dispositif réglementaire (ER D).

Incidences sur le milieu naturel

	ENJEUX	OBJECTIF
MILIEU NATUREL	- Richesse écologique du territoire (2 ZNIEFF, site inscrit,...) - Présence d'espaces agricoles ouverts - Forte emprise du végétal dans les zones urbanisées (trame verte locale) - Trame bleue locale (constituée par le chevelu de ruisseaux : Petit Rosne, Quarante sous,...) - Présence de nombreux réservoirs de biodiversité (trame verte et bleue globale)	- Prendre en compte les espaces naturels informatifs - Protéger les grands boisements existants et leurs lisières - Limiter les ruptures entre les espaces de connexions écologiques (notamment depuis la forêt de Montmorency) - Favoriser le maintien des espaces de fond de jardin

A. Impacts

Le milieu naturel est principalement constitué par la forêt de Montmorency et le vallon de la Chasse, présentant tous les deux des richesses écologiques et paysagères. La préservation de ces sites représente un enjeu majeur pour la commune.

Les impacts directs sont limités puisqu'aucune urbanisation ne prend place sur ces secteurs.

B. Mesures compensatoires

La préservation du milieu naturel de Bouffémont a été opérée à travers :

- Le classement en zone N des deux ZNIEFF (la forêt de Montmorency et le vallon de la Chasse) ainsi que des boisements isolés sur la commune.
- L'identification en espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme de la forêt de Montmorency.
- Le classement en zone N des secteurs constituant la trame verte locale au sein de la trame bâtie et du patrimoine vert (boisement de la forêt de Montmorency, notamment).
- La limitation des emprises au sol des zones constructibles (article 9) permettant, en lien avec les prescriptions en matière de végétalisation (article 13), d'accentuer la présence du végétal et la perméabilisation des sols dans la trame urbaine.

La collectivité s'est efforcée dans l'ensemble de ces projets de préserver les espaces naturels. Le zonage établi s'inscrit dans cette démarche de valorisation naturelle, de mise en connexion et de découverte de ces espaces (zones N).

Par ailleurs, le règlement prévoit la réalisation de plantations d'essences indigènes dans le but de favoriser l'insertion du végétal dans le tissu urbain et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Enfin, le projet inscrit la préservation des lisières forestières de toute urbanisation, au titre du SDRIF qui impose une bande inconstructible de 50 mètres aux abords des massifs forestiers de plus de 100 hectares.

Incidences sur le réseau Natura 2000

A. Analyse

Bouffémont n'est concerné par aucun zonage Natura 2000 sur son territoire.

Les sites les plus proches sont les suivants :

- Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi (FR2212005)
- Sites de Seine-Saint-Denis (FR11012013)

Ces sites sont situés à une distance d'environ 11 km de la commune à vol d'oiseau, respectivement au nord et au sud.

Sur la carte suivante, le site n°1 au nord correspond à la Zone de Protection Spéciale (ZPS) Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi (FR2212005).

Le site n°2 est la ZPS Sites de Seine-Saint-Denis (FR11012013).



Incidences sur les sites Natura 2000 les plus proches

- **La Zone de Protection Spéciale (ZPS) Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi (FR2212005)**

Vaste complexe forestier de la couronne verte parisienne réunissant les forêts d'Halatte, Chantilly, Ermenonville et le bois du Roi, le site présente une diversité exceptionnelle d'habitats forestiers, intraforestiers et péristreux sur substrats variés, majoritairement sableux. Typique des potentialités du Valois, le massif forestier intègre des habitats d'étangs, de landes, de pelouses, de rocheux gréseux, de prairies humides...

La valeur écologique de cette entité forestière est par conséquent importante ; les intérêts biocénétiques sont multiples et exemplaires, ce qui a justifié la création du Parc naturel régional Oise Pays de France en 2004 et le classement en zone de protection spéciale (ZPS), notamment en raison d'une importante population d'Engoulevent d'Europe inféodée aux landes et peuplements forestiers clairs sur affleurements sableux.

Ainsi le site abrite une avifaune riche et diversifiée, avec la présence d'espèces nicheuses comme l'Alouette lulu, la Bondrée apivore ou encore la Pie-grièche écorcheur, mais aussi des espèces migratrices comme le Balbuzard pêcheur, la Cigogne blanche et la Grue cendrée.

Les menaces qui planent sur le site sont la disparition d'îlots de vieux bois et de bois sénescents et la dégradation de la qualité piscicole des eaux.

- **La Zone de Protection Spéciale (ZPS) Sites de Seine-Saint-Denis (FR11012013)**

Onze espèces d'oiseaux citées dans l'annexe 1 de la directive " Oiseaux " fréquentent de façon plus ou moins régulière les espaces naturels du département, qu'elles soient sédentaires ou de passage. Quatre de ces espèces nichent régulièrement dans le département : le Blongios nain (nicheur très rare en Ile-de-France), le Martin-pêcheur d'Europe, la Bondrée apivore et le Pic noir (nicheurs assez rares en Ile-de-France). La Pie-grièche écorcheur et la Gorge-bleue à miroir y ont niché jusqu'à une époque récente.

Le département accueille des espèces assez rares à rares dans la région Ile-de-France (Bergeronnette des ruisseaux, Buse variable, Epervier d'Europe, Fauvette babillarde, Grèbe castagneux, Héron cendré...). Quelques espèces présentes sont en déclin en France (Bécassine des marais, Cochevis huppé, Rôle d'eau, Rougequeue à front blanc, Traquet tairer) ou, sans être en déclin, possèdent des effectifs limités en France (Bécasse des bois, Petit Gravelot, Rousserolle verderolle...). D'autres espèces ont un statut de menace préoccupant en Europe (Alouette des champs, Bécassine sourde, Faucon crécerelle, Gobe-mouche gris, Pic vert, Hirondelle de rivage, Hirondelle rustique, Traquet pâle, Tourterelle des bois).

La nature a su s'installer discrètement au sein du tissu urbain alors qu'elle n'y était pas ou peu attendue.

Les éventuels projets d'aménagements ainsi que la gestion de ces espaces, devront prendre en compte les enjeux avifaunistiques de ce territoire.

La fréquentation très importante de la plupart de ces sites, qui ne saurait être remise en cause compte tenu des enjeux sociaux qu'elle sous-tend, pourra utilement être réorientée, dans certains secteurs, vers une sensibilisation à l'environnement, centrée notamment sur les oiseaux.

La mise en réseau des différentes entités peut favoriser une meilleure conservation de la biodiversité.

B. Incidences

Au regard de ces éléments, le projet communal de Bouffémont n'est pas de nature à avoir des incidences sur le réseau Natura 2000.

On remarque que, parmi les espèces principales des sites Natura 2000, aucune ne sont espèces remarquables des ZNIEFF présentes sur le territoire de Bouffémont.

En ce sens, le projet de PLU apporter une réponse adapté à cet enjeu :

- Les secteurs de boisements au sud et à l'est du territoire communal sont préservés de toute construction grâce à un zonage N et un classement en EBC.
- Les espaces verts de respiration au sein de la trame urbaine sont classés dans un zonage naturel (zone N), interdisant toute nouvelle construction à usage d'habitation.

Enfin, la DRIEE (autorité environnementale) a été saisie dans le cadre de l'examen au cas par cas. Elle a répondu par la négative, ce qui signifie que le PLU ne doit pas faire l'objet d'une évaluation environnementale stratégique.

Incidences sur le milieu agricole

	ENJEUX	OBJECTIFS
MILIEU AGRICOLE	- 2 exploitations agricoles recensées sur le territoire en 2010 (3 en 2000) - Un espace agricole ouvert important qui caractérise le paysage, localisé essentiellement au nord de la zone urbanisée - Une surface agricole en baisse en faveur de l'urbanisation, sur les dernières années	- Maintenir et diversifier l'activité agricole - Conserver des accès aux espaces agricoles - Encadrer le mitage du territoire

A. Impacts

Au regard du foncier disponible, des contraintes naturelles, des souhaits démographiques souhaités et de l'activité agricole existante, Bouffémont s'est orientée vers un développement maîtrisée de son urbanisation privilégiant le renouvellement et la densification au sein de sa trame bâtie.

Une seule zone d'extension à destination de logements a été définie au sein du projet : la zone AU correspondant à l'emprise du futur écoquartier.

Cette zone d'extension à vocation de logements se retrouve dans la continuité du tissu urbain existant.

Le projet de PLU prévoit le maintien en zone agricole (A) des espaces agricoles du Plan d'Occupation des Sols, pour leur préservation en tant qu'élément fort du paysage, mais aussi pour le maintien de l'activité agricole sur la commune.

On peut donc légitimement supposer que les impacts pour l'activité agricole de Bouffémont sont réduits.

B. Mesures compensatoires

Plusieurs circonstances vont dans le sens de la protection des milieux agricoles de qualité :

- L'urbanisation se fera au sein de la trame urbaine, ou dans le prolongement et en cohérence avec l'espace bâti existant, privilégiant la continuité urbaine, ce qui empêche l'enclavement de terres agricoles ;
- Seules deux exploitations sont présentes sur le territoire en 2010, limitant les contraintes que l'urbanisation pourrait induire sur d'éventuels projets d'extension.

Incidences sur le milieu humain et l'habitat

	ENJEUX	OBJECTIFS
MILIEU HUMAIN	- Essoufflement de la croissance démographique depuis 1990 - Population relativement jeune - Vieillissement de la population engagé - Sous-représentation des petits logements et du locatif privé - Bon niveau d'équipement (notamment dans les domaines de la santé et du sport)	- S'inscrire dans un objectif de maintien et de croissance démographique à l'horizon 2025 (6 500 habitants à cet horizon). - Adapter l'offre en logements et en équipement aux besoins de la population. - Diversifier l'offre typologique de logements dans la mesure du possible

A. Impacts

Le projet de PLU dans son ensemble prévoit une urbanisation avec une mixité des logements : individuels, collectifs, intermédiaires, afin de diversifier son parc de logements et offrir aux Bouffémontois la possibilité d'effectuer leur parcours résidentiel sur la commune. D'ailleurs, à travers ses règles d'implantation, le PLU a inscrit des mesures favorisant une plus grande mixité, notamment à travers l'instauration d'un périmètre de servitude de mixité sociale, au titre de l'article L.123-1-5-II-4 ° du code de l'urbanisme, sur le secteur AUa de l'écoquartier, imposant un minimum de 30% de logements sociaux pour tout programme de logements sur le secteur.

Le principal impact sur le milieu humain résulte de l'arrivée d'une population supplémentaire du fait de la création de nouveaux logements.

La réalisation de ces nouveaux projets de construction répondant aux demandes actuelles aura une incidence positive (offre de logements adaptée aux besoins, mobilité au sein du parc de logement, amélioration des espaces laissés vacants, renforcement de la centralité gare sur la commune).

B. Mesures compensatoires

Le développement de l'urbanisation devrait s'orienter vers une densification maîtrisée, permettant à Bouffémont d'atteindre un objectif de 6 500 habitants d'ici 2025, en densifiant notamment aux abords de la gare et sur le quartier centre, dans le respect des objectifs du SCOT (densité de 45 logements à l'hectare notamment). L'apport de logements sera progressif puisque le projet communal s'appuie sur une évolution maîtrisée.

Par ailleurs, une partie des logements devant se réaliser dans les secteurs de dents creuses repérées, il est impossible d'envisager le remplissage soudain et complet des secteurs de densification ou d'extension, notamment en raison de la rétention foncière.

Sur l'intégralité du territoire et au fur et à mesure, les équipements communaux pourront être améliorés et adaptés à la nécessité des besoins observés.

La majorité des zones urbaines et à urbaniser proposent une règle d'implantation possible en limite latérale afin de favoriser l'émergence d'autres types d'habitat (semi-mitoyens), soit sur les parcelles existantes, soit suite à des divisions parcellaires.

De plus, les dispositions prises dans les articles 11 du règlement devraient permettre une construction soignée, de qualité et en accord avec le bâti existant.

Dans cette même logique, le zonage a subi des adaptations visant à favoriser à la fois cette densification tout en respectant les formes urbaines existantes.

Incidences sur l'économie

	ENJEUX	OBJECTIFS
ECONOMIE	- Accueil du 3^{ème} employeur du territoire de l'Ouest Plaine de France (centre médical Jacques Arnaud) - Taux de chômage peu élevé par rapport à l'intercommunalité et le département (7,9% en 2011) - Offre en commerces présente, mais concurrence avec les grandes surfaces à proximité	- Maintenir et conforter l'offre commerciale et de service existante sur le secteur de la place Vauban-Gare

A. Impacts

Le projet ne prévoit pas de création de nouvelles zones d'activités ou de nouveaux secteurs à vocation économique. Il maintient globalement les zones UI du POS, à vocation d'activités artisanales et tertiaires.

Néanmoins, le Plan Local d'Urbanisme vise à permettre le développement de services, commerces et l'implantation d'activités artisanales dans la majorité des zones urbaines et à urbaniser, sous réserve d'être compatible avec sa vocation résidentielle.

L'impact du projet sur l'économie sera uniquement un impact positif puisque ce dernier autorise le développement d'une mixité fonctionnelle au sein du tissu urbain de Bouffémont (constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, artisanal, commercial et de bureaux).

B. Mesures compensatoires

Afin de favoriser l'activité économique commerciale sur son territoire, le projet a inscrit des dispositions relatives à la mixité. Ainsi, il ne s'agit pas de créer des zones commerciales isolées et déconnectées du tissu urbain résidentiel mais de les inscrire dans un principe de mixité et de proximité au sein même des zones urbaines et à urbaniser.

Par ailleurs, quatre linéaires commerciaux ont été identifiés, interdisant sur ces secteurs le changement de destination des rez-de-chaussée de commerces ou d'artisanat vers un usage autre que le commerce ou l'artisanat, sauf en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

Ces mesures prises devraient donc bénéficier au développement économique de Bouffémont.

Incidences sonores

Les nuisances sonores sont concentrées à l'Est de la commune et concernent donc particulièrement le secteur gare, à cause de sa proximité avec la voie ferrée et de la RD909. Le centre-bourg et le reste du territoire sont quant à eux très peu impactés.

Les projets d'urbanisation pourront améliorer les flux existants en favorisant le développement des modes doux (chemins piétonniers).

A. Mesures compensatoires

Le projet de développement s'est attaché à intégrer les zones d'habitat à la structure bâtie (densification d'espaces au centre du village, identification d'une zone d'extension en continuité du tissu urbain existant), en lien avec les axes routiers. Le développement a été défini dans la continuité de la trame bâtie et évite ainsi un développement massif qui entraînerait des nuisances trop importantes. Le site de l'écoquartier a été défini en dehors des zones de nuisances sonores.

Les secteurs d'urbanisation futurs devront intégrer les prescriptions en matière de préservation contre le bruit, en lien avec le classement des Routes Départementales. Dans les dispositions générales du règlement, il est inscrit que dans les secteurs situés de part et d'autre de la RD 909 et de la voie SNCF affectés par le bruit, les constructions d'habitation et d'enseignement doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Le règlement du PLU autorise dans les zones urbaines et dans la zone à urbaniser les constructions, installations et aménagements, sous réserve que soient prises des dispositions afin d'éviter une aggravation des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,...

Incidences sur la qualité de l'air

A. Impacts

Le projet devrait apporter des modifications mineures à la qualité de l'air actuelle par :

- l'installation des habitations et leur système de chauffage,
- l'installation de nouvelles activités,
- l'apport d'une nouvelle circulation automobile.

La circulation routière provoque des impacts directs sur la qualité de l'air par émission de polluants issus du trafic routier : dioxyde d'azote, composés organiques volatiles, poussières en suspension, ozone, benzène, monoxyde de carbone...

L'augmentation des émissions polluantes atmosphériques liée à l'augmentation du trafic généré par le projet (nouvelle zone constructible, aménagement de nouvelles routes) n'aura qu'un effet très limité sur la qualité de l'air.

B. Mesures compensatoires

La qualité de l'air passe irrémédiablement par l'efficacité du réseau de transports en commun et des modes doux.

Le nouveau secteur constructible a été défini à proximité de la gare de Bouffémont-Moiselles pour diminuer l'usage de la voiture dans les trajets quotidiens et limiter toute génération de polluant supplémentaire.

Le PLU favorise également le développement de constructions plus respectueuses de l'environnement et s'appuyant sur les principes du développement durable (recommandations en termes de performances énergétiques et environnementales notamment). Ainsi, on peut estimer que les nouvelles constructions s'intégreront à leur environnement et participeront aux économies d'énergie, au développement des systèmes de production d'énergies renouvelables et de ce fait à la qualité de l'air.

Incidences sur le réseau routier, ferroviaire et de liaisons douces

	ENJEUX	OBJECTIF
RESEAU ROUTIER	- Proximité d'un réseau routier d'envergure (Francilienne, A115,...) et accessible depuis Paris - Présence d'un axe structurant reliant la quasi-totalité des quartiers de Bouffémont (RD 44) - Présence d'une gare (connexion directe à Paris) - Un niveau d'équipements scolaires et périscolaires permettant de limiter les flux scolaires - Des parcs boisés et espaces verts propices aux circulations douces - Une inter-modalité peu développée	- Favoriser une ville des courtes distances (rapprocher les populations à l'offre urbaine existante ou à venir) - Développer l'inter-modalité à la gare Bouffémont-Moisselles (optimisation de l'offre en transports en commun) - Faciliter les liaisons inter-quartiers, connecter les différents parcs urbains et les espaces verts

A. Impacts

Sur les accès et dessertes : Le développement de l'urbanisation a pour effet de faire croître le trafic automobile.

Sur le stationnement : De la même façon, le développement de l'urbanisation entraîne un besoin supplémentaire en stationnement sur la commune, que ce soit pour les nouveaux résidents de Bouffémont mais également afin de satisfaire l'accueil des populations fréquentant les différents sites de la commune et notamment les futurs équipements.

B. Mesures compensatoires

Sur les accès et dessertes

Le projet d'urbanisation va générer la création d'une nouvelle liaison routière paysagée.

Cependant, la voirie desservant la zone future d'urbanisation, aucun impact sur le maillage routier n'est donc attendu.

Des dispositions relatives à la voirie figurent dans l'article 3 du règlement de chaque zone et notamment de la zone à urbaniser.

Sur le stationnement

Le problème de stationnement et de son impact peut être résolu par des dispositions réglementaires adaptées.

Dans les zones urbaines, le règlement fixe des normes de stationnement à respecter lors des demandes d'autorisation de construire. Les dispositions relatives au stationnement figurent dans l'article 12 du règlement de chaque zone (entre une et deux places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitations).

Par ailleurs, le règlement introduit une règle imposant aux voies en impasse d'être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Incidences sur les réseaux, la ressource en eau et les déchets

A. Impacts

Dans le cadre de son projet d'aménagement, le développement du secteur d'extension aura un impact, à terme, sur l'assainissement de la commune, la réalisation des réseaux divers et le traitement des ordures ménagères. C'est à dire :

- une augmentation des volumes à traiter,
- une extension des zones de ramassage,
- une extension des réseaux divers,...

B. Mesures compensatoires

Assainissement et réseaux divers

Des précautions seront prises afin d'assurer dans de bonnes conditions la desserte et l'alimentation des nouvelles zones (eau potable, EDF, GDF, France Télécom, éclairage public) ainsi que l'évacuation des eaux pluviales et usées en respectant les caractéristiques du réseau public (séparatif).

L'infiltration des eaux pluviales se fera sur place, à la parcelle (sauf impossibilité technique démontrée dans le cadre d'une étude), pour éviter l'engorgement des réseaux existants.

De plus, les zones ouvertes à l'urbanisation peuvent se raccorder facilement aux réseaux puisqu'elles se situent dans la continuité de la trame urbaine existante.

Pour ce qui concerne l'alimentation en eau potable, toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le traitement des ordures ménagères

La collecte, le traitement et la valorisation des déchets ménagers à Bouffémont est sous la compétence du Syndicat mixte pour la Gestion et l'Incinération des Déchets Urbains de la Région de Sarcelles (SIGIDURS).

Des bornes d'apport volontaire seront prévus pour la collective sélective des ordures ménagères.

La construction de nouveaux logements sur Bouffémont devrait entraîner un surplus de déchets ménagers collectés.

Néanmoins, des mesures envisagées au sein du SIGIDURS permettront de limiter ces impacts négatifs :

- Sensibilisation de la population (notamment scolaire et périscolaire) sur le tri sélectif ;
- Engagement du SIGIDURS dans l'expérimentation nationale « Trions encore plus nos emballages plastiques ».

2. LES CRITERES D'EVALUATION DANS LE CADRE DU DEBAT CONCERNANT LES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU AU REGARD DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou **la dernière délibération portant révision de ce plan**, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de **la satisfaction des besoins en logements** et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »

Objectifs : Afin de préparer le futur débat, une méthodologie d'évaluation du PLU au regard des besoins en logements est proposée.

Cette évaluation pourra se dérouler en trois parties :

Tout d'abord, il paraît important de **rappeler les objectifs initiaux fixés par le PLU à l'horizon 2025**, en restituant l'évolution de la population et les caractéristiques du parc de logements de la commune évaluée, afin également de pouvoir rappeler la méthodologie utilisée pour obtenir les objectifs du PLU (indicateurs utilisés, calculs effectués, ...)

Il paraît important de ne pas prendre en compte seulement le nombre de logements à atteindre ou la quantité d'espaces nécessaires. Le PLU fixe des objectifs également en terme de **typologies de logements** (T2, T3, ...), de **type d'habitat** (individuel ou collectif, de **densité**). Ces éléments doivent être également évalués, car le seul critère de quantité des logements n'est pas suffisant, les constructions doivent aussi répondre aux besoins spécifiques des habitants de la commune.

A la suite de cet « état des lieux » et des objectifs à atteindre (annuel et global), une deuxième partie consistera à **analyser les réalisations de logements sur la commune pendant la période concernée** (c'est à dire les trois dernières années d'action minimum). Tous les éléments cités précédemment seront passés au crible, et une synthèse succincte présentant les objectifs et les résultats obtenus viendra compléter et conclure cette partie. De plus, un graphique montrant l'évolution projetée et l'évolution réelle de la construction en logements sur la commune pourra être réalisé, et permettra de montrer de façon claire si les objectifs (en terme de nombre) ont été atteints ou non.

Une troisième partie pourra venir compléter l'évaluation, en analysant **les objectifs des trois années à venir** et donc **les projets de la commune à court et à moyen terme**. En effet, pour pouvoir réagir aux résultats obtenus par l'évaluation, il paraît important de regarder vers le futur, puisque les projets prévus par la commune pourraient rééquilibrer (ou au contraire faire chuter) les chiffres obtenus précédemment. Cette projection sur les années suivantes va permettre à la commune de définir une stratégie volontariste sur les actions à engager afin de corriger (ou non) les écarts entre objectifs initiaux et réalisations objectives.

C'est donc **à partir de l'ensemble de ces données**, que l'on pourra évaluer si la commune suit de façon satisfaisante les objectifs qu'elle s'était fixé dans le PLU, et le cas échéant proposer une modification ou une révision simplifiée du PLU afin d'ajuster les objets

Propositions d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU :

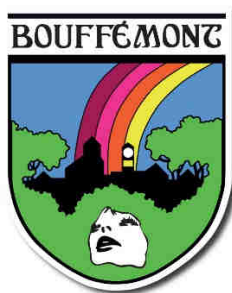
Orientations du PLU	Indicateurs	Source/fournisseur
<i>Mettre la préservation de l'environnement au cœur du développement communal</i>	• Evolution de la superficie d'espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS,...)	Données Corine land Cover
	• Evolution du nombre des espèces menacées ou protégées	Agence de l'eau Seine-Normandie
	• Suivi photographique des sites paysagers les plus remarquables du territoire	Photos aériennes
	• Evolution de la forêt (composition, essence,...)	Données CARMEN
	• Evolution de la surface agricole utile	Agreste
	• Evolution du nombre d'exploitations	Institut national des forêts
	• Type d'activité agricole	Chambre d'agriculture
	• Nombre d'hectares/an urbanisée au détriment des espaces agricoles et naturels (consommation des espaces agricoles et naturels)	Direction départementale de l'agriculture et de la forêt (DDAF)
	• Evolution de la tache urbaine	
	• Evolution de la qualité du cadre de vie et de l'environnement	

<i>S'engager vers la constitution d'un territoire « durable »</i>	• Evolution de la population • Evolution du nombre de logements construits • Evolution du taux de construction neuve annuelle pour 1000 habitants • Evolution de la densité (et notamment à proximité de la gare de Bouffémont-Moiselles) • Nombre de permis de construire accordés dans les zones affectées par les risques (argile, dissolution du gypse, ruissellement) • Nombre d'habitants dans les zones exposées aux risques • Evolution de la surface couverte par les aléas (argile et gypse) • Evolution de la tâche urbaine • Evolution de la protection des éléments du patrimoine (lavoirs, abreuvoir, château, fermes, haras,...)	Données INSEE Données SIRENE Données DDT Photos aériennes Données SITADEL Données communes (permis de construire, permis d'aménager) Données de l'INSEE
<i>Assurer un développement maîtrisé, répondant aux objectifs extraterritoriaux</i>	• Evolution de la part de logements individuels / collectifs / mixtes dans le parc existant • Evolution du parc locatif social • Evolution des services et équipements (sociaux, médicaux, culturels, scolaires, administratifs) • Taux d'équipements par habitant • Evolution du nombre d'emplois et du nombre d'actifs • Évolution de l'activité • Evolution du réseau, de l'interconnexion avec les grandes communes aux alentours • Evolution de la répartition modale des déplacements • Evolution du nombre de logements construits dans un rayon de 500 mètres autour des arrêts de transports en commun	Données communes (permis de construire, permis d'aménager) Données de l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie Données de l'INSEE Données CCI du Val d'Oise
<i>Orientation : Équilibre entre</i>	• Bilan des consommations moyennes de surface pour l'habitat en fonction du nombre de logements,	Données communes (permis de construire,

aménagement urbain, utilisation économe de l'espace et sauvegarde du patrimoine bâti et naturel	• Bilan des consommations moyennes pour l'économie • Evolution de la part de renouvellement urbain dans l'urbanisation totale en matière de zones d'habitat et d'activités • Evolution de la surface agricole utilisée communale et du nombre d'exploitations et d'exploitants sur le territoire	permis d'aménager) Données SITADEL Données chambre d'agriculture Données Agreste
Orientation : Diversité des fonctions urbaine et rurale et mixité sociale dans l'habitat	• Typologie des logements produits (accession, locatif, public, privé)	Données communes (permis de construire, permis d'aménager) Données SITADEL
Orientation : Réduction des gaz à effet de serre et maîtrise de l'énergie	• Evolution de la production de gaz à effet de serre • Evolution des indices de qualité de l'air • Evolution du nombre de place de parking en covoiturage • Evolution des lignes de bus et de leurs fréquences • Evolution du tonnage de déchets : ○ Quantité de déchets collectés par site et par typologie ○ % de déchets recyclés ○ Evolution du compostage ○ Décharges sauvages connues	Données ATMO Données commune et intercommunalité

Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE DE BOUFFÉMONT DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE (95)



Procédure de Modification

NOTICE EXPLICATIVE

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du

**Le Maire,
Claude ROBERT**

Conformément au Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bouffémont approuvé par délibération du Conseil Municipal du 18 février 2016, est complété par la présente notice explicative.

SOMMAIRE

Cadre législatif de la modification	4
Nature de la modification	5
justifications et mise en œuvre des dispositions modifiées du PLU	10
Compatibilité avec les documents supra-communaux	18
Évaluation de l'impact du projet sur l'environnement	18
UN SECTEUR URBANISE A PROXIMITE D'UNE ZNIEFF.....	18
UN PAYSAGE DE TRANSITION ENTRE ESPACE URBAIN ET FORESTIER	19
EXPOSITION AUX RISQUES ET AUX NUISANCES	19
LA CONSOMMATION D'ESPACE NATUREL	20
Conclusion	20

CADRE LEGISLATIF DE LA MODIFICATION DU PLU

Le choix de la procédure est dicté par le Code de l'Urbanisme.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2018, la commune a engagé la modification de son Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux articles L. 153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme, un PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification, à condition que les adaptations apportées ne permettent :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure de modification est définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Après élaboration des pièces relatives à la procédure, le dossier de modification du PLU sera **notifié aux Personnes Publiques Associées**.

Le projet de modification du PLU sera ensuite soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'Environnement.

Enfin, s'appliqueront les **mesures de publicité classiques** relatives aux délibérations :

- Transmission de la délibération d'approbation et du dossier de la modification du PLU en Préfecture ;
- Affichage de la délibération de déclaration de projet pendant 1 mois en mairie ;
- Mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal habilité diffusé dans le département ;

Le dossier approuvé de la modification du PLU sera tenu à la disposition du public en mairie.

L'acte approuvant la modification du PLU devient exécutoire dès que les formalités de publicité ont été exécutées et que le dossier a été transmis au Préfet.

NATURE DE LA MODIFICATION

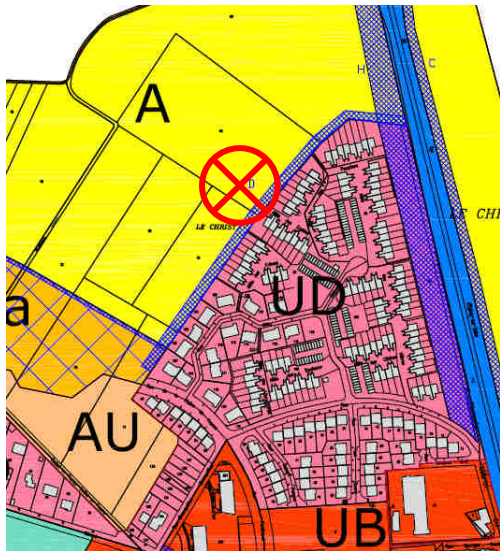
La présente procédure de modification est engagée par Monsieur le Maire de Bouffémont.

Afin de répondre du mieux possible aux objectifs assignés, la commune de Bouffémont a pour projet d'actualiser/d'ajuster son PLU avec plusieurs adaptations mineures qui permettront d'optimiser la réglementation du document d'urbanisme afin de la faire correspondre du mieux possible aux réalités du terrain et surtout aux besoins de ses habitants.

La modification du PLU porte sur plusieurs ajustements :

- ♦ La suppression de l'Emplacement Réservé situé sur le secteur du « Tumultu » (nommé ER D dans le PLU approuvé en 2016), inscrit pour l'aménagement d'un accès vers la zone AUa.

Dans le cadre du projet d'urbanisation, il ne s'est pas révélé indispensable : en effet, le projet de parking situé de l'autre côté de la voie ferrée, vers lequel devait déboucher la voie nouvelle, a été abandonné. Par ailleurs, d'autres options de desserte des nouveaux quartiers ont été choisies.



Emplacement Réservé supprimé (ER D)

- ♦ Un nouvel Emplacement Réservé (nommé ER K) est inscrit en limite Nord du territoire le long de la RD3, dans le virage situé en sortie de ville vers Baillet-en-France. L'aménagement planifié est nécessaire pour l'aménagement futur des accotements et de la voirie afin de diminuer la dangerosité de cet itinéraire très emprunté. En effet, le coude très marqué de la voie associé à la densité des boisements annule toute visibilité pour les automobilistes.

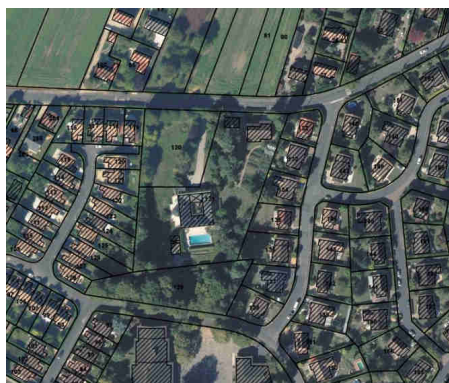


Vue du virage dangereux

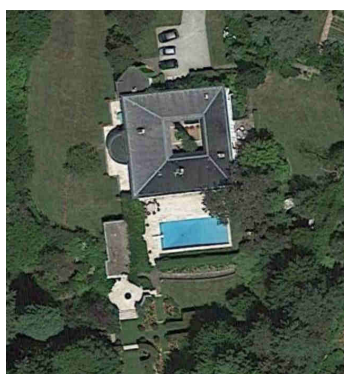


Vues aériennes du secteur concerné par le nouvel ER

♦ La modification du PLU a également pour but de protéger une propriété historique de Bouffémont située au sein de l'enveloppe agglomérée. Inscrite entre la rue François Mitterrand, la rue des Moissonneurs, la rue des Bucherons et l'allée de l'Ortie Blanche, la propriété accueille un bâti remarquable (grande demeure construite dans les années 60, d'architecture contemporaine remarquable) accompagné d'un parc arboré paysagé de qualité (grands arbres anciens). L'ensemble bâti et l'îlot naturel associés, constituent une unité remarquable à l'échelle de la ville.



Vues aériennes de la propriété protégée



En plus d'accueillir un patrimoine bâti présentant un réel intérêt architectural/originalité architecturale, l'îlot revoie une image très naturelle, véritable poumon vert au sein du tissu urbain dense de la ville. Il s'agit d'un point de respiration végétal dans l'armature minérale de la ville de Bouffémont. Sa préservation participe à la fois de la qualité générale du cadre de vie et du maintien de la trame verte intra-urbaine.

Cette orientation est d'ailleurs largement reprise par le PADD du PLU approuvé en 2016.

PAYSAGE, ENVIRONNEMENT ET RESSOURCES NATURELLES

- **Maintenir des éléments paysagers identitaires en fonction de leurs rôles afin de préserver le cadre de vie**
- **Préserver les grands boisements et leurs lisières**
- **Limiter les ruptures entre les espaces de connexions écologiques**
- **Promouvoir un développement urbain qui favorise l'utilisation des dents creuses et l'optimisation de l'enveloppe urbaine** → Il conviendra de maîtriser et d'organiser le développement urbain pour maintenir la qualité paysagère et naturelles, et préserver le cadre de vie.
- **Maintenir l'emprise végétale au sein du tissu urbain**
- **Prévenir les risques** → Il sera nécessaire de prendre en compte les contraintes de relief et de nature des sols dans le développement futur du territoire.
- **Valoriser les entrées de ville** → Il s'agira particulièrement de la valorisation paysagère de l'entrée Est du territoire.

ORGANISATION URBAINE ET MOBILITE

- **Définir une ou plusieurs centralité(s) à conforter en fonction de l'accessibilité et des déplacements** → Il conviendra de renforcer la centralité identifiée au niveau du village ainsi que celle autour de la gare. Le renforcement de cette dernière sera accompagné de la création du futur écoquartier.
- **Organiser le développement résidentiel futur au regard des centralités existantes** → Cela suppose de définir une densité raisonnable et adaptée à chaque quartier, respectant l'équilibre actuel, afin de rester en adéquation notamment avec l'offre en équipements, commerces et services.
- **Favoriser une « ville des courtes distances » en rapprochant les populations à l'offre urbaine existante ou à venir**
- **Développer l'intermodalité pour une optimisation de l'offre en transports en commun**
- **Renforcer la trame verte urbaine.**

Extraits du PADD / PLU approuvé en 2016

Soucieuse de préserver le bâti patrimonial et de maintenir les îlots verts au sein de la ville, la municipalité, par le biais de la modification du PLU :

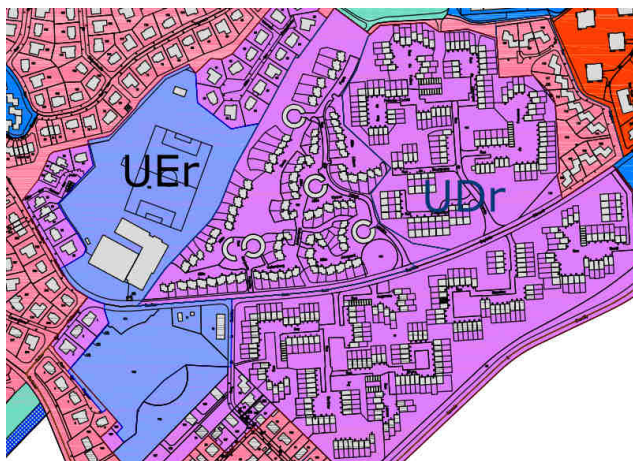
- identifie le bâti existant au titre des éléments à protéger (protection déjà mise en place dans la ville par le PLU approuvé en 2016),
- applique la trame Espaces Paysagers à Protéger (EPP) au parc qui entoure le bâti ancien (protection déjà mise en place dans la ville par le PLU approuvé en 2016).

L'ensemble des dispositions ci-dessus visent à l'amélioration générale du cadre de vie pour les habitants et l'identité de la ville de Bouffémont.

Pour information, le classement UD est maintenu. Le règlement de la zone UD reprendra les incidences réglementaires attachées aux 2 protections mises en place sur l'îlot précité (pour rappel, le règlement du PLU approuvé intégrait déjà ces dispositions sur d'autres zones du PLU).

♦ Les zones sur lesquelles le périmètre de protection du point de captage d'eau potable s'appliquait sont modifiées. En effet, le PLU approuvé en 2016 identifiant dans la rue Jean-Baptiste Clément, deux secteurs, dénommés UDr et UEr. L'indice « r » marquait la notion de risque quant à la préservation de la ressource en eau destinée à la consommation urbaine.

L'annulation du périmètre de protection attaché au captage d'eau potable (forage qui n'est plus en activité et est rebouché) justifie la suppression de l'indice « r ». Toutefois, il est utile de rappeler que la présente modification du PLU n'engendre aucune modification de limite de zone ou de classement : les secteurs concernés retrouvent un classement UD et UE.

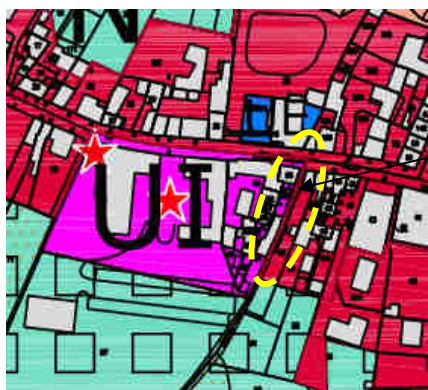


Situation réglementaire au PLU approuvé en 2016

La modification du PLU est l'occasion de mettre à jour l'annexe sanitaire. Hormis la disparition du point de captage évoqué précédemment, un nouveau périmètre est à ajouter. Il est lié à un captage situé sur de la commune voisine de Baillet-en-France et impacte la partie Nord du territoire de Bouffémont.

♦ Enfin, le règlement graphique est ajusté à la marge afin de mieux faire correspondre les limites des zones du PLU à la réalité du terrain.

En effet, lors de l'élaboration du PLU, un bloc d'habitations particulières situé rue de la République s'est trouvé par erreur rattachée à la zone urbaine d'activités artisanales et tertiaires (UI). Ne présentant aucun lien avec la vocation économique, les habitations concernées sont logiquement reclassées en zone UA, zone urbaine voisine.



Habitations classées par erreur en zone UI

Extrait du zonage du PLU approuvé en 2016.

ooo

Les points détaillés ci-dessus motivent la décision de la municipalité d'engager la modification du PLU. Cette procédure a pour effet de modifier à la fois le règlement graphique, le règlement écrit et l'annexe sanitaire.

Il semble capital de signaler que la présente modification ne remet pas en cause l'économie générale du PLU approuvé et de remettre en cause les orientations générales du PADD. De plus, elle n'a pas pour effet de réduire une zone agricole (A) ou naturelle (N), ni de porter atteinte à une protection spécifique.

La modification du PLU permet d'améliorer la qualité du document d'urbanisme, en ajustant certaines dispositions réglementaires à la réalité du terrain, en rectifiant certaines maladresses du PLU approuvé, en prenant en compte les évolutions réglementaires depuis l'approbation du PLU et en remplaçant la qualité du cadre de vie dans la ville.

Le tableau ci-dessous fait la synthèse des évolutions du document d'urbanisme suite à la présente modification du PLU.

N°	OBJETS DE LA MODIFICATION	Zones concernées	Pièces du PLU modifiées
1	Suppression de l'Emplacement Réservé D pour accéder à la zone AUa. Création d'un nouvel Emplacement Réservé, dénommé ER K, situé rue Pasteur, dans le virage de la RD3 vers Baillet-en-France.	Aucun impact	Règlement graphique
2	Application d'une protection patrimoniale sur le bâti remarquable et du parc paysagé de la grande propriété le long de la rue François Mitterrand	UD	Règlements graphique et écrit
3	Suppression des zones UEr et UDr suite à la fermeture du captage de Bouffémont. Ces secteurs seront reclassés en zones UE et UD (non indicées)	UD et UR	Règlements graphique et écrit
4	Réduction de la zone UI (zone d'activité artisanales et tertiaires) afin d'exclure une habitation et la rattacher à la zone UA (zone urbaine).	UI, UA	Règlement graphique

JUSTIFICATIONS ET MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIONS MODIFIEES DU PLU

Lors de l'élaboration du PLU actuellement en vigueur, il a ainsi été décidé au sein du PADD trois orientations majeures pour garantir une attractivité à la commune sans que son développement n'impacte son environnement naturel :

- Mettre la préservation de l'environnement au cœur du développement communal, la nature étant un véritable point fort pour la commune,
- S'engager vers la constitution d'un territoire « durable » en optimisant notamment la ressource foncière et en construisant la ville sur la ville tout en favorisant le développement dans les secteurs stratégiques,
- Assurer un développement maîtrisé, contribuant aux objectifs extraterritoriaux, c'est-à-dire assurer un équilibre entre aménagement urbain, utilisation économe de l'espace et sauvegarde du patrimoine bâti et naturel.

Ces orientations ont pour objectif de répondre aux défis qui s'imposent aujourd'hui à la commune, à savoir :

- le vieillissement de sa population,
- la tendance à la réduction de la taille des ménages,
- un important parc de logements aidés, souvent ancien,
- une commune avec un profil résidentiel marqué,
- un taux de chômage en hausse

Le tableau ci-après détaille les points du règlement écrit modifiés/ajustés à l'occasion de la modification du PLU.

EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

Nature / objet de la modification	Les Emplacements Réservés
Objectif de la modification	Suppression de l'Emplacement Réservé, dénommé ER D Création d'un nouvel emplacement réservé, dénommé ER K
Zones concernées	Pas d'incidence sur le zonage / Maintien des zones A et N
Pièces du PLU modifiées	Règlement graphique + annexe ER

Le règlement est modifié comme suit : les éléments ajoutés sont en **police verte** et les éléments supprimés sont en ~~police rouge barré~~.

Annexes - Après modification

La liste des emplacements réservés sur la commune de Bouffémont

D	Accès à la zone AU	Commune	2-955
----------	-------------------------------	---------	-------

K	Amélioration de la visibilité du carrefour	Commune	615
----------	--	---------	-----

Nature / objet de la modification	Zones UEr et UDr
Objectif de la modification	Suppression des zones UEr et UDr et reclassement des secteurs concernés au sein des zones UE et UD
Zones concernées	Dispositions générales, zones UEr, Udr, UE et UD
Pièces du PLU modifiées	Règlements graphique et écrit

Le règlement est modifié comme suit : les éléments ajoutés sont en **police verte** et les éléments supprimés sont en ~~police rouge barré~~.

Notice d'utilisation - Après modification

Comment utiliser les documents ?

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres UA, UAa, UB, UBa, UD, UDa, ~~UDr~~, ~~UEr~~, UI, AU, AUa, A, N, Nh.

Partie 1, dispositions générales - Après modification

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1 Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement.

Il s'agit des zones :

- [...]

~~-UDr : sous-secteur de la zone UD correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage~~

-UE : zone d'équipements

~~UDr : sous-secteur de la zone UE correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage~~

ARTICLE 4

LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4.3. Les Espaces Paysagers à Protéger répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme.

Les Espaces Paysagers à Protéger (EPP) sont repérés au document graphique par le symbole suivant :

+ + + +

Au titre de l'article L.123-1-5-III 2°, il s'agit d'îlots naturels/végétalisés existants dans l'enveloppe urbaine qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Dans les Espaces Paysagers à Protéger (EPP), les éléments végétaux (arbres...) sont à conserver et sont inconstructibles : toute construction nouvelle y est interdite. Tout abattage ou arrachage d'arbres est interdit sauf pour des motifs phytosanitaires ou sécuritaires.

ARTICLE 9

LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

Pour chacune des zones, si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendra de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés. Dans ce cas, le pétitionnaire ou le porteur du projet est invité à réaliser des études adaptées et si nécessaire (conclusions de l'étude technique), à mettre en œuvre de mesures de gestion adaptées.

Chapitre 3, dispositions applicables à la zone UD - Après modification

UD : Zone récente à caractère résidentiel

Uda : sous-secteur de la zone UD

~~UDr : sous-secteur de la zone UD correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage~~
~~Cette zone est concernée, en partie par le périmètre de protection rapprochée du captage de Bouffémont. Toute activité nouvelle ou existante devra prendre en compte la protection des ressources en eau souterraines de ce secteur. Les occupations du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau sont interdites sur la zone.~~

[...]

Article UD 1, occupations et utilisations du sol interdites

~~En plus, dans le sous-secteur UDr :~~

~~les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre du code de l'environnement et classables dans les rubriques 1000 à 1999 et 2500 à 2599 de la nomenclature annexé à l'article R. 511-9 du code de l'environnement ;~~

~~les constructions destinées à l'artisanat et au commerce dans les cas où celles-ci concernent :~~

- ~~Le commerce et la réparation d'automobiles et de motocycles,~~
- ~~Le commerce de gros à l'exception des automobiles et des motocycles,~~
- ~~Le commerce de détail, à l'exception des automobiles et des motocycles.~~

Article UD 2, occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

~~En plus, dans le sous-secteur UDr :~~

- ~~les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre du code de l'environnement, qui ne sont pas interdites à l'article UD1, et sous réserve que les dispositions d'aménagement et d'exploitation mises en place, sont aptes à prévenir tout risque de pollution de la nappe captée par le forage ;~~
- ~~les constructions destinées à l'artisanat et au commerce qui ne sont pas interdites à l'article UD1.~~

Chapitre 4, dispositions applicables à la zone UE - Après modification

UE : Zone d'équipement

~~UEr : sous-secteur de la zone UE correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage [...]~~

Article UE 1, occupations et utilisations du sol interdites

~~En plus, dans le sous-secteur UEr :~~

~~les équipements médicaux à caractère sanitaire et social (centre médical, maison de retraite,...) et installations qui y sont liées.~~

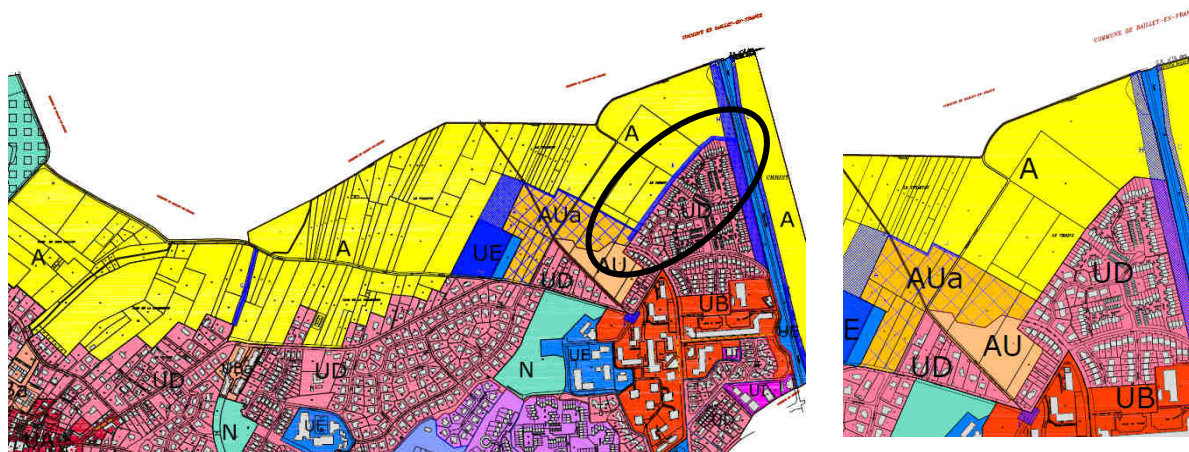
Article UE 2, occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

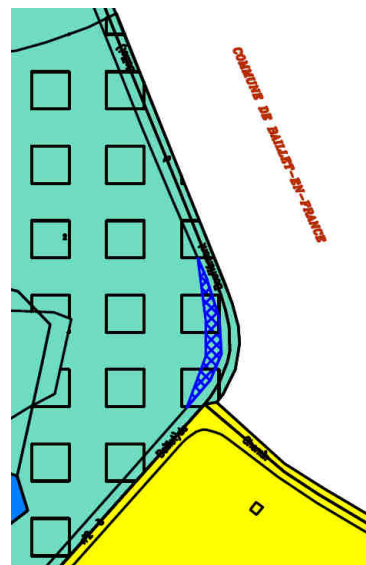
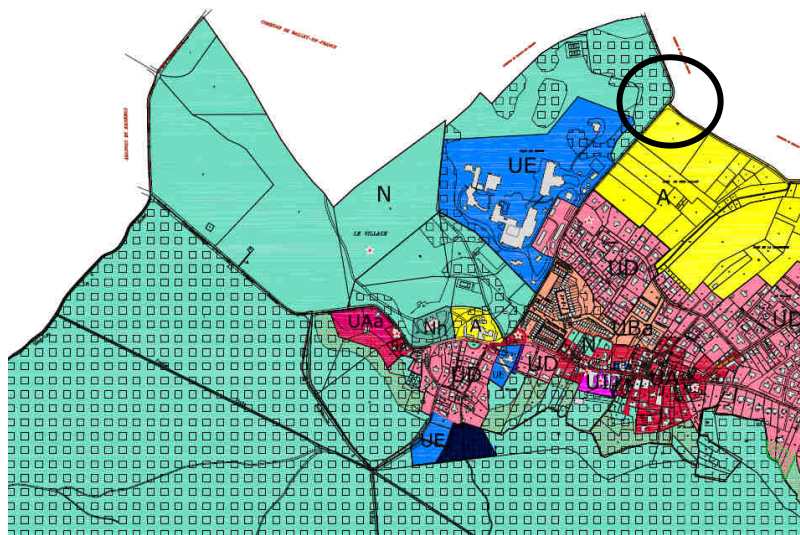
En plus, dans la zone UE, ~~en dehors du sous-secteur UEr :~~

les équipements médicaux à caractère sanitaire et social (centre médical, maison de retraite,...) et installations qui y sont liées.

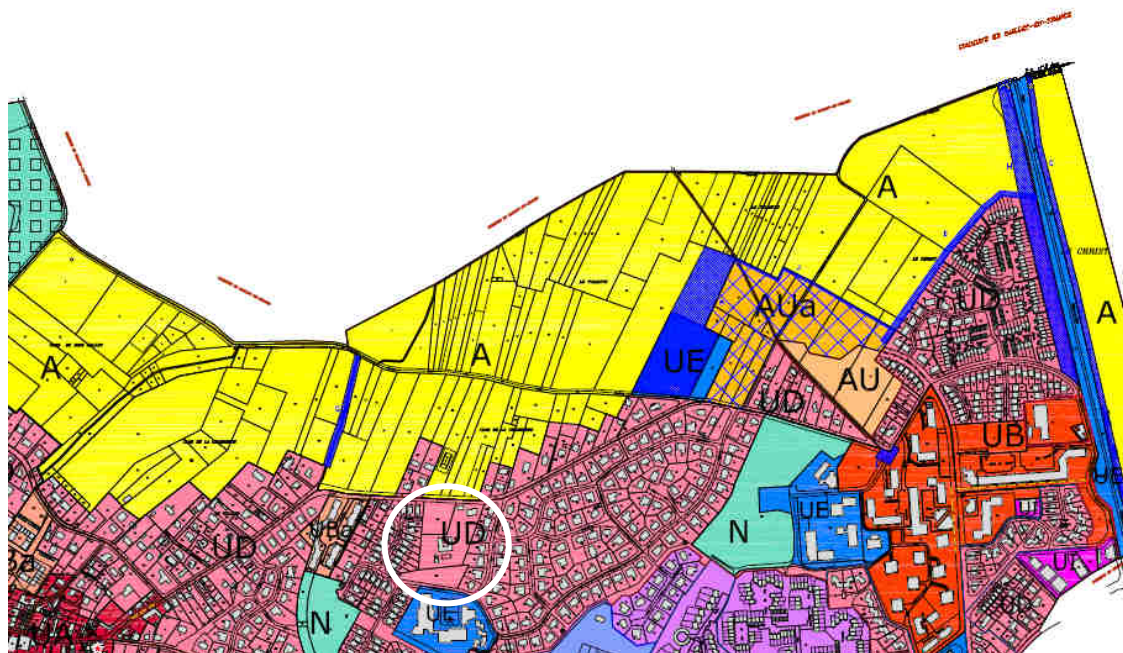
EVOLUTIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Emplacement Réserve supprimé (ER D)

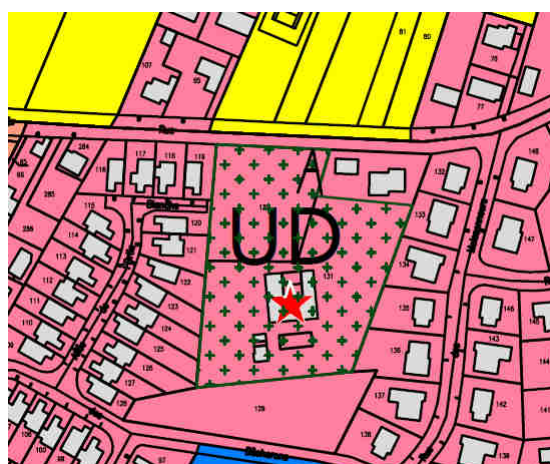




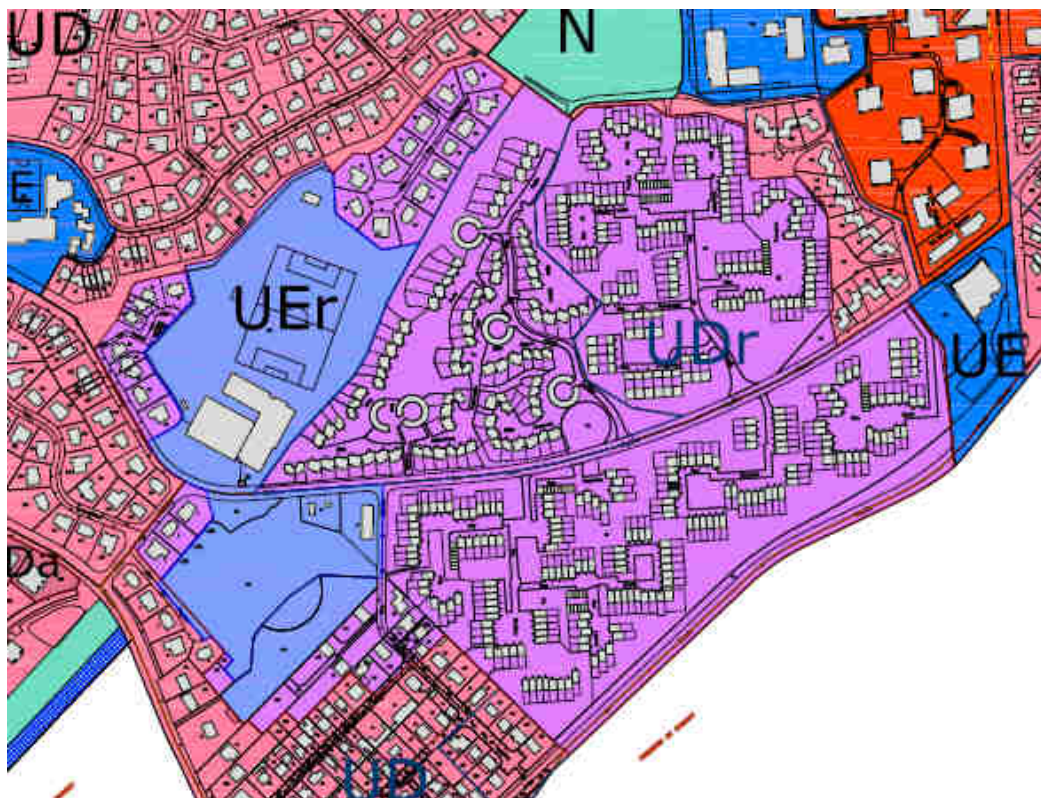
Nouvel emplacement réservé en sortie de ville, le long de la RD3 (ER K)



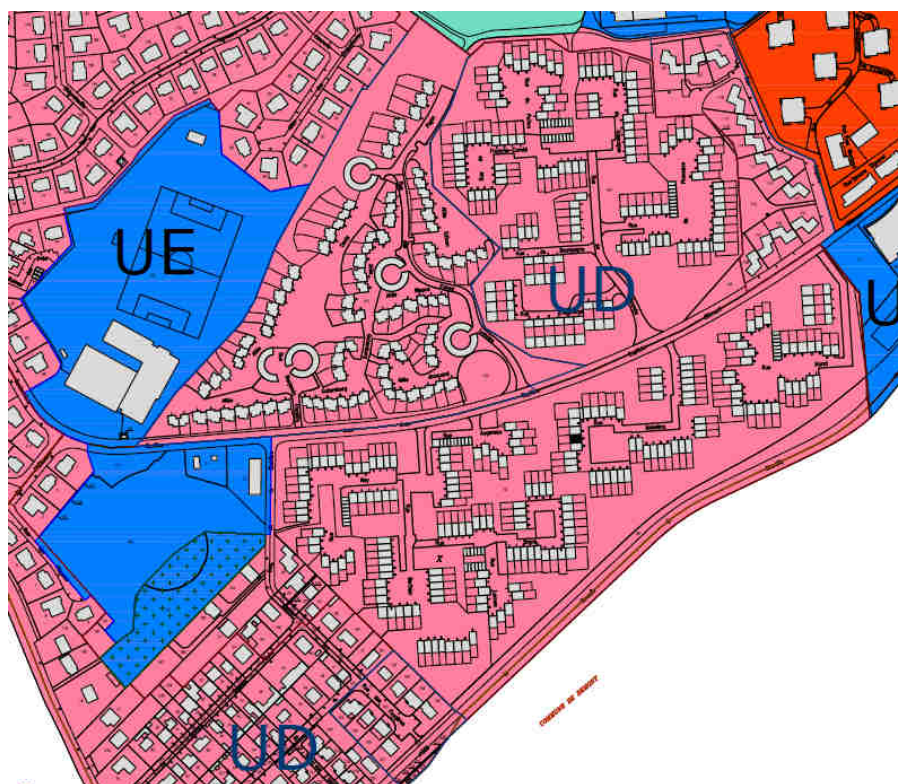
Zonage avant modification



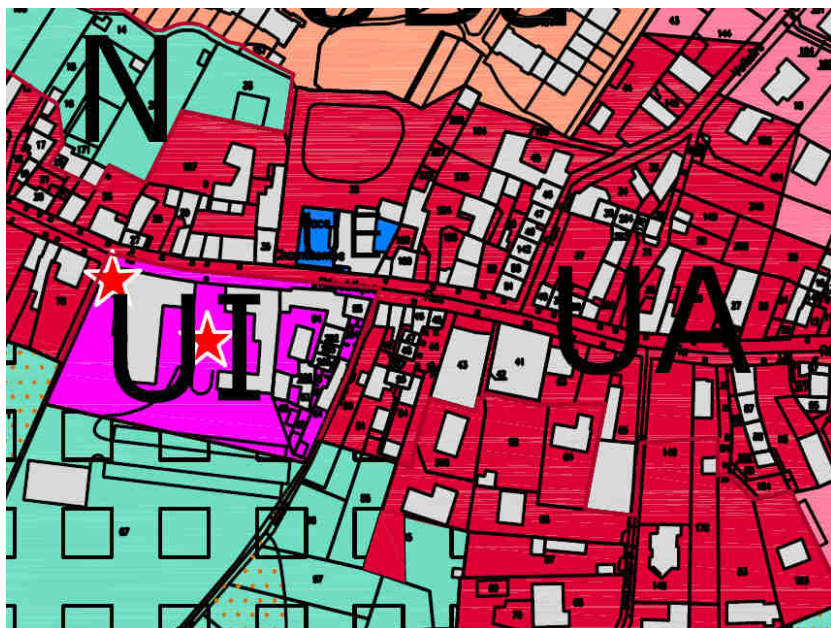
Zonage après modification



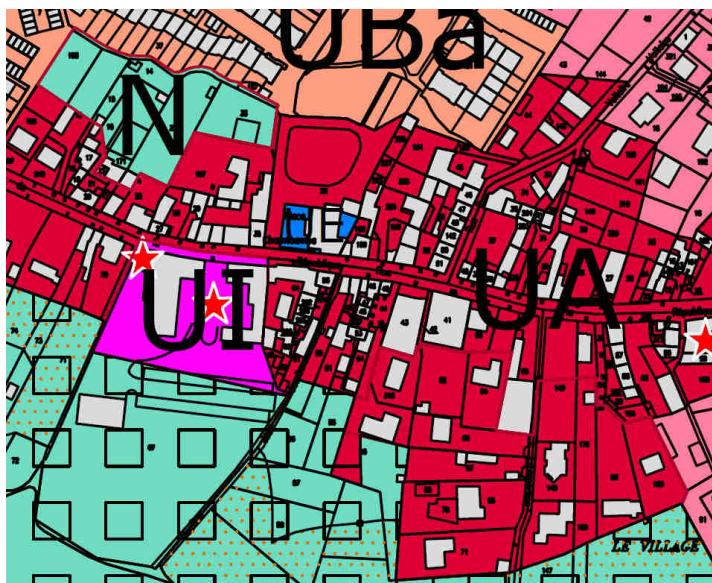
Zonage avant modification



Zonage après modification



Zonage avant modification



Zonage après modification

COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

- Le SDRIF

Le Schéma Directeur de la région Ile-de-France 2030 approuvé par Décret du Conseil d'Etat le 27 décembre 2013 donne un cadrage en termes de structuration du territoire.

Cette modification mineure n'est pas d'ordre à remettre en question les rapports de compatibilité entre le PLU et le document supra-communal. pour mémoire, il n'y a aucune consommation d'espace.

- Le SRCE

Le SRCE n'identifie pas de préconisation particulière sur le secteur du projet.

- Le SCoT de l'Ouest de la Plaine de France

Le territoire de Bouffémont n'est plus couvert par ce SCOT.

ÉVALUATION DE L'IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

UN SECTEUR URBANISE A PROXIMITE D'UNE ZNIEFF

Le secteur de projet, s'il est situé en dehors de la ZNIEFF, jouxte toutefois la forêt de Montmorency qui concerne, avec celle du « Vallon de la chasse », Bouffémont. Une attention toute particulière doit donc être portée à cet espace. Le secteur de projet ne se révèle toutefois pas être concerné par d'autres espaces naturels protégés ou inventoriés :

- Le site d'étude n'est pas situé dans une zone Natura 2000.
- Le site ne se trouve pas dans une zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO).
- La commune n'est concernée par aucun périmètre de parc ou réserve naturel, le plus proche étant le Parc Naturel régional du Vexin français.
- La commune ne fait l'objet d'aucun arrêté de protection biotope.
- Aucun Espace Naturel Sensible n'est recensé au sein et à proximité du secteur.
- Le secteur n'est pas concerné par un type de zonage à dominante humide potentielle.



Source : Géoportail

UN PAYSAGE DE TRANSITION ENTRE ESPACE URBAIN ET FORESTIER

Le site s'inscrit à proximité immédiate d'une vaste zone naturelle boisée à l'ouest, la forêt de Montmorency, et du centre de Bouffémont au nord-est. Il se situe ainsi dans la lisière de la forêt de Montmorency ce qui en fait un espace et un paysage de transition entre espace urbain, le centre de Bouffémont, et forestier. Son intégration dans le paysage forestier est permise par l'importante végétation attenante au bâtiment.

Le Massif des trois forêts, site inscrit, couvre une partie importante de la commune de Bouffémont.

EXPOSITION AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

La commune est concernée par l'aléa risque de retrait et gonflement des argiles, allant de faible à fort, sur presque la totalité de son territoire. ;

Elle est concernée par la présence de zones de nuisances sonores liées à la présence d'une voie ferrée et de la RD 909 ;

Elle est concernée par un risque de mouvement de terrain lié à la dissolution du Gypse présent dans les sols ;

Le projet de modification n'a pas d'impact sur l'exposition des populations aux risques et nuisances.



Source : PLU def Bouffémont, Diagnostic

LA CONSOMMATION D'ESPACE NATUREL

Le projet n'a pas d'impact sur la consommation d'espace naturel.

CONCLUSION

Les impacts directs sont limités puisqu'il ne s'agit que d'une rectification du zonage en cohérence avec la réalité du territoire. Cette modification ne vient pas modifier les mesures compensatoires déjà mises en place par le PLU en vigueur pour préserver le milieu naturel :

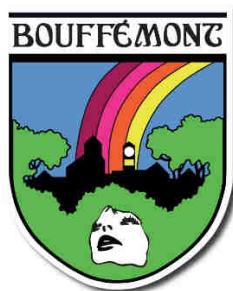
- Le classement en zone N des deux ZNIEFF (la forêt de Montmorency et le vallon de la Chasse) ainsi que des boisements isolés sur la commune.
- Le classement en zone N des secteurs constituant la trame verte locale au sein de la trame bâtie et du patrimoine vert (boisement de la forêt de Montmorency, notamment).
- La limitation des emprises au sol des zones constructibles (article 9) permettant, en lien avec les prescriptions en matière de végétalisation (article 13), d'accentuer la présence du végétal et la perméabilisation des sols dans la trame urbaine.

- La préservation des lisières forestières de toute urbanisation, au titre du SDRIF qui impose une bande inconstructible de 50 mètres aux abords des massifs forestiers de plus de 100 hectares.
- Un règlement qui prévoit la réalisation de plantations d'essences indigènes dans le but de favoriser l'insertion du végétal dans le tissu urbain et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Cette modification ne remet pas en cause les orientations générales du PADD.

COMMUNE DE BOUFFÉMONT

DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE (95)



Procédure de Déclaration de Projet
valant Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

NOTICE EXPLICATIVE

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du

Le Maire,
Claude ROBERT

Conformément au Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bouffémont approuvé par délibération du Conseil Municipal du 18 février 2016, est complété par la présente notice explicative.

SOMMAIRE

Cadre Législatif de la déclaration de projet	4
Nature de la Déclaration de Projet.....	5
Justifications et mise en œuvre des dispositions modifiées du PLU	10
Compatibilité avec les documents supra-communaux	12
Évaluation de l'impact du projet sur l'environnement	12
UN SECTEUR URBANISE A PROXIMITE D'UNE ZNIEFF.....	12
UN PAYSAGE DE TRANSITION ENTRE ESPACE URBAIN ET FORESTIER	13
EXPOSITION AUX RISQUES ET AUX NUISANCES	13
LA CONSOMMATION D'ESPACE NATUREL	13
Conclusion	14

CADRE LEGISLATIF DE LA DECLARATION DE PROJET

Le choix de la procédure est dicté par le Code de l'Urbanisme.

La procédure de Déclaration de Projet (DP) valant mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est mentionnée aux articles L.300-6 et L. 153-54 à L. 153-59 du Code de l'Urbanisme. Cette procédure permet **de déclarer d'intérêt général un projet** et de mettre en compatibilité le document d'urbanisme de la commune concernée. Ainsi, l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée, conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'Environnement, se prononcer, par une Déclaration de Projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction (...).

La procédure de déclaration de projet est, en l'occurrence, parfaitement adaptée dans la mesure où il s'agit de rectifier l'écriture du règlement (écrit comme graphique) du PLU approuvé le 18 février 2016.

Après élaboration des pièces relatives à la procédure, le dossier de déclaration de projet sera **transmis aux Personnes Publiques Associées en vue de l'Examen Conjoint**.

Le projet de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU a été soumis à enquête publique, conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'Environnement. Il sera soumis au vote du Conseil Municipal pour approbation.

Enfin, s'appliqueront les **mesures de publicité classiques** relatives aux délibérations :

- Transmission de la délibération d'approbation et du dossier de la Déclaration de Projet en Préfecture ;
- Affichage de la délibération d'approbation de la Déclaration de Projet pendant 1 mois en mairie ;
- Mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal habilité diffusé dans le département ;

Le dossier de la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU approuvé sera tenu à la disposition du public en mairie.

L'acte approuvant la Déclaration de Projet devient exécutoire dès que les formalités de publicité ont été exécutées et que le dossier a été transmis au Préfet.

NATURE DE LA DECLARATION DE PROJET

La présente procédure de Déclaration de Projet est engagée par Monsieur le Maire de Bouffémont. Elle vise à mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme avec un projet d'intérêt général, celui de la transformation du Haras qui est classé comme bâti remarquable, et de permettre le développement de son activité.



Vue aérienne du site du haras

Le site du Haras est effectivement destiné à diversifier son activité à vocation économique en renforçant l'offre d'hébergement hôtelier et de séminaire dans un secteur géographique d'importance.



Le site du haras propose de réels enjeux sur le plan architectural

La procédure de Déclaration de Projet (DP) valant mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est mentionnée aux articles L.300-6 et L. 153-54 à L. 153-59 du Code de l'Urbanisme. Cette procédure permet de déclarer d'intérêt général un projet et de mettre en compatibilité le document d'urbanisme de la commune concernée.

Le projet qui motive la procédure engagée présente plusieurs atouts qui s'inscrivent tous dans une dimension d'intérêt général. Ces derniers sont détaillés ci-après :

- ♦ **la création d'une nouvelle offre d'emplois locale :** le projet de réhabilitation du haras affiche une vocation économique orientée vers la branche du tourisme. Les études tablent sur la création d'une cinquantaine d'emplois directs créés à l'occasion de la mise en activité du site. Il s'agit là d'une information

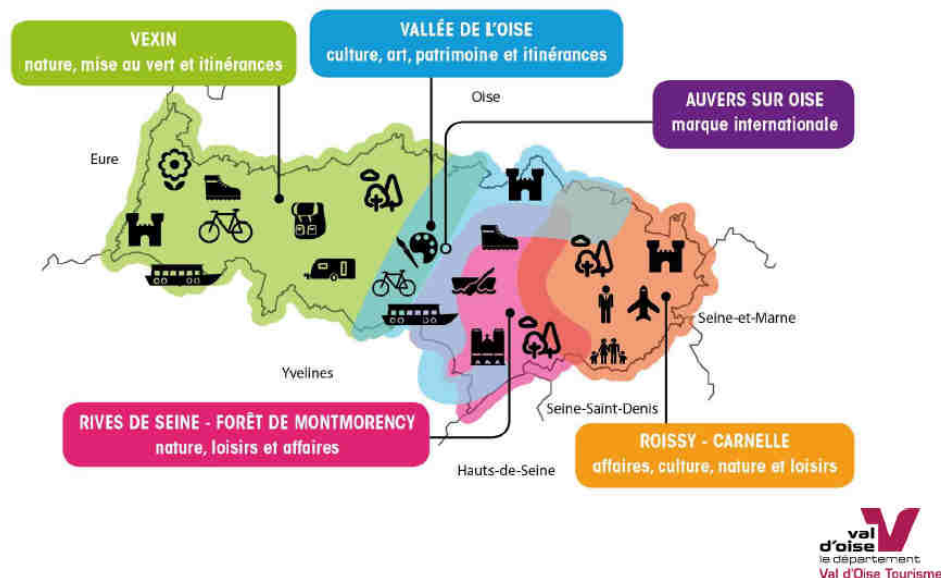
capitale qui appuie d'autant la notion de caractère général. C'est aussi, sans compter les éventuels emplois indirects induits par cette nouvelle structure touristique et d'évènementiel qui pourront se développer localement (entreprises de bâtiments pour les travaux de rénovation, entreprises de nettoyage quand le site sera mis en service, producteurs locaux, commerçants, services...).

Alors même que Bouffémont voit quotidiennement une grande part de ces actifs quitter le territoire communal pour rejoindre leur lieu de travail (migrations alternantes très élevées), ce nouveau projet économique, source d'emplois sur place, reste une véritable opportunité pour l'économie locale.

♦ la réponse à une carence départementale et locale en structures d'hébergement touristiques et d'accueil de manifestations évènementielles

Des études réalisées par le département du Val d'Oise font état d'une offre carencée en matière de structures d'hébergement touristique. De plus, le département affiche une politique volontariste en matière de développement touristique, avec notamment la mise en place d'une stratégie départementale de développement touristique.

Comme le montre le schéma ci-dessous, le Val d'Oise, y compris le territoire de Bouffémont, s'inscrit dans un archipel de pôle d'attractivité, tous vecteurs d'un dynamisme touristique.



Dans cette optique, le département souhaite mettre en place une chaîne de consommation touristique.



Le projet planifié sur le territoire de Bouffémont répond aux besoins identifiés dans le 2^e maillon de la chaîne touristique détaillée ci-dessus. En effet, la nouvelle structure viendra gonfler l'offre en hébergement touristique (non suffisante à ce jour) et proposera un type d'hébergement (niveau de confort) qui fait également défaut à l'échelle locale. En effet, aujourd'hui l'offre s'appuie majoritairement sur des hôtels moyens/bas de gamme qui ne répondent pas forcément au public concerné (tourisme d'affaire...).

♦ **le développement/ renforcement de l'attractivité économique du territoire communal**

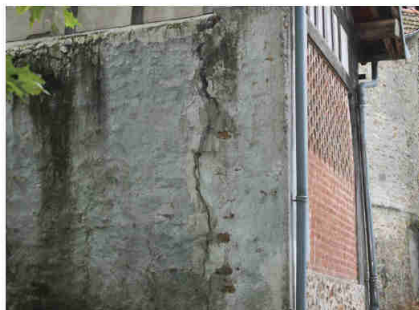
L'arrivée de la nouvelle activité économique et de l'offre touristique placera la commune de Bouffémont parmi les communes dynamiques et attractives de la sphère touristique du Val d'Oise.

Les flux de la clientèle de la nouvelle structure pourront « glisser » vers la ville de Bouffémont et augmenter la fréquentation des lieux culturels, des commerces et des sites touristiques proches.

♦ **le maintien et la remise en valeur d'un patrimoine bâti remarquable** (en situation de dégradation avancée aujourd'hui)

Le projet touristique présente l'avantage de réutiliser du bâti existant, sans consommation d'espace. Les travaux engagés permettront une remise en valeur d'un bâti patrimonial de grande qualité, lié à l'histoire de la ville de Bouffémont. En effet, les structures du haras ont tendance aujourd'hui à se dégrader, ce qui présage un avenir incertain des bâtisses anciennes.





Quelques signes de dégradation du site qui menacent le devenir du bâti patrimonial

♦ la préservation de l'environnement et le garant de la qualité du cadre de vie

L'encadrement réglementaire du secteur Nh reste un garant essentiel de la qualité du cadre de vie et assure le maintien des espaces naturels connexes au bâti existant. En effet, l'interdiction totale de créer de nouvelles emprises au sol est strictement encadrée par le règlement écrit.

De plus, toutes les précautions ont été prises pour assurer la préservation des caractéristiques architecturales du bâti ancien.

L'ensemble des règles intégrées au PLU sont de nature à participer de la qualité du cadre de vie et à éviter l'apparition progressive d'une « friche » (dégradation du bâti et non entretien des espaces) au sein de l'enveloppe agglomérée et à proximité des ensembles naturels remarquables qui caractérisent le territoire communal de Bouffémont.

ooo

Du fait de l'intérêt général que présente le projet, le PLU est mis en compatibilité avec celui-ci pour permettre sa faisabilité. Il pourra également être une habile transition entre l'espace urbanisé et forestier étant donné son emplacement à la frange des deux. Ce projet, à l'origine de création d'emplois, pourrait s'agir d'un véritable levier économique tant pour la commune de Bouffémont que pour son intercommunalité, la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Par ailleurs, le projet correspond pleinement aux grandes orientations et objectifs que s'est fixée la commune de Bouffémont, notamment en termes de mise en valeur de son patrimoine naturel et de gain en attractivité pour son territoire.

Ce projet est également cohérent avec les objectifs fixés par les documents supra-communaux qui ont pour but de renforcer l'emploi.

L'évolution du Haras de Bouffémont constitue également un élément de réponse aux défis qui touchent la commune et plus particulièrement la hausse du taux de chômage, le projet étant à l'origine de création d'emplois. Outre cette vocation économique, ce projet permettrait de valoriser le bâtiment du Haras, identifié comme remarquable par le PLU en vigueur, et rendra davantage visible la fonction récréative de cet espace naturel.

C'est sur la base des arguments précédents qu'il a été décidé d'engager une Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU.

Cette procédure a pour effet de modifier à la fois le règlement graphique et le règlement écrit.

La Déclaration de Projet ne remet pas en cause l'économie générale du PLU et n'a pas pour effet de réduire une zone agricole ou naturelle, ni de porter atteinte à une protection spécifique.

Il convient ainsi **de procéder à une déclaration de projet** du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en février 2016 **pour ajuster quelques points du règlement graphique susceptibles de bloquer les projets de construction et de pénaliser les habitants dans leur projet.**

OBJECTIF DE LA DECLARATION DE PROJET	Zone(s) concernée(s)	Documents modifiés
Extension de la zone Nh (déjà existant sur le site voisin du Château) au secteur du Haras de Bouffémont (actuellement en zone N) afin de l'intégrer au secteur du château voisin.	Zone N Secteur Nh	Règlement graphique Règlement écrit

JUSTIFICATIONS ET MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIONS MODIFIES DU PLU

Lors de l'élaboration du PLU actuellement en vigueur, il a ainsi été décidé au sein du PADD trois orientations majeures pour garantir l'attractivité de la commune sans que son développement n'impacte l'environnement naturel :

- Mettre la préservation de l'environnement au cœur du développement communal, la nature étant un véritable point fort pour la commune,
- S'engager vers la constitution d'un territoire « durable » en optimisant notamment la ressource foncière et en construisant la ville sur la ville tout en favorisant le développement dans les secteurs stratégiques,
- Assurer un développement maîtrisé, contribuant aux objectifs extraterritoriaux, c'est-à-dire assurer un équilibre entre aménagement urbain, utilisation économe de l'espace et sauvegarde du patrimoine bâti et naturel.

Ces orientations ont pour objectif de répondre aux défis qui s'imposent aujourd'hui à la commune, à savoir :

- le vieillissement de sa population,
- la tendance à la réduction de la taille des ménages,
- un important parc de logements aidés, souvent ancien,
- une commune avec un profil résidentiel marqué,
- un taux de chômage en hausse

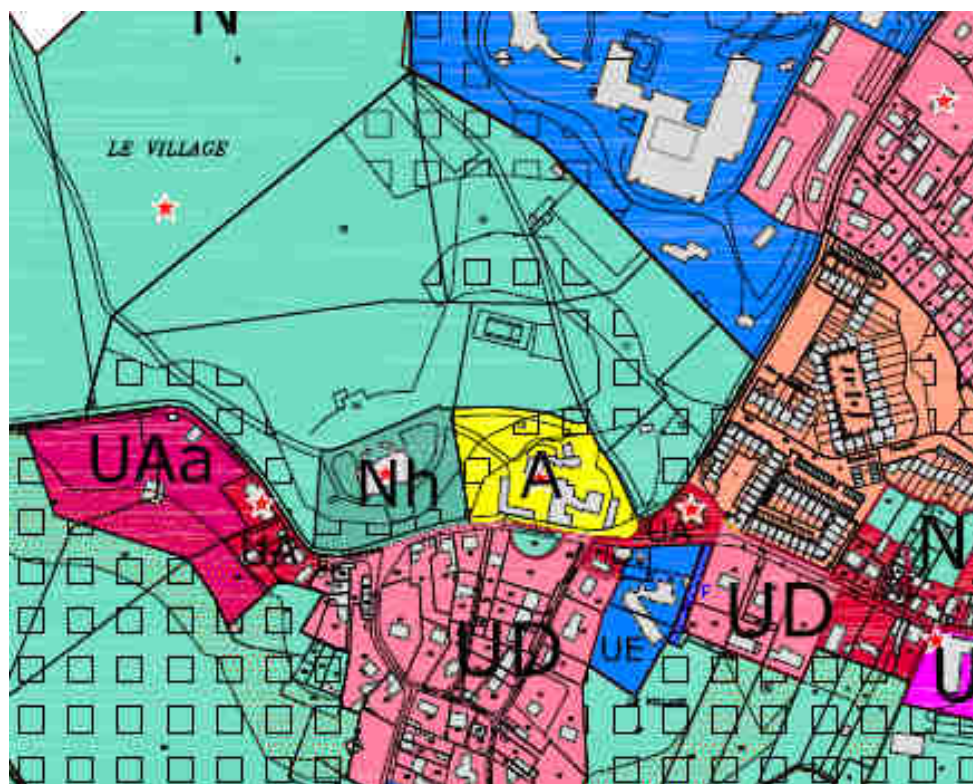
Le projet de transformation du Haras de Bouffémont a été conçu comme une réponse à ces défis.

Il a donc été décidé de modifier le document d'urbanisme communal. En effet, le PLU de Bouffémont classe l'ensemble du secteur Ouest et Sud-Ouest de la commune en zone Naturelle, y compris le Haras de Bouffémont. Ce classement limite les possibilités d'urbanisation et de développement d'activités au sein de la zone.

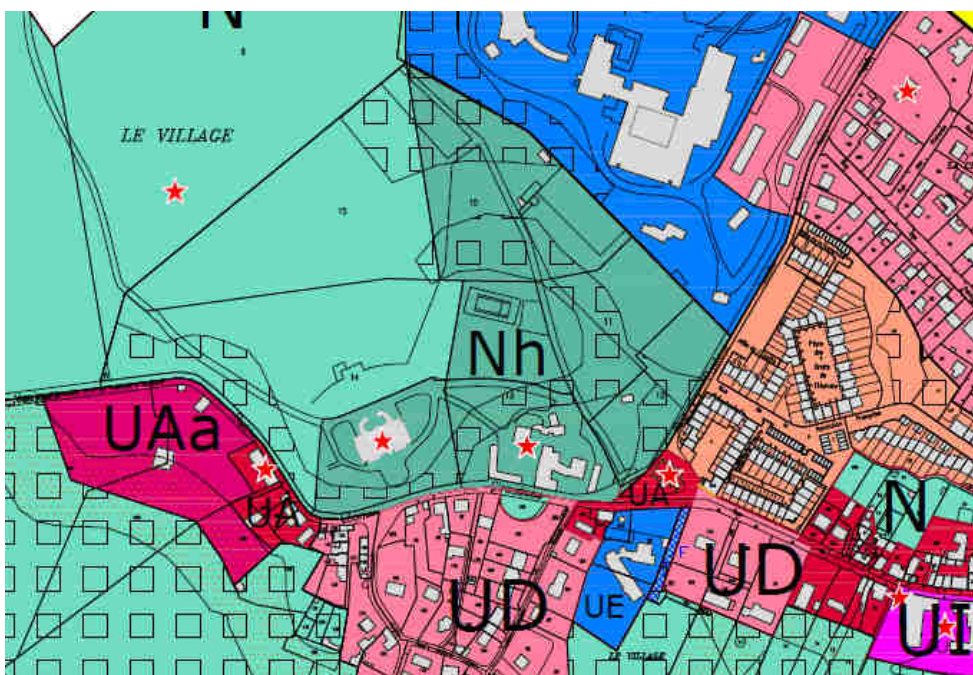
Le secteur correspond à une construction isolée et de faible densité au sein de l'espace naturel dont le développement est limité, à savoir le château. Le site se trouve en lisière d'un important boisement, il assure une transition entre l'espace urbain et forestier. La présente procédure vise à étendre ce secteur Nh afin de permettre la transformation du Haras et de développer l'activité économique sur le territoire bouffémontois.

Le règlement de la zone Nh correspond à celui du PLU actuellement en vigueur. Toutefois, il fait l'objet de quelques ajustements mineurs (aspect extérieur, stationnement).

EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE :



Situation avant (PLU approuvé en 2016)



Situation après la DP valant mise en compatibilité du PLU

COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

- le SDRIF

Le Schéma Directeur de la région Ile-de-France 2030 approuvé par Décret du Conseil d'Etat le 27 décembre 2013 donne un cadrage en termes de structuration du territoire.

Cette modification mineure n'est pas d'ordre à remettre en question les rapports de compatibilité entre le PLU et le document supra-communal.

- Le SRCE

Le SRCE n'identifie pas de préconisation particulière sur le secteur du projet.

- Le SCoT de l'Ouest de la Plaine de France

Le territoire de Bouffémont n'est plus concerné par le périmètre d'application du SCOT.

ÉVALUATION DE L'IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

UN SECTEUR URBANISE A PROXIMITE D'UNE ZNIEFF

Le secteur de projet, s'il est situé en dehors de la ZNIEFF, jouxte toutefois la forêt de Montmorency qui concerne, avec celle du « Vallon de la chasse », Bouffémont. Une attention toute particulière doit donc être portée à cet espace. Le secteur de projet ne se révèle toutefois pas être concerné par d'autres espaces naturels protégés ou inventoriés :

- Le site d'étude n'est pas situé dans une zone Natura 2000.
- Le site ne se trouve pas dans une zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO).
- La commune n'est concernée par aucun périmètre de parc ou réserve naturel, le plus proche étant le Parc Naturel régional du Vexin français.
- La commune ne fait l'objet d'aucun arrêté de protection biotope.
- Aucun Espace Naturel Sensible n'est recensé au sein et à proximité du secteur.
- Le secteur n'est pas concerné par un type de zonage à dominante humide potentielle.



Source : Géoportail

UN PAYSAGE DE TRANSITION ENTRE ESPACE URBAIN ET FORESTIER

Le site s'inscrit à proximité immédiate d'une vaste zone naturelle boisée à l'ouest, la forêt de Montmorency, et du centre de Bouffémont au nord-est. Il se situe ainsi dans la lisière de la forêt de Montmorency ce qui en fait un espace et un paysage de transition entre espace urbain, le centre de Bouffémont, et forestier. Son intégration dans le paysage forestier est permise par l'importante végétation attenante au bâtiment.

Le Massif des trois forêts, site inscrit, couvre une partie importante de la commune de Bouffémont.

EXPOSITION AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

La commune est concernée par l'aléa risque de retrait et gonflement des argiles, allant de faible à fort, sur presque la totalité de son territoire. ; le site de projet se situe pour partie un zone d'aléa fort.

LA CONSOMMATION D'ESPACE NATUREL

Le projet n'a pas d'impact sur la consommation d'espace naturel : l'extension du secteur Nh ne permet que la réfection et la transformation des bâtiments déjà existants.

CONCLUSION

Les impacts directs de la procédure engagée sont limités puisqu'il ne s'agit que de la prise en compte d'un projet présentant un caractère d'intérêt général qui répond aux orientations du document d'urbanisme d'origine.

La Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU n'a pas pour effet de consommer de l'espace, ni de modifier les mesures compensatoires déjà mises en place par le PLU en vigueur pour préserver le milieu naturel :

- Le classement en zone N des deux ZNIEFF (la forêt de Montmorency et le vallon de la Chasse) ainsi que des boisements isolés sur la commune.
- Le classement en zone N des secteurs constituant la trame verte locale au sein de la trame bâtie et du patrimoine vert (boisement de la forêt de Montmorency, notamment).
- La limitation des emprises au sol des zones constructibles (article 9) permettant, en lien avec les prescriptions en matière de végétalisation (article 13), d'accentuer la présence du végétal et la perméabilisation des sols dans la trame urbaine.
- La préservation des lisières forestières de toute urbanisation, au titre du SDRIF qui impose une bande inconstructible de 50 mètres aux abords des massifs forestiers de plus de 100 hectares.
- Un règlement qui prévoit la réalisation de plantations d'essences indigènes dans le but de favoriser l'insertion du végétal dans le tissu urbain et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Enfin, il est utile de rappeler que la procédure engagée n'a pas pour effet de consommer de l'espace.

Au vu de l'ensemble de ces arguments, il est aisé d'affirmer que la Déclaration de Projet ne remet pas en cause les orientations générales du PADD du PLU approuvé en 2016.