

Département des Yvelines
Commune de BOUAFLE



PLAN LOCAL D'URBANISME
Rapport de présentation

Pièce n°
1

POS

| | |
|-------------------------|------------|
| Publié le | 04-03-1982 |
| Approuvé le | 25-04-1985 |
| Dernière modification : | 27-03-2003 |

Révision

| | |
|--------------|------------|
| Prescrite le | 15-03-2011 |
| Arrêtée le | 23-04-2013 |
| Approuvée le | 03-12-2013 |

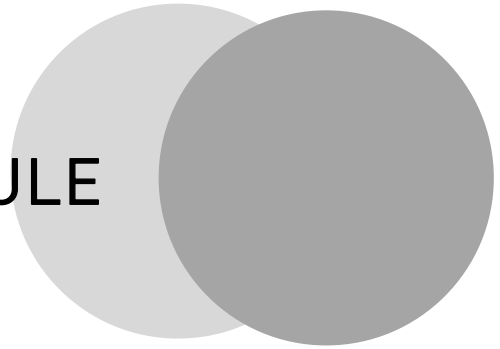
SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| 1ère PARTIE : DIAGNOSTIC DE LA SITUATION INITIALE..... | 11 |
| Chapitre 1. APPROCHE CONTEXTUELLE..... | 13 |
| 1.1. Présentation Générale..... | 15 |
| 1.2. Documents de référence et planification territoriale..... | 16 |
| 1.3. Les compatibilités avec les documents supra-communaux..... | 18 |
| Chapitre 2. APPROCHE SPATIALE..... | 25 |
| 2.1. L'inscription de Bouafle dans son territoire élargi..... | 27 |
| 2.2. Historique de l'évolution de la forme de la ville..... | 27 |
| 2.3. Organisation de l'espace de la ville..... | 29 |
| 2.4. Structures et formes urbaines..... | 31 |
| 2.5. Les unités de paysages..... | 32 |
| 2.6. Morphologies urbaines, modes d'occupation de l'espace et densités..... | 33 |
| 2.7. Approche sensible de Bouafle..... | 36 |
| 2.8. Carte de synthèse de l'approche spatiale de Bouafle..... | 37 |
| Chapitre 3. DEMOGRAPHIE, POPULATION..... | 39 |
| 3.1. Un niveau de population stable depuis 2007..... | 41 |
| 3.2. Des soldes naturels et migratoires positifs..... | 41 |
| 3.3. Une population jeune et familiale..... | 42 |
| 3.4. Une taille des ménages relativement stable..... | 43 |
| 3.5. Une population aux revenus importants..... | 43 |
| Chapitre 4. HABITAT ET LOGEMENTS..... | 45 |
| 4.1. Un parc de logements à vocation très familiale..... | 47 |
| 4.2. Une forte bipolarisation propriétaires / locataires..... | 47 |
| 4.3. Un modeste niveau de construction ces dernières années..... | 48 |
| 4.4. Le parc locatif social..... | 48 |
| Chapitre 5. ACTIVITES, TISSU ECONOMIQUE..... | 49 |
| 5.1. Une commune qui possède relativement peu d'emplois par rapport à sa population active..... | 51 |
| 5.2. D'importants flux quotidiens d'entrées et sorties d'actifs..... | 51 |
| 5.3. Prépondérance de l'économie résidentielle..... | 52 |
| 5.4. Une zone d'activité mal intégrée et pourtant idéalement située..... | 53 |
| Chapitre 6. EQUIPEMENTS..... | 55 |
| 6.1. Les équipements scolaires et l'évolution des effectifs scolaires..... | 57 |
| 6.2. Les équipements sportifs..... | 58 |
| Chapitre 7. APPROCHE TRANSPORTS ET MOBILITES..... | 59 |
| 7.1. Les infrastructures de transport et les incidences en matière de sécurité routière, de protection acoustique et de protection de l'environnement..... | 61 |
| 7.2. Transport en commun..... | 64 |
| 7.3. Modes doux..... | 64 |
| Chapitre 8. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT..... | 67 |
| 8.1. La trame verte et bleue..... | 69 |
| 8.2. Géologie et hydrogéologie..... | 71 |
| 8.3. Le Patrimoine archéologique, architectural, naturel et paysager..... | 72 |

| | | |
|---|---|------------|
| 8.4. | Les risques naturels | 75 |
| 8.5. | Les risques industriels..... | 78 |
| 8.6. | La pollution des sols..... | 79 |
| 8.7. | Infrastructures routières bruyantes..... | 79 |
| 8.8. | Caractéristique des réseaux, collecte et traitement des déchets..... | 80 |
| Chapitre 9. PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES..... | | 83 |
| 9.1. | L'évaluation du point mort | 85 |
| 9.2. | Les perspectives démographiques de la commune..... | 86 |
| Chapitre 10. SYNTHÈSE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC | | 87 |
| 10.1. | Valoriser les spécificités rurales, naturelles et paysagères de Bouafle, véritables atouts en faveur d'un cadre de vie de qualité | 89 |
| 10.2. | Affirmer une stratégie de développement pour les 10 prochaines années : quelle ambition démographique ?.. | 90 |
| 10.3. | Concevoir une urbanisation maîtrisée..... | 91 |
| 10.4. | Assurer un nouveau souffle économique à la commune | 92 |
| 10.5. | Valoriser et structurer les espaces d'interfaces entre secteurs urbanisés et entités paysagères | 93 |
| 10.6. | Améliorer la lisibilité et les hiérarchisations du réseau de voirie et prendre en compte la place des modes doux dans la ville | 94 |
| 10.7. | Affirmer et renforcer le dynamisme du centre bourg autour de commerces et de services | 95 |
| 2ème PARTIE : JUSTIFICATIONS ET COMPATIBILITE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DES REGLES D'URBANISME | | 97 |
| Chapitre 1. CHOIX RETENUS POUR LE P.A.D.D. | | 101 |
| 1.1. | Rappel des orientations générales du PADD | 103 |
| 1.2. | Justification des choix du PADD au regard de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme..... | 104 |
| Chapitre 2. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES | | 107 |
| 2.1. | Les choix qui ont conduit à leur délimitation | 109 |
| 2.2. | Descriptions des différentes zones du PLU..... | 109 |
| 2.3. | Justification de la création de zones à ouvrir à l'urbanisation au regard du projet de ville de la commune de Bouafle | 113 |
| 2.4. | Tableau des surfaces de zones | 120 |
| Chapitre 3. LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES AUX ZONES | | 123 |
| 3.1. | Généralités | 124 |
| 3.2. | Justification du règlement écrit et de ses articles | 124 |
| Chapitre 4. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP..... | | 141 |
| 4.1. | Généralités | 142 |
| 4.2. | Les choix qui ont conduit à leur création..... | 142 |
| 4.3. | Echéancier global des orientations d'aménagement et de programmation | 145 |
| 4.4. | Nombre de logements constructibles dans les secteurs stratégiques | 145 |
| Chapitre 5. LA MOTIVATION DES DIFFERENTS SOUS-SECTEURS | | 147 |
| 5.1. | Les emplacements réservés..... | 149 |
| 5.2. | les espaces verts, bâtiments remarquables et secteurs urbains à identifier au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme | 150 |
| 5.3. | Les espaces boisés classés | 150 |
| 5.4. | La zone de lisière du bois des Fonds de Cayenne | 151 |

| | |
|---|------------|
| Chapitre 6. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE | 153 |
| 6.1. Les orientations fondamentales d'aménagement | 155 |
| 6.2. Destination générale des Sols..... | 156 |
| 6.3. SDRIF de 1994 et zones d'ouverture à l'urbanisation..... | 157 |
| Chapitre 7. COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (PDUif) | 159 |
| 3ème PARTIE : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT | 163 |
| Chapitre 8. Evaluation des incidences sur le milieu naturel et les fonctions urbaines..... | 165 |
| 8.1. Incidences sur le paysage et la biodiversité des milieux..... | 167 |
| 8.2. Incidences sur la gestion de l'eau | 167 |
| 8.3. Incidences sur la pollution de l'air | 167 |
| 8.4. Incidences sur la composition urbaine et le patrimoine bâti | 168 |
| 8.5. Incidences sur les déplacements et les transports | 168 |
| 8.6. Incidences sur la gestion des déchets..... | 168 |
| 8.7. Incidences au niveau du bruit..... | 169 |
| 8.8. conclusion positive | 169 |
| 4ème PARTIE : ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES..... | 171 |
| Chapitre 1. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les 10 dernières années | 173 |
| Chapitre 2. Analyse de la consommation des espaces naturels et agricoles pour les zones à ouvrir à l'urbanisation 177 | |
| 2.1. Rappel des besoins en logements..... | 179 |
| 2.2. Rappel du potentiel mutable | 180 |
| 2.3. La rétention foncière à appliquer | 183 |
| 2.4. Formes urbaines et densités..... | 183 |
| 2.5. Evaluation des besoins en foncier et en logements pour la période 2013-2020 à bouafle | 185 |
| Chapitre 3. Indicateurs de suivi | 189 |
| 3.1. Article L.123-12-1..... | 191 |
| 3.2. Les indicateurs de suivi définis pour la commune de Bouafle..... | 191 |
| 4ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DES REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DU PUBLIC SUITE A L'ARRÊT DU PLU | 195 |
| 4.1. Synthèse des remarques formulées par les Personnes Publiques Associées (PPA) suite à l'envoi du projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal du 23 avril 2013..... | 197 |
| 4.2. Synthèse des remarques formulées par le public dans le cadre de l'enquête publique | 211 |
| 4.3. Questions posées par le commissaire enquêteur au regard de ses propres interrogations et/ou réflexions | 218 |

PREAMBULE



La commune de Bouafle a prescrit par délibération du Conseil Municipal en date du 15 mars 2011 la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 mars 2003. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 Décembre 2000, et modifié par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 Juillet 2003, a profondément réformé les documents de planification urbaine afin de les adapter aux nouveaux enjeux de l'urbanisme. A cet effet, les principes fondamentaux définis dans la première partie du Code de l'Urbanisme ont été revalorisés de manière à ce que le développement urbain, l'utilisation économe de l'espace et prise en compte des besoins de la population soient assurés corrélativement. Ce document comprend :

.....
- **Un rapport de présentation** qui explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

.....
- **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

.....
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, qui, dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

.....
- **Un règlement** qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

.....
- **Des annexes** qui comportent des documents, indépendants du projet de PLU, apportant des informations complémentaires au public sous la compétence d'autres services, notamment la liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), et selon les cas en tant que de besoins les documents spécifiques à la situation de la commune (plan d'exposition au bruit, plan de prévention des risques naturels et technologiques, etc.)

.....
- **Des documents graphiques** que sont les plans de zonage sur lesquels apparaissent le territoire divisé selon quatre types de zones : en zone urbaines (U), à urbaniser (AU), à protéger vis-à-vis de l'activité agricole (A) et à mettre en valeur pour les espaces verts et naturels (N). Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

1ère PARTIE : DIAGNOSTIC DE LA SITUATION INITIALE



Chapitre 1. APPROCHE CONTEXTUELLE

1.1. PRESENTATION GENERALE

Située dans le département des Yvelines, Bouafle accueille 2 183 habitants sur un territoire de 692 hectares. Elle se trouve à 17 Km à l'est de Mantes-la-Jolie et à une quarantaine de kilomètres de la capitale.

Elle est traversée et desservie par des réseaux de communication importants : l'A13 (Paris-Rouen-Le Havre), la RD44 (Bouafle-Les Mureaux), la RD113 (Paris-Caen), la RD43 (Bouafle-Ecqueville). Ces infrastructures majeures assurent une accessibilité importante de la ville.

Elle s'inscrit dans différents bassins d'emplois majeurs des Yvelines : Les Mureaux, Aubergenville, Flins-sur-Seine. Mais aussi à plus grande échelle : le Mantois, Poissy, La Défense, Paris.

La ville s'étire du Nord au Sud entre trois entités paysagères distinctes : la plaine alluviale agricole de la Seine, l'espace urbanisé des coteaux en pente douce, le plateau agricole et naturel des Alluets. La commune est aux portes du Parc naturel régional du Vexin français. Bouafle est riche en espaces naturels et paysagers qui la ceinture : les terres agricoles, les bois, la forêt des Alluets au sud, classée en ZNIEFF.



ENJEUX

Conforter l'identité rurale de Bouafle en préservant sa qualité de village typique d'Ile-de-France, tout en bénéficiant des attraits d'un territoire élargi particulièrement urbain

1.2. DOCUMENTS DE REFERENCE ET PLANIFICATION TERRITORIALE

1.2.1. Perspectives d'évolution urbaine et territoriale

La démarche menée sur les espaces communaux doit s'établir dans le respect des lois et dans la prise en compte des grands enjeux de l'Etat, s'articuler avec l'ensemble des orientations et des dispositions (thématiques ou globales) prévues ou mises en œuvre pour l'avenir de l'OIN Seine-Aval et de la communauté de communes Seine Mauldre.

Les orientations et dispositions retenues sont issues principalement du porter à connaissance des services de l'Etat, des documents de planification urbaine et territoriale arrêtés ou en projet et des dispositifs d'aménagement ou de gestion du territoire de l'intercommunalité (SDRIF, SAGE, SDADEY ...).

1.2.2. Les Objectifs de développement durable

Les dispositions l'article L.121.1 du code de l'urbanisme précisent que « (...) les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable. »

Le PLU doit donc assurer :

- l'équilibre entre :
- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels ;
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

1.2.3. La loi « Engagement national pour l'environnement » dite loi Grenelle 2

La loi du 12 Juillet 2010 poursuit la démarche de mutation environnementale de la société française dont la dynamique a été initiée par le Grenelle de l'Environnement du 3 Août 2009.

Les principaux objectifs de cet engagement national pour l'environnement sont :

- la lutte contre le réchauffement climatique et la réduction des émissions des gaz à effet de serre,
- la lutte contre l'étalement urbain et la recherche d'un aménagement économe de l'espace et des ressources,
- la préservation et la restauration de la biodiversité et des continuités écologiques.

Le Grenelle 2 confirme le rôle des documents de planification qui deviennent des instruments privilégiés pour territorialiser les objectifs sous forme d'orientations stratégiques et de mesures prescriptives ambitieuses.

1.2.4. Les dispositions législatives particulières

Le cadre juridique qui régit la gestion du territoire s'accompagne de dispositions particulières relatives aux caractéristiques de la commune.

Ces dispositions juridiques particulières s'appliquent:

- sur les installations agricoles et le développement urbain (article L. 111.3 du code rural) ;
- sur la connaissance des cavités souterraines et marnières (article L.563-6 premier alinéa du code de l'environnement) ;
- sur l'élaboration des zonages d'assainissement (article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales) ;
- sur les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers (article L.111-144 du code de l'urbanisme).

1.3. LES COMPATIBILITES AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1.3.1. Le projet métropolitain : l'OIN Seine Aval

A travers la mise en œuvre de l'Opération d'Intérêt National, l'objectif partagé des pouvoirs publics et des collectivités territoriales vise à faire de Seine Aval un territoire de développement majeur afin de renouveler son attractivité à l'échelle régionale.

Dans le but de coordonner ce grand territoire au caractère multipolaire, quatre séquences territoriales ont été définies en fonction de leurs rôles et spécificités, pour faciliter la mise en œuvre d'un projet d'aménagement global et cohérent à l'échelle du territoire de l'OIN. Bouafle fait partie de la séquence Val de Seine, Meulan – Les Mureaux (ou secteur Centre Seine Aval).

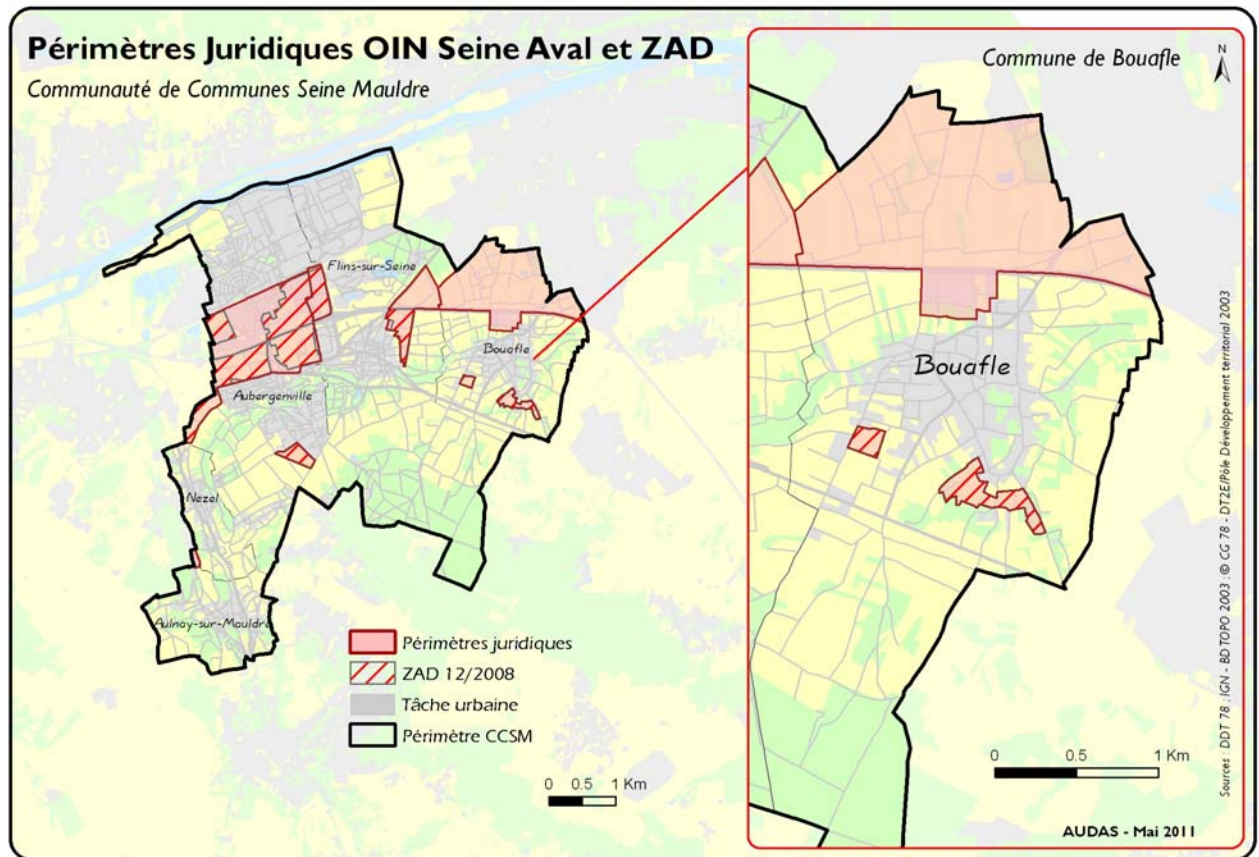
En tant que signataire du protocole d'accord de l'OIN, la commune s'engage à concourir aux objectifs suivants :

- **une armature urbaine, des grandes villes aux villages** : conforter et développer les villes, bourgs et villages en respectant leur diversité dans une perspective de développement durable
- **des extensions urbaines économes de l'espace** : les principes d'économie de l'espace et d'intégration paysagère doivent être un préalable à tout développement
- **une armature naturelle et agricole créatrice d'unité** : elle doit non seulement être identifiée et préservée, mais également mise en valeur et reconquise à travers des projets de récréation d'espaces de nature, de soutien à l'activité agricole
- **une armature économique** : elle doit s'appuyer autant sur la production d'une offre foncière et immobilière nouvelle que sur le réaménagement des ZAE.

La politique territoriale de Bouafle pour les années à venir doit s'inscrire dans le projet d'aménagement de l'OIN et plus particulièrement selon sa déclinaison sur le secteur Centre Seine Aval qui s'appuie sur « le développement d'un pôle technologique de la mobilité durable dont le renouveau de l'usine Renault de Flins en est le ferment ».

Ce développement, envisagé dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, renforcera tout d'abord le rôle de Bouafle dans l'armature urbaine de ce secteur, trait d'union entre le Mantois et l'Est de la Seine Aval. Il vise à conforter la commune dans son rôle de support entre le pôle urbain de Meulan-Les Mureaux et le pôle d'appui d'Aubergenville.

Plusieurs périmètres juridiques de l'OIN couvrent une partie du territoire de Bouafle :



ENJEUX

- > Consolider sa fonction de pôle secondaire ou de proximité en valorisant les spécificités de ses activités économiques
- > Insérer Bouafle dans une logique de territoire et lui assurer un rôle au sein de Seine Aval
- > Faire de Bouafle une vitrine économique de Seine Aval en valorisant sa façade autoroutière

1.3.2. 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) et aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) en l'absence de SCoT (article L. 111-1-1 du Code de l'urbanisme), 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 Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé en 1994 a été mis en révision et sera approuvé à l'hiver 2013-2014. **A la date d'approbation du PLU de Bouafle c'est donc toujours le SDRIF de 1994 qui est aujourd'hui opposable.** Cependant nous pouvons d'ores et déjà indiquer les orientations du futur SDRIF.

SDRIF 1994

Le SDRIF de 1994, structure l'espace urbain régional autour de pôles dont la taille, les fonctions et la situation doivent permettre la protection des espaces naturels et la pérennité de l'activité agricole, tout en assurant des fonctions de centralité.

Le développement de la commune de Bouafle sera mis en œuvre soit dans le tissu urbain existant, soit dans les espaces d'urbanisation nouvelle principalement au nord de l'autoroute A13 en limite avec la commune des Mureaux et au sud-est de l'agglomération existante.

La commune de Bouafle conserve une zone d'urbanisation destinée aux activités économiques au nord de son territoire, en limite avec la commune des Mureaux. Une coupure verte s'étend du nord au sud à l'extrême ouest du territoire et ainsi que d'ouest en est au nord de l'autoroute. La zone bâtie du village à optimiser correspond au périmètre actuel étendu au sud et à l'est. La zone agricole est protégée et la forêt des Alluets est préservée en tant qu'espace boisé et naturel.

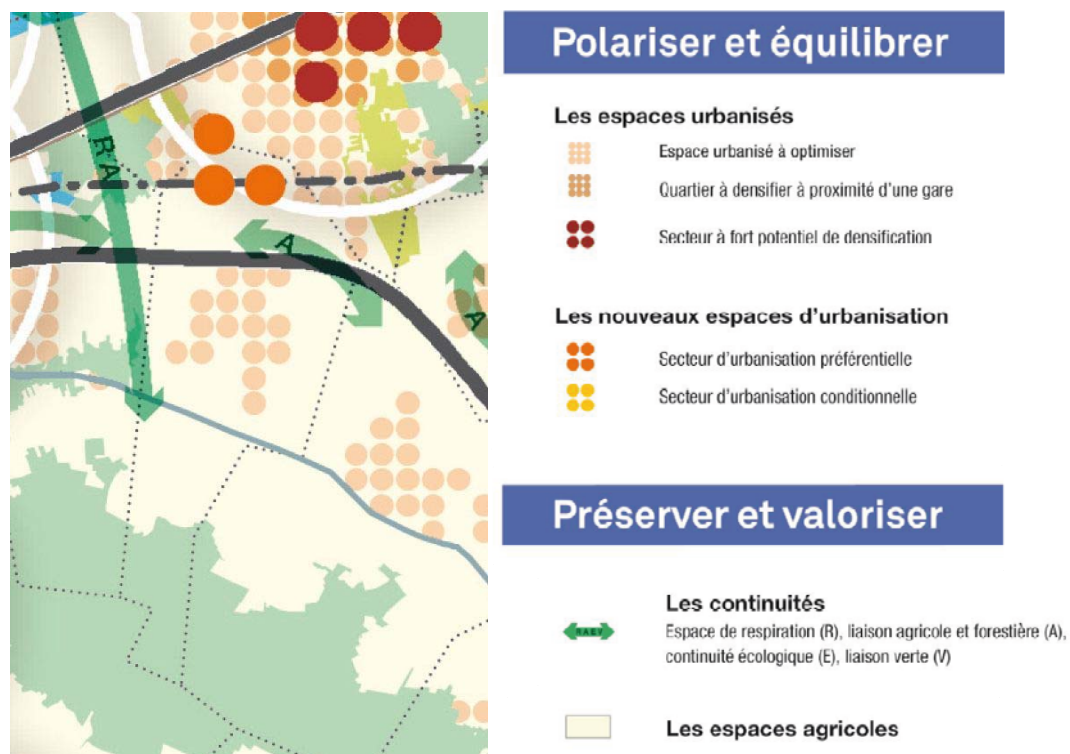
SDRIF 2013

Le SDRIF de 2013 identifie Bouafle dans la zone **des bourgs, villages et hameaux**. Les objectifs poursuivis sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.

Il fixe également plusieurs orientations :

- a. Le développement doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, en cohérence avec l'objectif de densification. Les documents d'urbanisme doivent permettre de :
 - o Répondre en priorité aux besoins locaux liés à la décohabitation, aux obligations de mixité sociale et au renouvellement du parc de logements dégradés,
 - o Maintenir et valoriser l'économie locale,
 - o Maintenir et assurer la qualité de services et d'équipements de proximité,
 - o Intégrer les développements dans leur environnement naturel sans le déstructurer et notamment en préservant la circulation des engins agricoles,

- o Respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis, ainsi que les logiques d'implantation traditionnelles.
- b. Les extensions doivent être limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux
- c. A l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal des bourgs des villages et des hameaux est possible
- d. Les espaces de respiration entre bourgs, villages et hameaux doivent être respectés et confortés.



1.3.3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le SDAGE est un outil de planification et de cohérence de la politique de l'eau. Il concourt à l'aménagement du territoire et au développement durable du bassin Seine-Normandie par la mise en œuvre d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques.

Le premier SDAGE a été approuvé le 20 Septembre 1996. Le nouveau SDAGE est opérationnel depuis le 1er Janvier 2010 pour une période de 6 ans.

L'objectif fondateur du SDAGE révisé en cohérence avec le Grenelle de l'environnement, est d'obtenir en 2015 le « bon état écologique » sur les deux tiers des masses d'eaux superficielles et sur un tiers des masses d'eaux souterraines.

En application de la loi du 21 Avril 2004 portant transposition en droit français de la directive 2000/60/CE du parlement européen et du conseil du 23 Octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau, le PLU doit être compatible « avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis » par le SDAGE (article L.122-1).

1.3.4. Le Plan de Déplacements Urbains de la région Ile-de-France (PDUIF)

En vertu de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le PDU.

Institué par la loi sur l'Organisation des Transports Intérieurs (1982) et rendus obligatoires par la loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (1996), les Plans de Déplacements Urbains ont pour objectif une organisation des déplacements urbains qui satisfasse les besoins de mobilité tout en assurant la protection de l'environnement et de la santé.

Le PDUIF a été approuvé le 15 décembre 2000.

Les orientations majeures du document sont :

- La diminution du trafic automobile,
- Le développement des transports collectifs et des moyens de déplacements économes et non polluants,
- L'organisation du stationnement,
- Le développement de liaisons douces permettant de relier les différentes équipements et quartiers de la commune.

Projet de PDUIF révisé

Le PDUIF est en cours de révision. L'enquête publique devrait avoir lieu au printemps 2013.

Le projet propose une stratégie autour de 9 grands défis, déclinés en 34 actions, qui permettront de répondre aux besoins de déplacements à l'horizon 2020, tout en réduisant de 20% les émissions de gaz à effet de serre :

- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
- Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
- Construire le système de gouvernance responsabilisant les acteurs dans la mise en œuvre du nouveau PDUIF
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Il comprend entre autres la liste des projets de transports collectifs prévus d'ici 2020, des recommandations en terme de partage multimodal de la voirie, de circulation et de stationnement, afin de favoriser la pratique de la marche et du vélo et de limiter le développement de l'usage de la voiture.

1.3.5. Le Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY)

Adopté en juillet 2006, ce document non imposable fixe la stratégie de développement territorial des Yvelines et s'inscrit en cohérence avec les objectifs du SDRIF.

Il s'articule autour de 4 orientations stratégiques :

- renforcer les territoires de développement d'envergure régionale et conforter les dynamiques locales,
- améliorer et compléter les infrastructures nécessaires au développement
- valoriser l'environnement pour renforcer l'attractivité du cadre de vie
- polariser l'urbanisation sur un réseau de villes et de bourgs, maîtriser l'étalement urbain, stopper le mitage des espaces naturels.

Il qualifie l'espace de l'OIN Seine Aval de « territoire d'envergure régionale concerné par une impulsion du développement urbain » au même titre que Saint-Quentin-en-Yvelines-Versailles-Velizy-Massy/Saclay.

La mise en œuvre des orientations du SDADEY a été définie dans le cadre d'un contrat de développement équilibré des Yvelines (CDEY) pour la mise en œuvre de l'OIN de la Seine Aval en février 2010.

L'opération prioritaire qui touche la commune de Bouafle est le **développement d'une offre de transport en commun à haut niveau** de services desservant les zones de développement économique du Val de Seine (entre la gare d'Épône et la gare des Mureaux), notamment en lien avec le développement des activités économiques sur le site de Flins et le renouvellement de l'offre foncière et immobilière des zones d'activités économiques ;

Chapitre 2. APPROCHE SPATIALE



2.1. L'INSCRIPTION DE BOUAFLE DANS SON TERRITOIRE ELARGI

Bouafle fait partie de la **Communauté de Communes Seine Mauldre**, créée le 1^{er} janvier 2005 autour d'Aubergenville.

Elle rassemble **18 924 habitants**, répartis comme suit :

- Aubergenville : 12 217
- Flins-sur-Seine : 2 406
- Bouafle : 2 183
- Aulnay-sur-Mauldre : 1 165
- Nezel : 953

Locomotives de la CC : Aubergenville (population) et **Flins** (bassin d'emploi). Ses compétences sont :

- le développement économique,
- l'aménagement du territoire,
- l'enfance et la jeunesse,
- les personnes âgées,
- les gens du voyage,
- le sport, la culture,
- l'environnement, dont la gestion des déchets ménagers,
- la sécurité.

L'élargissement de son territoire à d'autres communes limitrophes est envisagé afin d'avoir une influence plus forte auprès des autres territoires.

Elle s'inscrit dans **différents bassins d'emplois majeurs** des Yvelines : Les Mureaux, Aubergenville, Flins-sur-Seine. Mais aussi à plus grande échelle : le Mantois, Poissy, La Défense, Paris.

Projet de nouvelle intercommunalité

A noter que Bouafle intègre le périmètre de réflexion sur un projet de Communauté d'Agglomération élargie à 17 villes, parmi lesquelles Les Mureaux, Ecquevilly, Juziers, Meulan, Vaux sur Seine ou encore Gargenville.

ENJEUX

> **Positionner Bouafle au sein d'une intercommunalité qui lui permette d'y jouer un rôle et d'y préserver son identité**

2.2. HISTORIQUE DE L'EVOLUTION DE LA FORME DE LA VILLE

Le territoire de Bouafle est occupé depuis l'époque gallo-romaine mais jusqu'au 19^{ème} siècle elle est restée une petite cité médiévale.

C'est vers 1850 que Bouafle prend son essor avec le développement de l'agriculture. En 1882 Bouafle était un immense jardin où étaient cultivés des légumes sur 150 ha, de la nourriture pour les animaux de trait sur 80 ha, des arbres fruitiers et de la vigne sur 20 ha et des céréales sur 163 ha.

Sur le plan de l'organisation urbaine, la plus grande liberté a présidé à la configuration de l'agglomération. « On a relié le premier bourg situé à la ferme rouge qui figurait « le château » où existait une chapelle, à l'église Saint Martin, par une rue sinueuse dénommée rue de Saint Germain des Prés, dont une partie, depuis le Tilleul est devenue la rue Maurice Berteaux en 1911. »

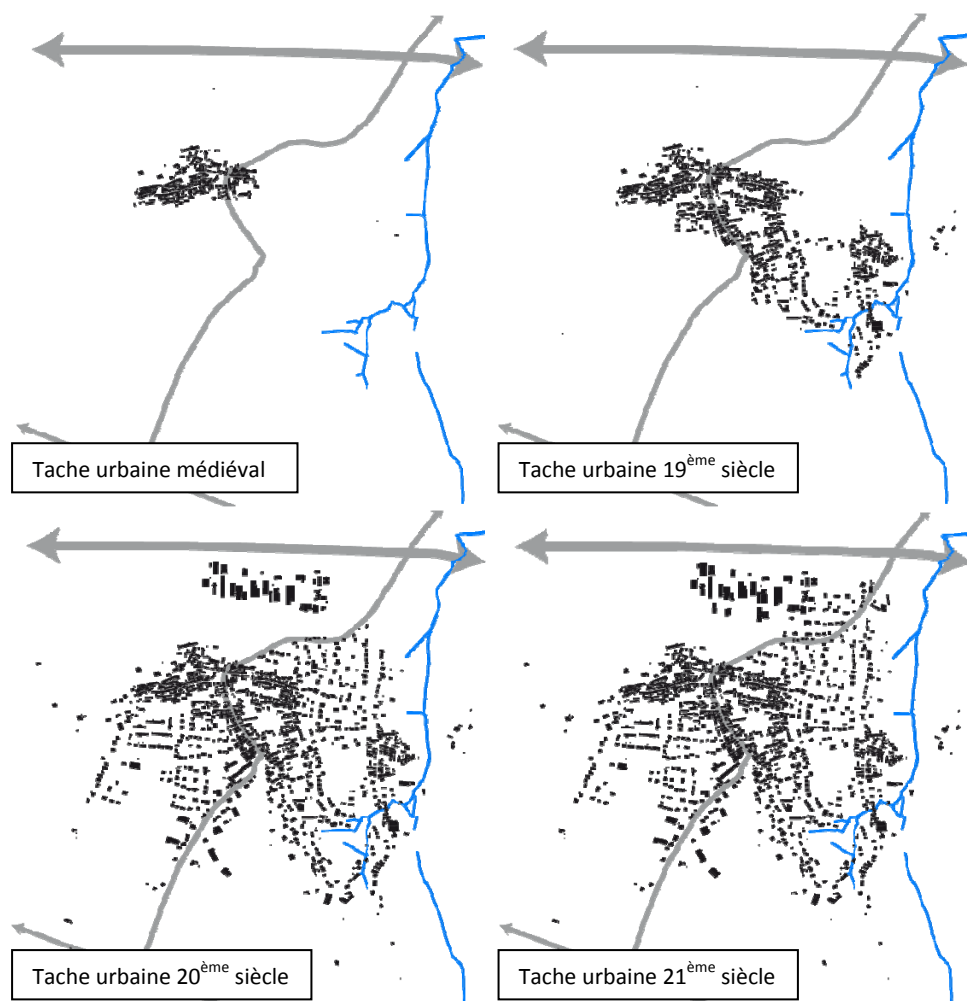
Une seule grande route existait, le Chemin aux Bœufs, reliant Mantes à Poissy. Les rues ou chemins étaient fréquemment fait à l'initiative des habitants suivant leurs besoins.

Bouafle avait tous ses commerces et son artisanat de subsistance (cafés, épiceries, boucheries, boulangeries, etc.) ainsi que quelques artisans.

Le 19^{ème} siècle marque le début de l'étalement urbain avec une dispersion de l'habitat le long de la D44 ou rue Maurice Berteaux.

Au 20^{ème} siècle l'étalement se confirme. Il se détache des tissus urbains existants et des infrastructures routières principales. Il y a une déstructuration de la densité initiale du centre bourg qui implique une consommation excessive et non maîtrisée du foncier.

Depuis 2000, le phénomène continue avec la réalisation de lotissements de maisons individuelles en périphérie aux parcelles toujours plus grandes. L'espace agricole en est d'autant réduit.



ENJEUX

- > Limiter le phénomène d'étalement urbain galopant et consommateur d'espace
- > Limiter les constructions qui se détachent du bâti traditionnel et ne s'inscrivent pas dans l'historicité de la construction
- > Préserver les surfaces agricoles et naturelles d'un développement intensif et non maîtrisé

2.3. ORGANISATION DE L'ESPACE DE LA VILLE

La compréhension de la structure urbaine ne peut s'envisager qu'à travers une approche géographique et historique du territoire.

L'implantation de la commune est dictée par des logiques environnementales : topographie, Seine, coteaux, vallée, etc.

La ville s'étire du nord au sud sur trois entités paysagères distinctes :

- la plaine alluviale et agricole de la Seine,
- les coteaux en pente douce, urbanisé
- le plateau agricole et naturel du plateau des Alluets

Le vieux bourg s'est implanté à flanc de coteaux au point le plus haut. Il domine ainsi la vallée et le fleuve. Cette topographie particulière a organisée le développement de la ville sous forme de paliers.

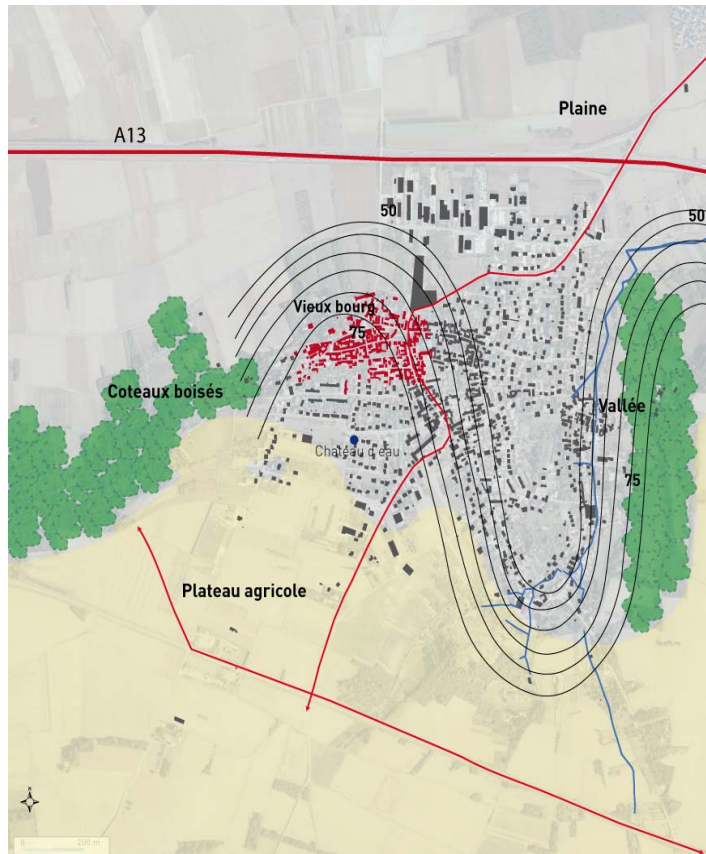
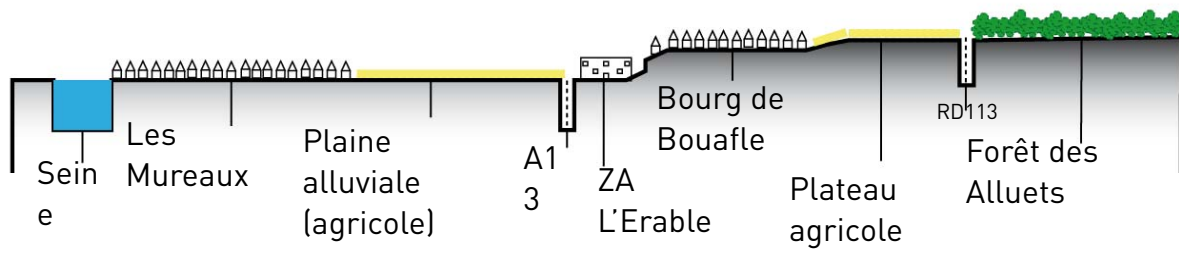
La ville s'est progressivement développé des coteaux vers la vallée, réservoir naturel recevant les écoulements des eaux pluviales et les crues de la Seine qui a permis le développement de l'activité agricole.

Elle s'est ensuite développé sur le plateau situé plein sud.

Dès 1882, Bouafle est considérée comme « un immense jardin » aux multiples cultures. Les sources à mi-pente de la vallée et les plateaux plein sud ont fourni des terrains de choix pour des cultures diversifiées (haricots, pois, pommes de terre, carottes, artichauts, navets, choux fleurs, asperges, oignon jaune, persil).

La viticulture a profondément marqué le paysage agricole de Bouafle. Une grappe de raisin en or figure d'ailleurs sur le blason de la ville.

Bouafle, selon l'INSEE n'est plus une « commune rurale » car elle compte plus de 2 000 habitants. Pourtant la ville est perçue et vécu comme telle par ses habitants. La composition urbaine, naturelle et paysagère de la commune tend à démontrer d'une identité paysanne et agricole encore fortement marquée malgré le développement démographique (de nombreux champs cultivés, des jardins et potagers individuels en cœur de bourg, des hangars en activités, d'anciennes granges reconverties qui respectent le bâti initial et démontrent la volonté d'affirmer le caractère rural et agricole de Bouafle.



Champs agricole



Jardin/potager individuel



Hangar toujours actif



Hangar reconverti en habitat

ENJEUX

- > Préserver et valoriser les atouts environnementaux qui ont dicté le développement de la ville
- > Respecter les axes de ruissellement et limiter l'imperméabilisation des sols
- > Préserver et valoriser l'image de village agricole en assurant la pérennité et la protection de son patrimoine
- > Préserver le rôle de corridor écologique et paysager de ces espaces agricoles

2.4. STRUCTURES ET FORMES URBAINES

Le centre de Bouafle s'est implanté en hauteur et se caractérise par de l'habitat resserré et des ruelles étroites. Il s'est constitué autour de la place Erambert, vers laquelle est tournée l'actuelle mairie. Le patrimoine bâti y est important (corps de ferme, murs, église) et mérite d'être mis en valeur et protégé.

Des extensions de village se sont réalisées sur d'anciens hangars agricoles. La trame urbaine a judicieusement suivi l'ancienne structure parcellaire des champs, adaptée à la récupération des eaux pluviales.

L'extension du bourg s'est faite de manière désordonnée, pour laisser place à de grandes maisons. Elle s'est opérée en direction du fond de la vallée, sans restrictions, lesquelles auraient pourtant permis de limiter ce fort étalement urbain. Cela a conduit à un fort gaspillage du sol, avec une multiplication d'espaces mutables (dents creuses et friches) en centre bourg.



Bourg



Bourg



Reconversion



Neuf



Dent
creuse/Neu



Dent
creuse/Neu

ENJEU

- > Mettre en place des mesures de protection du patrimoine bâti et paysager du cœur de village au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

2.5. LES UNITES DE PAYSAGES

Bouafle est riche en espaces naturels et paysagers qui la ceinturent et qui participent à la trame verte et bleue du village:

- les terres agricoles,
- les bois,
- la forêt des Alluets au sud, classée en ZNIEFF,
- le Ru.

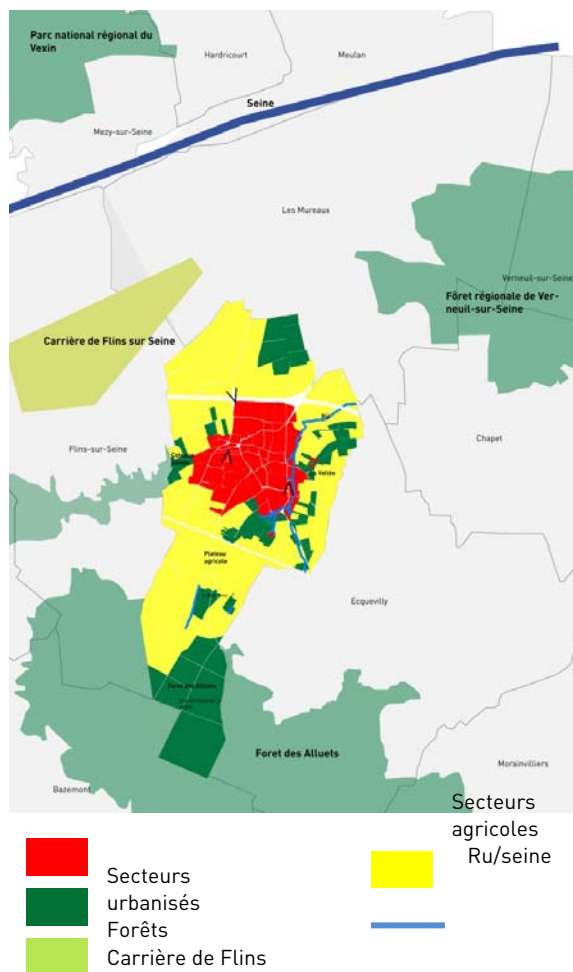
La topographie importante participe à cette qualité paysagère en proposant des cônes visuels nombreux et de qualité.

Chacune de ces entités naturelles et paysagères sont des atouts pour ce village aux portes de Paris.

Bouafle s'insère également dans un environnement naturel plus vaste de grande qualité :

- la Seine au nord,
- la forêt régionale de Verneuil,
- le parc naturel régional du Vexin français au nord,
- la carrière de Flins, classée en ZNIEFF.

Repérage des différents espaces naturels remarquables :



ENJEUX

- > Valoriser la diversité paysagère et naturelle de la ville, tant d'un point de vue environnemental, que de la qualité du cadre de vie
- > Préserver cette identité de village, fortement rurale, dans un environnement particulièrement urbain
- > Mettre en valeur les cônes visuels

2.6. MORPHOLOGIES URBAINES, MODES D'OCCUPATION DE L'ESPACE ET DENSITES

2.6.1. Mode d'occupation du Sol

Le repérage des caractéristiques relatives à la morphologie urbaine et aux modes d'occupation de l'espace de la commune permet de distinguer les types de tissu urbain et les fonctions urbaines qui leurs sont associés.

L'identification spatiale de ces "formes et usages-types" de l'espace urbain - présentée sur le plan page suivante - est déterminante dans le processus d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Elle permet de fixer les bases de référence de la délimitation des zones et de l'affectation des vocations, inscrites dans les documents écrits et graphiques réglementaires.

La lecture de l'espace urbain fait apparaître :

- **des organisations urbaines anciennes**, constituées principalement d'habitats individuels denses autour de l'église et le long de la RD 44. Les parcelles sont étroites et le front bâti dense continu ou discontinu le long des voies publiques.
- **des secteurs d'habitat individuel structuré sous la forme de lotissement**, qui regroupent des logements groupés ou isolés, encadrés de jardin qui engendrent dents creuses et étalement urbain..
- **la zone d'activités de l'Erable**, située au nord de la commune, le long de l'A13 comprend un bâti vieillissant qui regroupe les 2/3 des entreprises de la commune.
- **des espaces en mutation et/ou d'urbanisation future**, conformément à leur classement réglementaire avant la révision du PLU.
- **des espaces plantés et des espaces ouverts protégés**, conformément à leur classement réglementaire avant la révision du PLU.

ENJEUX

- > Réorganiser l'urbanisation de la commune qui s'est faite de manière désordonnée
- > Privilégier la densification par l'utilisation des nombreuses dents creuses pour les futures constructions
- > Réfléchir à certains endroits à des modes d'habiter moins consommateurs d'espaces
- > Réduire la dichotomie entre centre bourg préservé et nouvelles constructions dépourvues de qualité architecturales

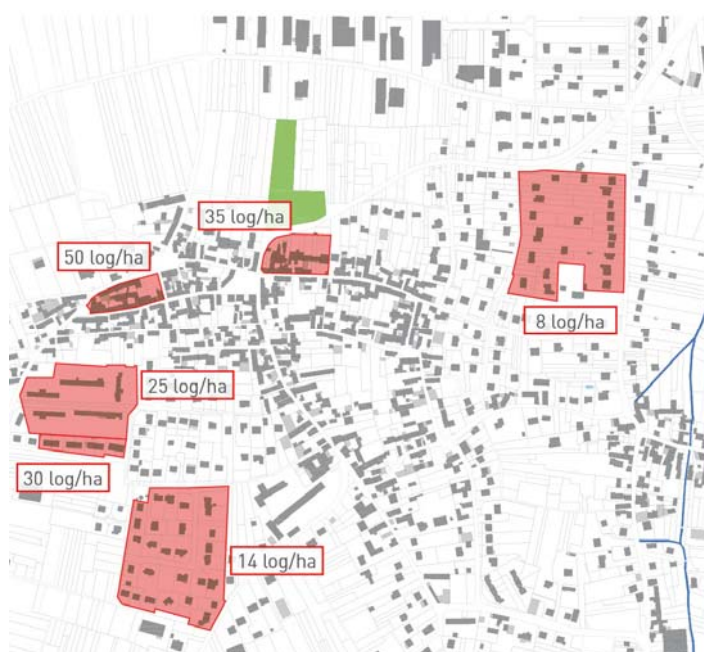
- Limites administratives**
- Département
 - Communes
- Transport**
- Autoroutes
 - Nationales
 - Voies ferrées
 - Départementales
 - Réseau routier
- Occupation du sol détaillée**
- Bois ou forêts
 - Grandes cultures
 - Autres cultures
 - Eau
 - Autre rural
 - Parcs ou jardins
 - Sports (espaces ouverts)
 - Tourisme et loisirs (espaces ouverts)
 - Terrains vacants
 - Habitat individuel
 - Habitat collectif
 - Habitat autre
 - Activités économiques et industrielles
 - Entrepôts logistiques
 - Commerces
 - Bureaux
 - Bâtiments ou installations de sport
 - Equipements d'enseignement
 - Equipements de santé
 - Cimetière
 - Equipements culturels, touristiques et de loisirs
 - Autres équipements
 - Transports
 - Chantiers



2.6.2. Densité du tissu urbain

Il est intéressant de connaître les densités du tissu urbain existant, notamment pour que les futurs projets d'aménagement et le calcul des éventuelles surfaces à urbaniser. L'analyse est faite sur plusieurs îlots caractéristiques des différentes typologies de bâti du village. Même si une certaine homogénéité entre l'existant et le projeté est désiré, une densification plus importante sera recherchée.

La carte ci après nous montre des densités plus élevées en centre bourg (jusqu'à 50 logements à l'hectare) qu'en extensions pavillonnaires contemporaines (de 10 log/ha en moyenne pour des lotissements de maisons individuelles à 25 log/ha en moyenne pour des opérations d'habitat groupé).



2.6.3. Potentialités du tissu urbain existant

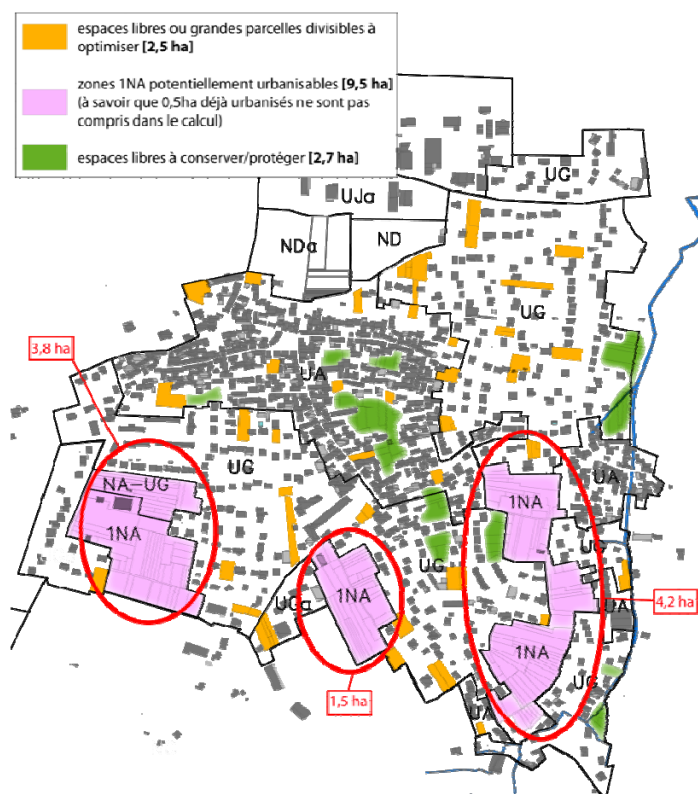
Afin de limiter l'étalement urbain de Bouafle sur les espaces naturels et agricoles, il est nécessaire d'optimiser au mieux le tissu urbain existant pour la réalisation des futures opérations de construction. Ainsi, il est nécessaire de recenser et de rassembler, les disponibilités et opportunités foncières encore contenues dans les zones urbaines ou à urbaniser du POS actuel.

Nb : On notera une différence dans le calcul des surfaces des zones 1NA et NA-UG entre la révision de 1998 du POS de 1986 [16,3ha] et le calcul réalisé en décembre 2012 du Bureau d'études [10ha]. Cet écart peut être dû à une impossibilité technique lors de la révision du POS d'avoir des données de surfaces précises comme nous pouvons obtenir aujourd'hui à l'aide des logiciels de DAO.

Ne sont pas comprises dans le calcul du potentiel :

- Les parcelles, qui par leur aspect paysager, doivent être conservées comme espaces de respiration du tissu urbain constitué et participant à la trame verte et bleue de Bouafle:
 - o Les fonds de parcelles de la zone dense du village [environ 2ha],
 - o Les parcelles situées le long du ru d'Orgeval [environ 1ha]
- Les parcelles, difficilement constructibles à cause d'une topographie contraignante,
- Les parcelles, qui par leur géométrie ne permettent pas l'implantation d'une construction à usage d'habitation (étroitesse, forme, etc.).

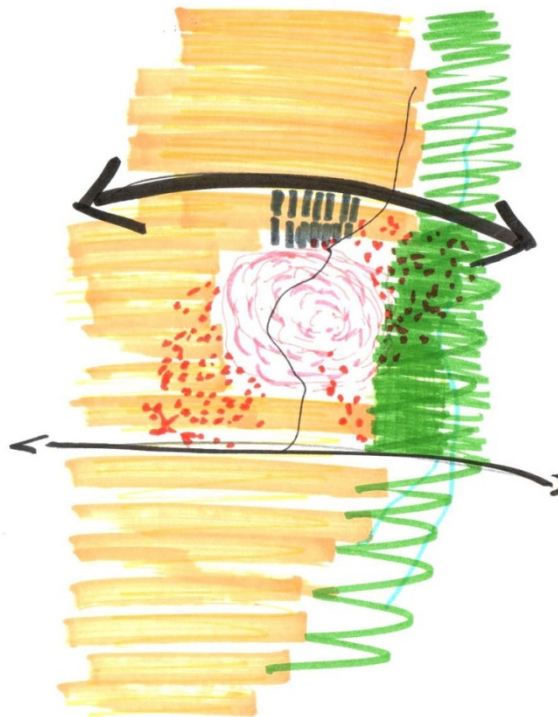
La carte ci-dessous repère les potentialités théoriques identifiées dans le tissu urbain constitué :



Le potentiel mutable identifié dans le tissu urbain existant est de 12 ha

2.7. APPROCHE SENSIBLE DE BOUAFLE

L'image suivante a pour objet de synthétiser notre perception de la commune.



Ainsi, la commune s'implante sur un vaste agricole dans lequel elle est enserrée entre deux axes de communication important : l'A 13 au Nord et la RD 113 au Sud.

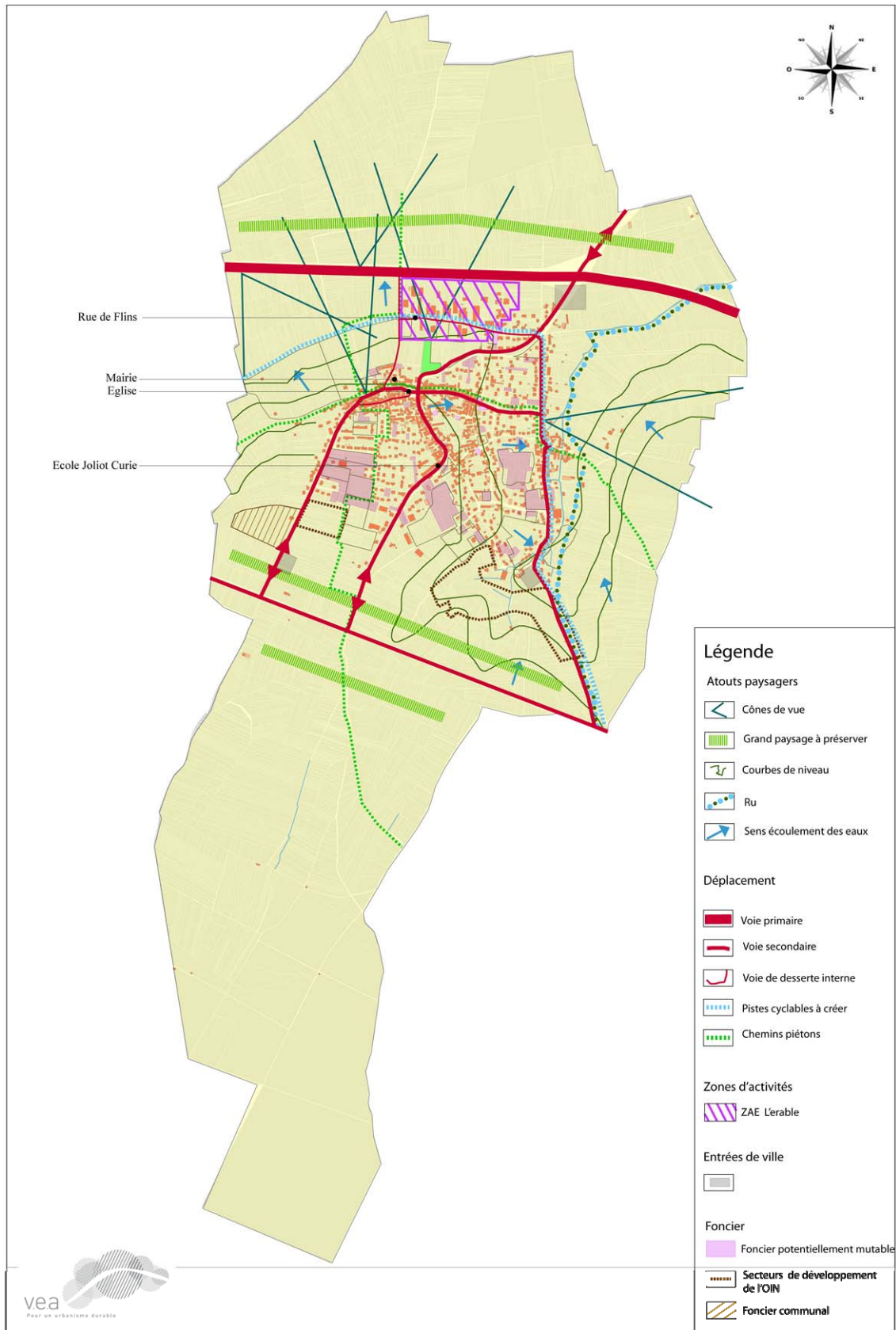
Au sud de l'A 13, une zone d'activité est implantée, profitant de cet axe routier, mais dont la vitrine sur la commune est faiblement qualifiée. Le cœur médiéval de la commune est encore facilement identifiable et « préservé ». A l'est, le Ru de la commune crée un paysage atypique de moins en moins perceptible, mais que l'on peut deviner au gré de vallonnements, par la présence des maraîchers, et grâce à quelques aménagements qui ont plutôt vocation à sécuriser qu'à mettre en valeur.

Néanmoins, cette structure assez claire est brouillée par un développement très peu structuré d'habitats pavillonnaires, répondant à une demande de la population, mais s'intégrant assez peu au paysage communal.

ENJEUX

- > Limiter le phénomène d'étalement urbain galopant et consommateur d'espace
- > Limiter les constructions qui se détachent du bâti traditionnel et ne s'inscrivent pas dans l'historicité de la construction
- > Préserver les surfaces agricoles et naturelles d'un développement intensif et non maîtrisé

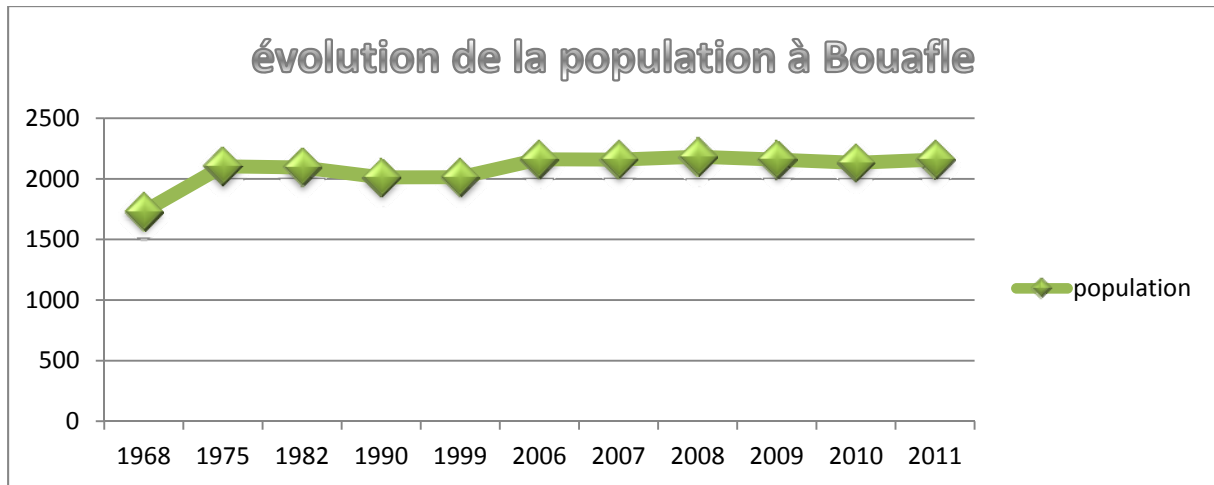
2.8. CARTE DE SYNTHÈSE DE L'APPROCHE SPATIALE DE BOUAFLE





Chapitre 3. **DEMOGRAPHIE, POPULATION**

3.1. UN NIVEAU DE POPULATION STABLE DEPUIS 2007



Entre 1962 et 1975 Bouafle a connu une période de forte croissance démographique en passant de 1 350 à 2 104 habitants en 13 ans (environ 4% par an). La population a stagné entre 1975 et 1982 pour diminuer jusqu'en 1990 à 2 013 habitants. Entre 1999 à 2006 la croissance a repris avec une variation annuelle de 0,9%. Depuis 2007 le nombre d'habitants est relativement stable : il y a le même nombre d'habitants en 2011 qu'en 2007. La commune a atteint son maximum en 2008 avec 2183 habitants.

3.2. DES SOLDES NATURELS ET MIGRATOIRES POSITIFS

Le solde naturel est deux fois supérieur au solde migratoire, avec respectivement, entre 1999 et 2007 une augmentation de 0,6% et 0,3%. Bouafle voit donc sa population augmenter et rester sur le territoire communal.

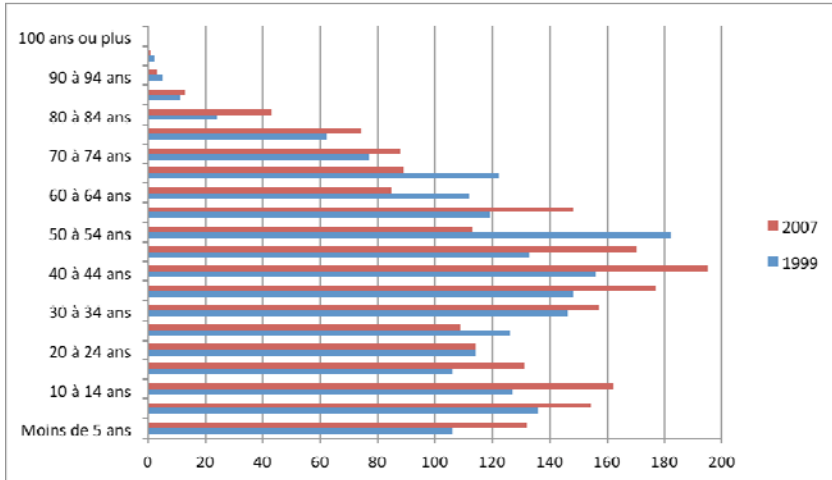
ENJEUX

- > Conforter l'attractivité résidentielle tout en maîtrisant l'arrivée de nouvelles populations dans les prochaines années.
- > Selon le scénario de développement choisi il s'agira d'anticiper les conséquences de cette croissance démographique sur les capacités des équipements et identifier les « effets de seuil » nécessaires.

3.3. UNE POPULATION JEUNE ET FAMILIALE

Entre 1999 et 2007 on observe une augmentation significative des 30-44 ans et 0-20 ans et une perte chez les 20-29 ans et 50-70 ans.

Répartition de la population par âge

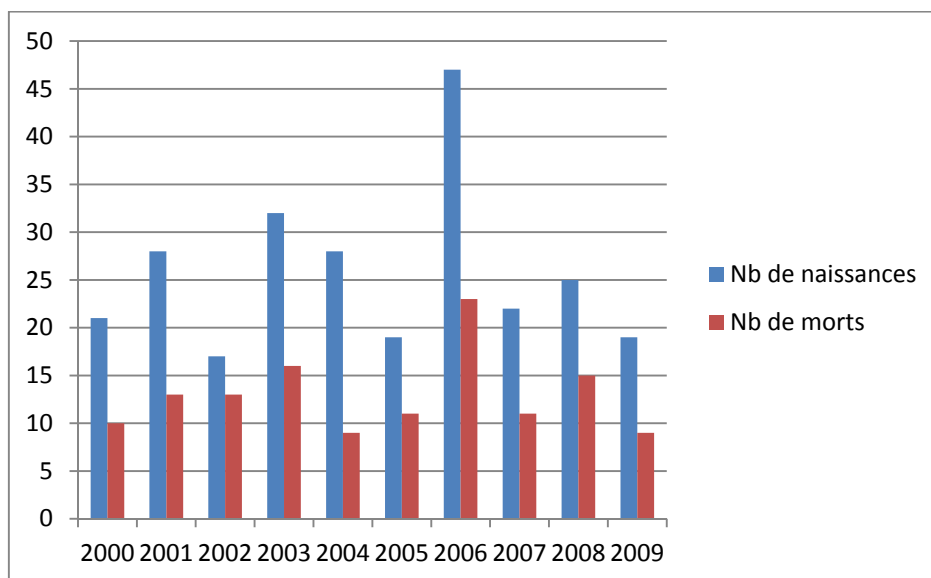


| Commune de BOUAFLE | |
|--|--------|
| Structure par âge en 2007 | |
| < 15 ans | 20,75% |
| 15-29 ans | 16,40% |
| 30-44 ans | 24,45% |
| 45-59 ans | 19,95% |
| 60-74 ans | 12,20% |
| 75-89 ans | 6,05% |
| 90 ans et plus | 0,20% |
| Indice de jeunesse (moins de 20 ans / 60 ans et +) | |
| | 1,46 |

Source : INSEE, RP 2007

Entre 1999 et 2007, on observe une augmentation significative des 30-54 ans et 0-24 ans (+1.6%).

Fin 2010, les plus de 65 ans représentent plus de 15% de la population locale, et sont pour la plupart, d'anciens agriculteurs ou retraités de l'automobile



ENJEUX

> Rééquilibrer la pyramide des âges en tentant de capter les populations en baisse : jeune et 3° âge

3.4. UNE TAILLE DES MENAGES RELATIVEMENT STABLE

La taille des ménages est relativement forte (2,64) par rapport à la moyenne nationale et qui évolue peu entre 1999 et 2007, témoignant de la présence de familles avec enfants.

| Commune de BOUAFLE | | | | |
|--|---------|--------|----------|--------|
| Evolution de la Taille moyenne des ménages | | | | |
| | Bouafle | CCSM | Yvelines | France |
| 2007 | 2,64 | 2,64 | 2,53 | 2,29 |
| 1999 | 2,68 | 2,71 | 2,64 | 2,4 |
| 1990 | 2,82 | 2,89 | 2,79 | 2,57 |
| évol 99-07 | -0,22% | -0,34% | -0,53% | -0,61% |

Source : INSEE, RP 2007

Le desserrement des ménages est un phénomène national à prendre en compte pour les années à venir, notamment pour anticiper les besoins de décohabitation, les séparations/divorces, les décès (veuvage).

ENJEUX

> Anticiper une baisse de la Taille Moyenne des Ménages plus importante dans les prochaines années qui engendrera de nouveaux besoins, notamment dans la typologie de logements

3.5. UNE POPULATION AUX REVENUS IMPORTANTS

Le tableau ci-dessous laisse apparaître des revenus fiscaux supérieurs à ceux des territoires de référence (agglomération, zone d'emploi, France).

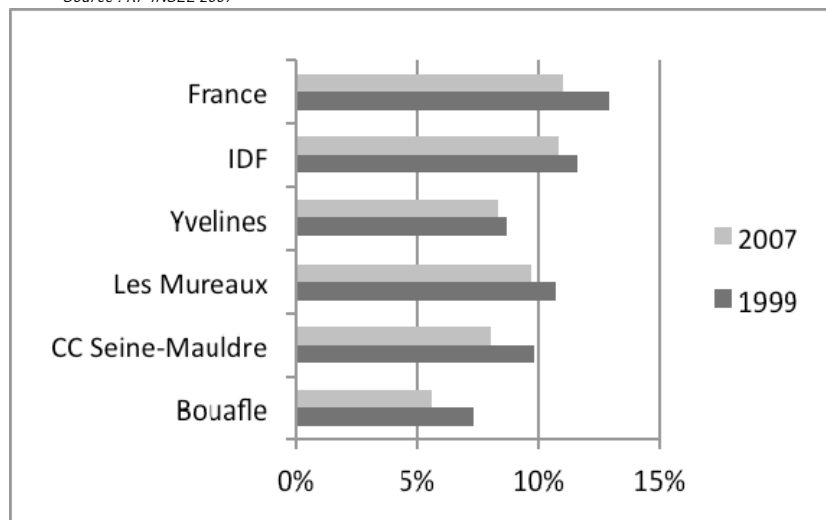
| | 2008 | Evolution 2008-2008 (1) en % |
|--------------------------------------|--------------|------------------------------------|
| Ensemble des foyers fiscaux | 1 157 | 2,8 |
| Revenu net déclaré (K Euros) | 38 883 | 10,4 |
| Revenu net déclaré moyen (Euros) | 33 607 | 7,4 |
| Impôt moyen (Euros) | 2 170 | -4,1 |
| Foyers fiscaux imposables | 825 | -0,2 |
| Proportion | 71,3 (%) | -2,1 points |
| Revenu net déclaré (K Euros) | 35 489 | 10,8 |
| Revenu net déclaré moyen (Euros) | 43 017 | 11,0 |
| Impôt moyen (Euros) | 3 044 | -1,2 |
| Foyers fiscaux non imposables | 332 | 11,0 |
| Proportion | 28,7 (%) | 2,1 points |
| Revenu net déclaré (en K Euros) | 3 394 | 6,6 |
| Revenu net déclaré moyen (Euros) | 10 223 | -4,0 |

(1) : les valeurs des années antérieures à 2008 sont exprimées en euros constants de 2008
Source : DGFIP, Impôt sur le revenu des personnes physiques.

Le taux de chômage est particulièrement bas et en nette baisse entre 1999 (7,3%) et 2007 (5,6%).

Evolution du taux de chômage 1999-2007

Source : RP INSEE 2007



ENJEUX

- > Rééquilibrer la pyramide des âges en tentant de capter les populations en baisse : jeunes et 3ème âge
- > Anticiper une baisse de la taille moyenne des ménages plus importante dans les prochaines années (liée au desserrement) qui engendrera de nouveaux besoins, notamment dans la typologie des logements en proposant des produits adaptés en termes de prix et de typologie.

Chapitre 4. HABITAT ET LOGEMENTS



4.1. UN PARC DE LOGEMENTS A VOCATION TRES FAMILIALE

Avec une majorité de maisons individuelles (88%) du parc et de grands logements (les T4 et + représentent 79% des résidences principal), le parc de logements de la commune a une vocation aisée et familiale, ce qui explique la forte proportion de moins de 20 ans et la taille moyenne des ménages assez élevée.

Commune de BOUAFLE

Taille des logements en 2007

| | Bouafle | CC Seine-Mauldre | Les Mureaux | Yvelines | IDF | France |
|-------------------------|---------|------------------|-------------|----------|-----|--------|
| 1 et 2 pièces | 8% | 11% | 14% | 18% | 32% | 18% |
| 3 pièces | 13% | 21% | 22% | 23% | 25% | 21% |
| 4 pièces | 30% | 31% | 27% | 24% | 21% | 25% |
| 5 pièces et plus | 49% | 36% | 38% | 35% | 22% | 35% |

Source : INSEE, RP 2007

4.2. UNE FORTE BIPOLARISATION PROPRIETAIRES / LOCATAIRES

80% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. Le locatif représente seulement 19.2% du parc immobilier, avec seulement 2.2% de logements HLM. Cette situation engendre une faible rotation des jeunes ménages.

Commune de BOUAFLE

Statut d'occupation des résidences principales

| BOUAFLE | Propriétaires occupant | Locatif privé | locatif HLM | Autres | TOTAL RP |
|---------|------------------------|---------------|-------------|--------|----------|
| 1999 | 569 | 133 | 16 | 32 | 750 |
| | 75,9% | 17,7% | 2,1% | 4,3% | 100,0% |
| 2007 | 650 | 139 | 18 | 12 | 819 |
| | 79,3% | 17,0% | 2,2% | 1,5% | 100,0% |

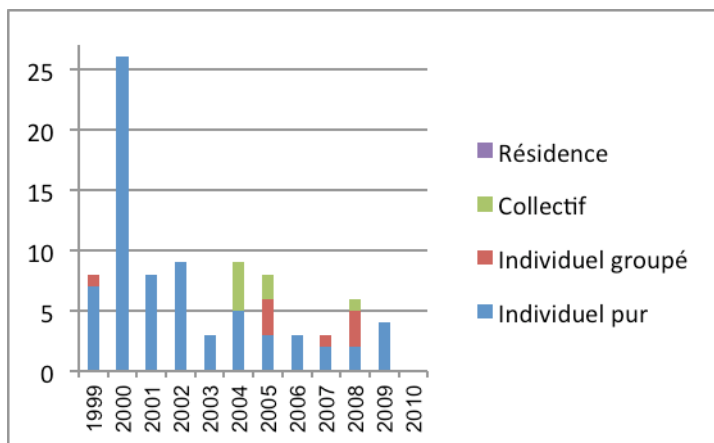
Source : INSEE, RP 1999-2007

4.3. UN MODESTE NIVEAU DE CONSTRUCTION CES DERNIERES ANNEES

Le taux de construction de logements est relativement modéré : environ 8 logements par an entre 1999 et 2005, soit 4 logements/an/1 000 habitants (moyenne nationale : 5), essentiellement porté par la construction d'individuel pur.

Le taux de vacance relativement faible témoigne d'une tension sur le marché du logement. Ce niveau de construction est insuffisant pour installer une véritable croissance démographique et répondre à la diversité des besoins.

Evolution de la construction neuve à Bouafle



Depuis 2010, seuls 4 logements ont été construits.

4.4. LE PARC LOCATIF SOCIAL

Il est composé de seulement 18 logements réalisés dont uniquement 2 ont été réalisés entre 1999 et 2007. Les logements sociaux représentent 2,2% du parc communal.

ENJEUX

- > proposer une véritable diversification des produits de logements, notamment pour répondre aux catégories qui quittent la commune : jeunes et seniors soit des petits logements (T1 à T3) et du locatif social
- > anticiper les futurs besoins liés au desserrement des ménages en proposant des produits adaptés en termes de prix et de typologie
- > définir un rythme de construction adapté aux objectifs de la commune (18 logements/an)
- > prévoir une offre de logement sociale dans la commune permettant le parcours résidentiel



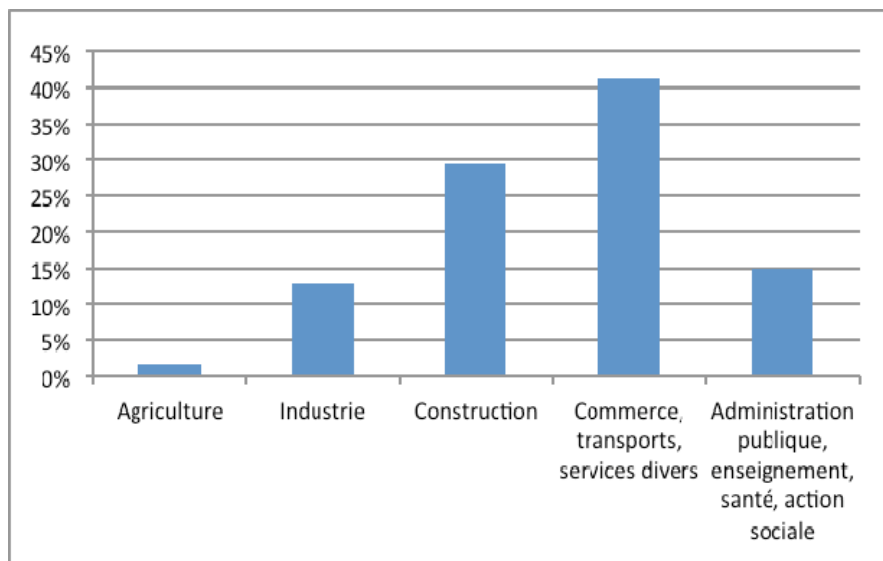
Chapitre 5. ACTIVITES, TISSU ECONOMIQUE

5.1. UNE COMMUNE QUI POSSEDE RELATIVEMENT PEU D'EMPLOIS PAR RAPPORT A SA POPULATION ACTIVE

En 2007, on comptait 1 042 actifs occupés à Bouafle et seulement 414 emplois sur la commune. Le nombre des emplois localisés sur la commune doit être comparé au nombre des actifs résidents ayant un emploi et y résidant. Le rapport (=taux d'emploi) est particulièrement faible (0,39) malgré une augmentation de l'emploi salarié ces dernières années sur le territoire communal.

Emploi selon le secteur d'activité en 2007

Source : RP INSEE 2007

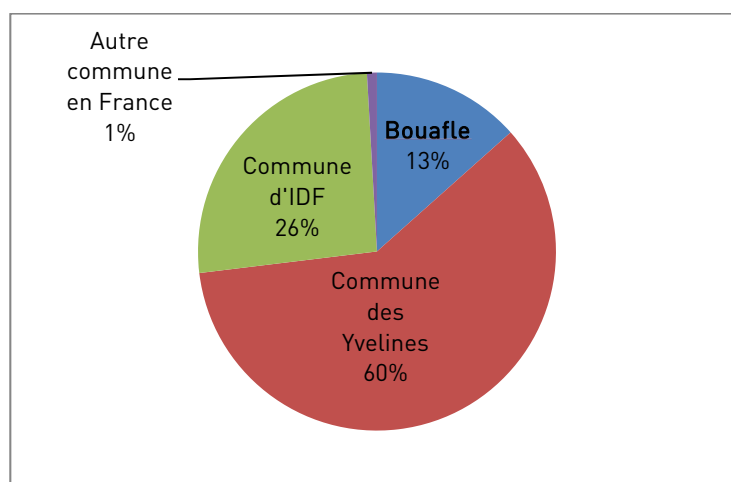


5.2. D'IMPORTANTES FLUX QUOTIDIENS D'ENTREES ET SORTIES D'ACTIFS

Seuls 13,4% de la population habitent et travaillent sur la commune, ce qui engendre de nombreux déplacements domicile/travail.

Lieu de travail des résidents de Bouafle

Source : RP INSEE 2007



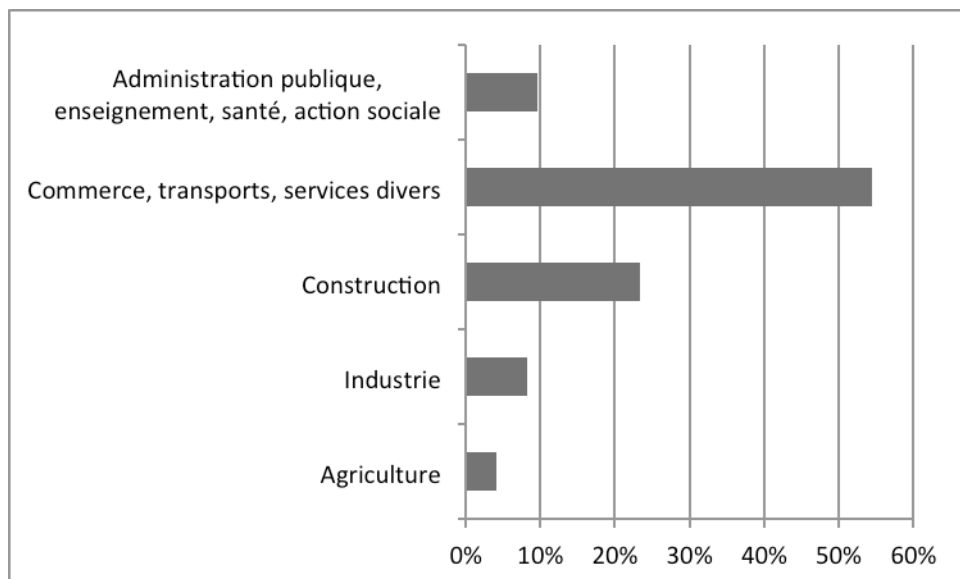
5.3. PREPONDERANCE DE L'ÉCONOMIE RESIDENTIELLE

Dans la commune l'emploi est assez largement induit par les services rendus à la population : construction, commerces, santé. Les services et commerces sont toutefois peu visibles dans le paysage urbain. Le secteur productif (industrie et services aux entreprises) est modestement développé.

L'activité agricole est centrée sur la culture céréalière et maraichère, ce sont uniquement de grandes cultures. Le nombre d'exploitations diminue (-25 entre 1988 et 2000) tandis que leur surface moyenne augmente (SAU88 : 17ha / SAU00 : 61ha) : on assiste à un maintien de l'activité agricole mais sous forme plus concentrée.

Etablissements actifs par secteur d'activité (2008)

Source : INSEE, CLAP, 31.12.2008



Commune de Bouafle

Services à la population

| Bureau de poste | Réparation auto et de matériel agricole | Ecole de conduite | Pharmacie | Coiffure | Restaurant | Agence immobilière |
|-----------------|---|-------------------|-----------|----------|------------|--------------------|
| 1 | 6 | 1 | 1 | 2 | 2 | 3 |

Source : INSEE, Base permanente des équipements, 2009

5.4. UNE ZONE D'ACTIVITE MAL INTEGREE ET POURTANT IDEALEMENT SITUEE

La ZA « L'Erable » situé au nord de Bouafle est accolée à l'A13. Créée en 1973, elle repose sur 10 ha dont 2 sont vacants. Elle comprend 38 entreprises qui emploient environ 205 salariés, essentiellement dans le bâtiment, le commerce et l'industrie. Elle concentre les 2/3 des entreprises de la commune.

Lors du diagnostic des zones d'activités économiques de Seine Aval de 2009 (paru en 2010), l'AUDAS et la CCI décrivent la ZA comme « assez médiocre » (une nouvelle évaluation de l'AUDAS doit paraître cette année) : les bâtiments et espaces publics sont vieillissants, il y a très peu de mobilier urbain et d'espaces verts et aucun service commun pour les entreprises implantées. Ce constat relève en bonne partie de sa localisation au sein de la ville. Elle reste tout de même la première destination des actifs bouaflois et la supprimer serait donc une aberration.

En concentrant les deux tiers des entreprises de la commune, la ZA de l'Erable est une composante majeure de la commune qui doit être valorisée. Aujourd'hui elle semble isolée, peu visible depuis l'A13, comme depuis le bourg, peu accessible (faiblesse de la signalétique).

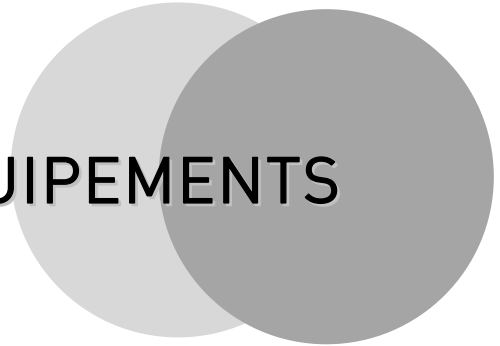
De nombreuses constructions récentes se sont installées autour de la ZA, perturbant sa lisibilité dans l'espace communal.

Toutefois, sa localisation à proximité d'un échangeur de l'A13 et du bassin de vie des Mureaux, Meulan, Aubergenville est bénéfique à son développement.

ENJEUX

- > Réduire la dépendance de Bouafle aux bassins d'emplois voisins en développant et diversifiant les emplois locaux et en proposant de nouveaux moyens de réduire les déplacements pendulaires.
- > Préserver et valoriser la spécialisation économique de la commune tournée vers l'agriculture. anticiper les besoins en commerces en fonction de la croissance démographique souhaitée pour les 10 prochaines années.
- > Renforcer la centralité du bourg en assurant concentration et visibilité des services et commerces.
- > Requalifier la ZA de sorte qu'elle profite de son emplacement stratégique et devienne dynamique sur le secteur Seine Aval

Chapitre 6. EQUIPEMENTS



6.1. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET L'EVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES

La commune compte deux écoles :

- une école maternelle publique de 3 classes (effectif moyen par classe : 29)
- une école primaire publique de 6 classes (effectif moyen par classe : 23)

L'école maternelle a enregistré une baisse de ses effectifs en 2005-06 et 2006-07. L'école primaire a enregistré une évolution similaire les deux années suivantes : 2007-08 et 2008-09. Depuis 2009 on compte une baisse du nombre d'élève en maternelle tandis que la fréquentation de l'école primaire est en nette progression.

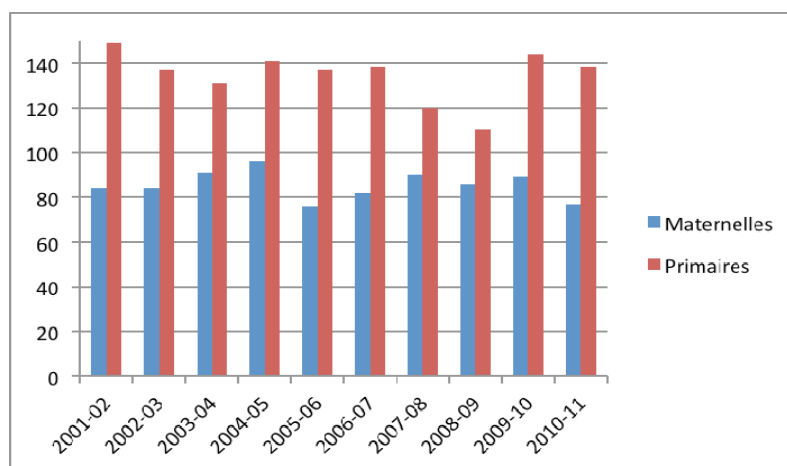
Commune de BOUAFLE

Evolution des effectifs scolaires de la commune

| | 2001-02 | 2002-03 | 2003-04 | 2004-05 | 2005-06 | 2006-07 | 2007-08 | 2008-09 | 2009-10 | 2010-11 |
|--------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Maternelles | 84 | 84 | 91 | 96 | 76 | 82 | 90 | 86 | 89 | 77 |
| Primaires | 149 | 137 | 131 | 141 | 137 | 138 | 120 | 110 | 144 | 138 |

Source : service scolaire, Mairie de Bouafle

Evolution des effectifs scolaires 2001-



Sous réserve de la réalisation de l'ensemble du programme de logements en adéquation avec les ambitions démographiques de la commune, il sera certainement à prévoir l'aménagement des équipements scolaires pour la création d'une à plusieurs classes, la situation actuelle étant relativement tendue, notamment pour les effectifs en maternelles.

Afin de limiter les effets de seuil, la construction de logements en locatif est à privilégier.

6.2. LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

Bouafle possède un stade située au sud-ouest de la tache urbaine. La commune souhaite le conforter en développant un pôle sportif. Cependant, sa situation un peu à l'écart par rapport au tissu urbain et notamment du centre historique fait que son développement est aujourd'hui limité par son accessibilité, notamment piétonne.

ENJEUX

- > articuler la gestion des effectifs scolaires et la construction des futurs logements
- > anticiper les effets de seuils possibles en matière d'équipements scolaires
- > raccrocher le stade communal au tissu urbain et améliorer son accessibilité afin de conforter son rôle de pôle sportif



Chapitre 7. APPROCHE TRANSPORTS ET MOBILITES

7.1. LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET LES INCIDENCES EN MATIERE DE SECURITE ROUTIERE, DE PROTECTION ACOUSTIQUE ET DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

7.1.1. Trame viaire :

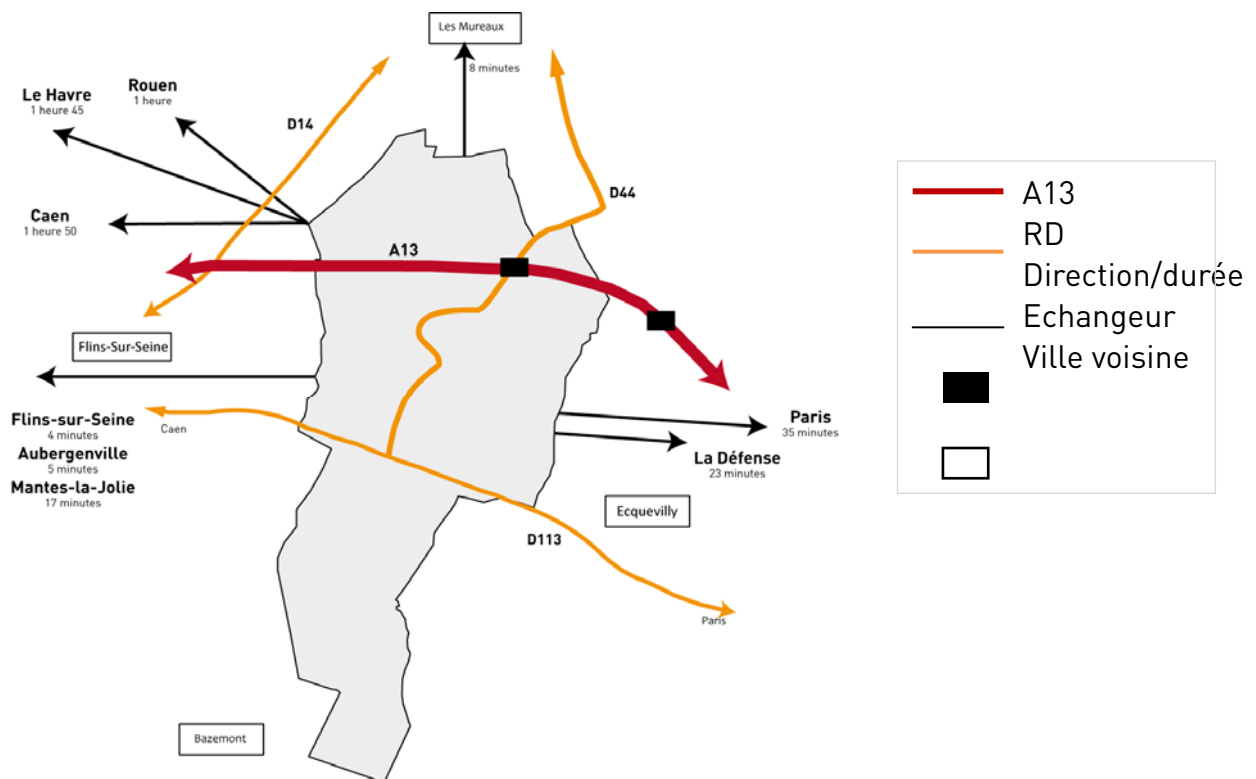
La commune est traversée par un axe routier majeur : l'autoroute A13. La desserte secondaire est assurée en grande partie par la RD113. Le réseau tertiaire manque parfois de lisibilité (travaux en cours, signalétique, qualité des routes).

Pour autant le réseau viaire ne semble pas souffrir d'une sur-fréquentation automobile. Le développement du village entre la RD 113 et l'autoroute A13 ne fait pas du centre bourg une zone de transit.

Se pose la question des circulations internes de la commune, au regard du nombre important de véhicules par ménage. Ainsi, plus de la moitié des ménages Bouaflais possède plus de 2 voitures alors qu'en Seine Aval, seulement un tiers de la population.

La ville a donc de nombreux atouts : une desserte de très bonne qualité, une proximité avec des bassins de vie importants via les axes majeurs.

L'autoroute A13 est une frontière évidente qui met une barrière quasi infranchissable entre le nord et le sud de la commune. La RD113 quand à elle est une rupture dans le paysage qui contraint et délimite le village au sud.





Depuis l'A13



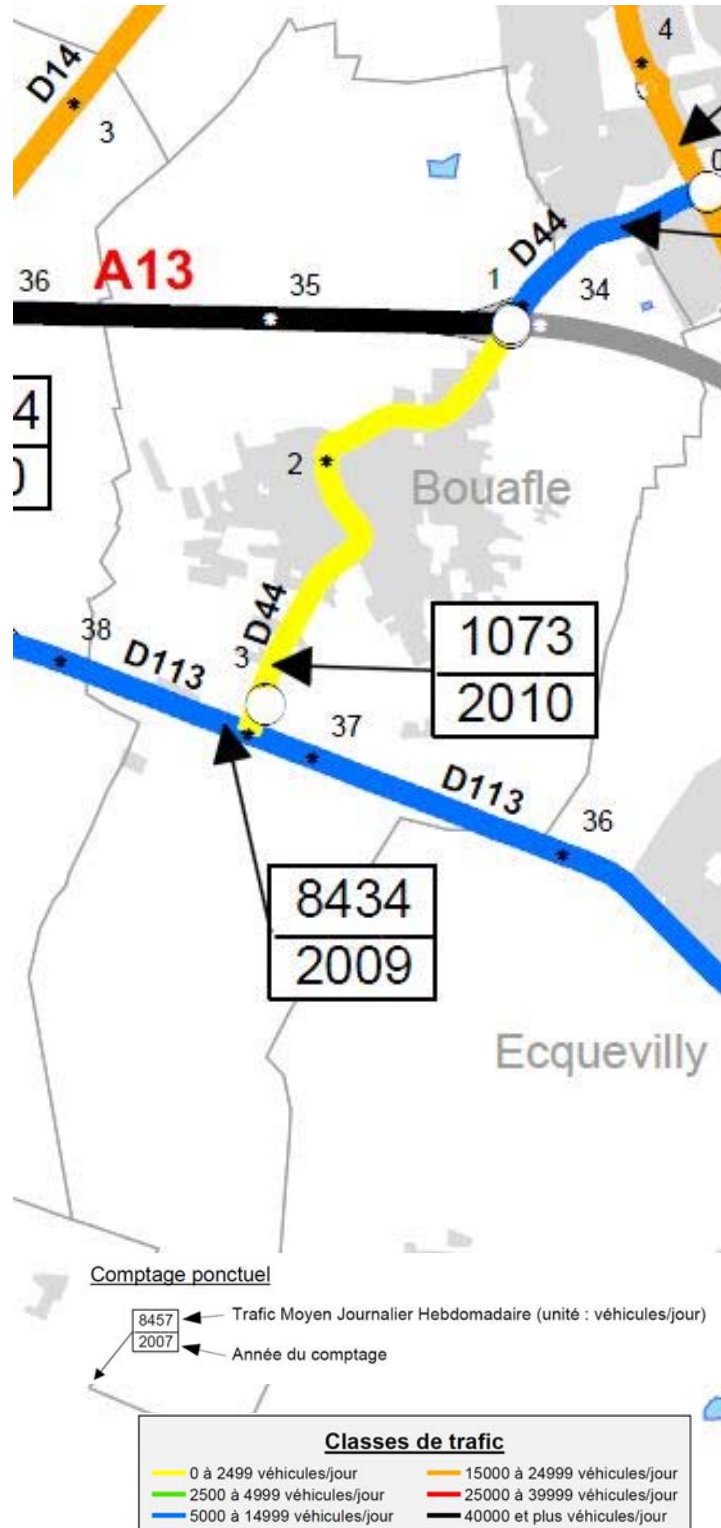
Depuis la D113



7.1.2. Trafics routiers

L'article L.110 du Code de l'Urbanisme impose d'assurer la sécurité ainsi que la rationalisation de la demande de déplacements. En outre l'article L.121-1-3 énonce que le PLU doit permettre d'assurer la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile.

Bien que la RD44 ne soit pas un axe structurant à l'échelle du département, elle est importante à l'échelle communale. C'est en effet la voie principale nord-sud de la commune qui fait le lien entre l'autoroute A13 et la RD113. Elle traverse le centre bourg et dessert l'école. Il y a donc un conflit d'usage entre les fonctions urbaines et les fonctions départementales.



La topographie de la commune ne favorise pas l'utilisation du vélo, le réseau de piste cyclable n'est donc pas très développé.

L'espace agricole qui compose la majorité du territoire communal est parcouru par de nombreux chemins, utilisés pour la pratique de l'agriculture mais facilement accessibles pour les piétons en toute sécurité, ceux-ci étant à l'écart des grands axes de circulations et soumis à un trafic très faibles et non continu.

Il est prévu la création d'un corridor écologique entre Bouafle et la Seine dans l'Opération d'Intérêt National (OIN) Seine Aval menée par l'EPAMSA. Ce corridor doit s'accompagner d'une liaison douce réservée aux piétons et cyclistes. Il permettra de rejoindre la ferme de la Haye aux Mureaux en empruntant un circuit balisé et aménager à travers les chemins ruraux en espaces agricoles et des aménagements spécifiques en milieu urbain.

De même, un autre corridor est prévu entre les coteaux de Bouafle (secteur de Blainville) et le ru d'Orgeval dans le cadre de la valorisation et de l'accès aux berges du cours d'eau.

ENJEUX

- > **gagner en lisibilité et en qualité au niveau de la voirie interne**
- > **atténuer les fractures paysagères que constituent l'A13 et la RD113**
- > **se réappropriier les territoires situés au-delà de ces deux ruptures**
- > **valoriser les cônes visuels depuis ces axes**
- > **assurer une desserte en transport en commun plus régulière sur la totalité de la journée, notamment depuis la gare RER des Mureaux**
- > **prendre en compte l'axe Bouafle-Seine et l'axe coteaux-ru dans toute nouvelle opération d'aménagement situé sur son tracé**



Chapitre 8. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

8.1. LA TRAME VERTE ET BLEUE

8.1.1. Présentation de la trame verte et bleue sur Bouafle

La Trame verte et bleue en milieu urbain est encore peu mise en valeur en tant que telle alors qu'elle constitue un des maillons des continuités écologiques. En ce sens, le milieu urbain constitue un fort potentiel de mise en lien des espaces naturels.

Elle est constituée d'une composante bleue, se rapportant aux milieux aquatiques et humides, et d'une composante verte, se rapportant aux milieux terrestres, définies par le code de l'environnement.

Au niveau local, la trame verte et bleue de la ville de Bouafle se caractérise par les éléments structurants suivants :

- Le ru d'Orgeval du nord au sud,
- Le Bois des Fonds de Cayenne, au sud de la commune,
- Le secteur de la petite chapelle, espace de nature et de respiration au cœur des zones urbanisées
- Les plaines agricoles agissant comme une ceinture naturelle et de protection autour des espaces urbanisés

La mise en réseau de ces éléments structurants à l'échelle communale et en cohérence avec les démarches extra-communales (OIN, EPAMSA), constitue la trame verte et bleue de la commune.



Eléments structurants de la trame verte et bleue de Bouafle

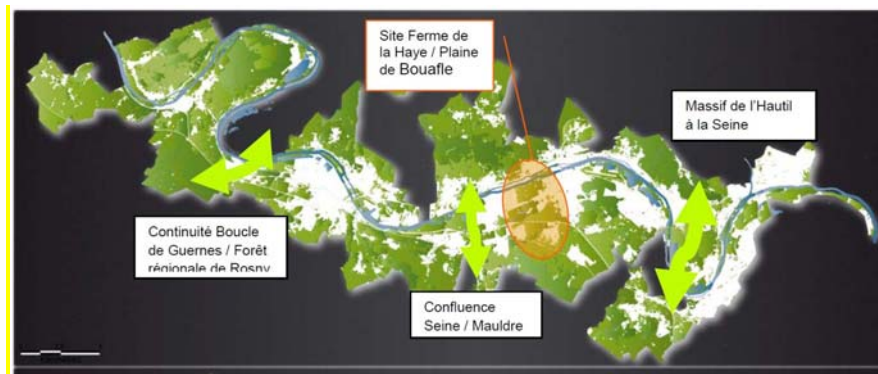
8.1.2. Engagements de la commune de Bouafle en faveur de la Trame Verte et Bleue

La commune est particulièrement sensible au maintien de qualité de son environnement. Elle considère comme structurant et essentiel le maintien et la protection des espaces naturels et agricoles de son territoire afin de préserver :

- Son identité de rurale et de village
- La qualité du cadre de vie des habitants
- Le maintien et le renforcement des corridors écologiques
- Le respect des réservoirs de biodiversités

Au-delà des éléments structurants de la trame verte et bleue identifiés au point précédent et que la commune souhaite protéger, elle s'est également engagée, aux côtés de l'EPAMSA, dans le cadre de l'appel à projet Seine Park.

Dans le cadre de l'étude Seine Park ont été identifiés, pour le secteur des communes de Bouafle, Flins-sur-Seine et Les Mureaux, des corridors écologiques intercommunaux structurants dans lesquels l'enjeu de biodiversité est jugé intéressant à préserver et renforcer.



Carte Epamsa

Il ressort de l'étude précitée et s'agissant de la commune de Bouafle, les propositions suivantes :

- Créer et protéger un corridor écologique depuis la plaine de Bouafle jusqu'à la Seine en passant par la ferme de La Haye aux Mureaux
- Préserver et améliorer les lisières entre l'urbanisation et les espaces ouverts.

ENJEUX

- Assurer les mises en réseaux nécessaires entre les éléments remarquables et structurants de la trame verte et bleue afin d'en assurer sa pertinence et son renforcement
- Poursuivre les réflexions et les études en lien avec l'EPAMSA et les collectivités limitrophes afin de favoriser une vision globale visant le développement d'une trame verte et bleue à l'échelle extra-territoriale et intercommunale.

8.2. GEOLOGIE ET HYDROGEOLOGIE

8.2.1. Données géologiques :

La commune de Bouafle est située sur un coteau. Le village s'est construit en haut d'une colline, il se trouve à une altitude de 75m, l'autoroute est en contrebas à 42m d'altitude.

Le sous-sol de la commune est constitué d'alluvions anciennes et de couches successives de calcaire grossier, marnes, argile à meulière et de sables du lutécien et de couches de marnes, calcaire marneux, sables, gypse de l'éocène supérieur.

Cette formation pédologique explique la présence sur le secteur de matériaux de constructions mélangés : calcaire et meulière.

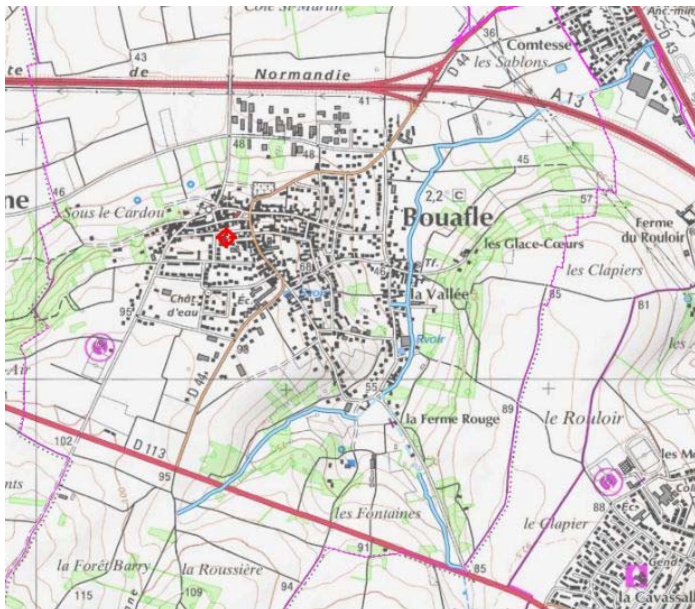
Elle permet également de rendre très importante la présence d'eau, en effet les argiles affleurent sur les pentes du coteau et libèrent l'eau qu'elles contiennent.

A ce jour il n'y a plus de carrière en activité sur le territoire de Bouafle. Auparavant elles se situaient au nord-est de la commune en limite avec les Mureaux, et on été transformé en espace paysager.

8.2.2. Donnée hydrogéologiques :

Le territoire communal est traversé par un ru à l'ouest de la commune selon un axe Nord/Sud. Celui-ci ne présente aucun intérêt piscicole.

On constate également la présence sur le territoire communal de deux sources : la source de Cayenne et la source de la Vallée. A ce jour elles ne sont plus exploitées pour l'alimentation en eau potable.



Réseau hydrographique de Bouafle,
source : Géoportail

8.2.3. Zones humides

D'après les données de la DREAL (base de données CARMEN), la commune de Bouafle ne possède pas de zones humides sur son territoire

8.3. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE, ARCHITECTURAL, NATUREL ET PAYSAGER

8.3.1. Le patrimoine archéologique

Sites archéologiques identifiés par la DRAC d'Ile de France

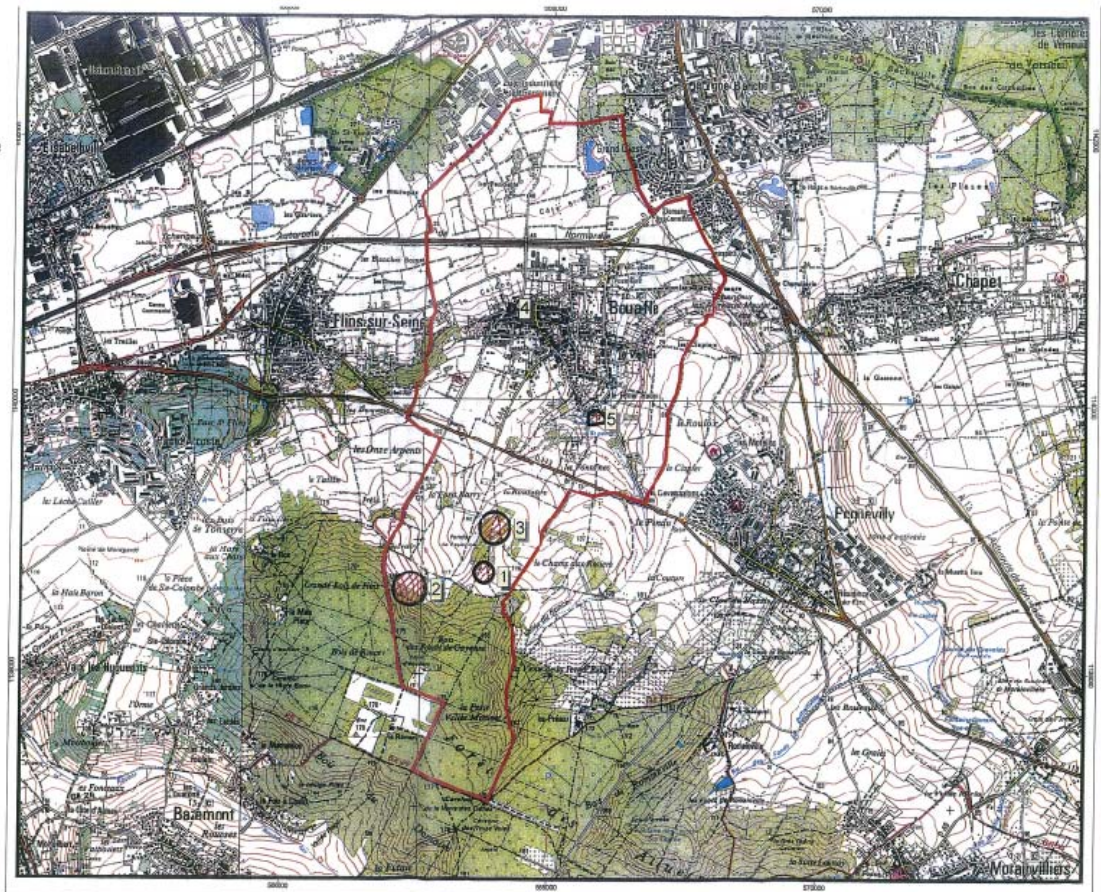


Document graphique annexé
au Plan Local d'Urbanisme

ÎLE DE FRANCE



Données Pleinreche
SCAN 56 - 104 81815 - 3001 - Licence n°2000/CLM/0308
"reproduction interdite"
Carte archéologique FDP / Adrien jul 2011

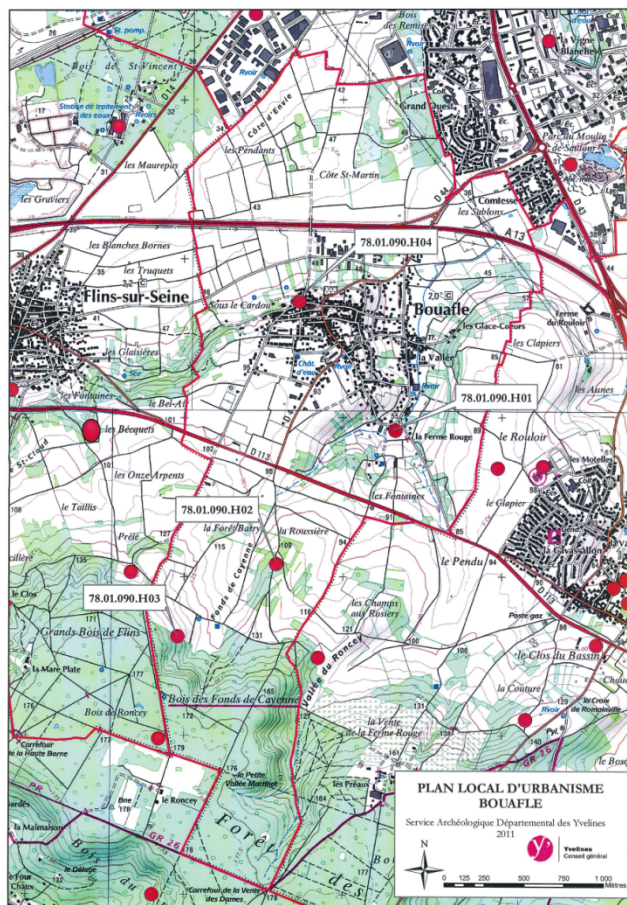


1:25 000

Commune de Bouafle : 78 090



Sites archéologiques identifiés par le Conseil générale des Yvelines.



8.3.2. Le patrimoine architectural

La liste qui suit précise les édifices particuliers et les ensembles bâtis qui présentent un intérêt architectural sur la commune.

8.3.3. Les équipements et édifices religieux

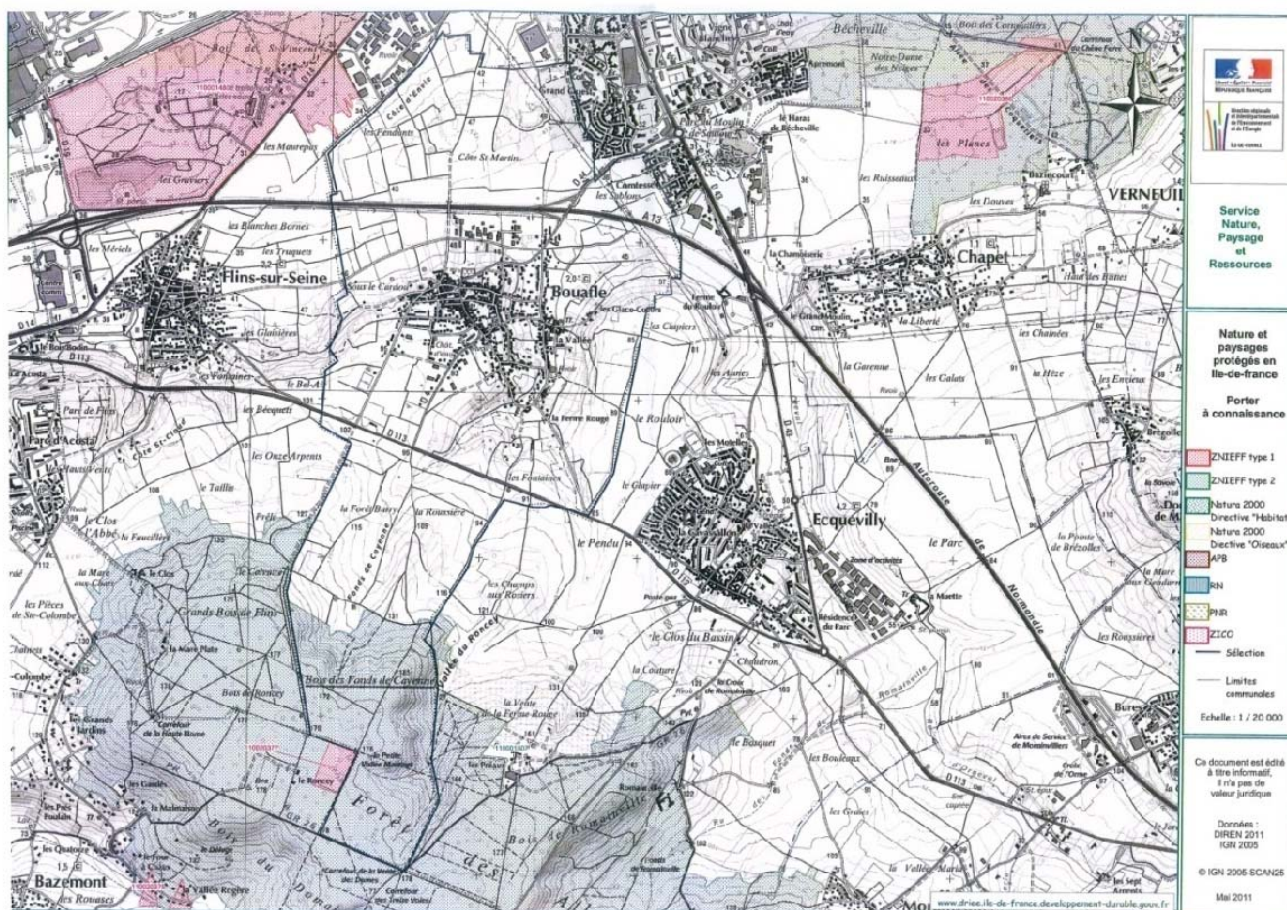
Eglise Paroissiale Saint-Martin et ses abords (Moyen-âge classique / époque moderne)

8.3.4. Les sites antiques

- Sud-Est des fonds de Cayenne (occupation néolithique)
- Côte de Sureau (occupation antique)
- Champ aux Rosiers (occupation antique)
- La ferme rouge (Moyen-âge classique / époque moderne)

8.3.5. Le patrimoine écologique

La forêt des Alluets est répertoriée dans les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 2 (identifiant national : 110001507). Elle a une superficie totale de 1 016 ha qui s'étend sur les communes des Alluets le Roi, d'Aubergenville, de Bazemont, de Bouafle, d'Ecqueville, de Flins sur Seine et de Morainvilliers. Elle présente surtout un intérêt phytoécologique et faunistique.



8.3.6. Qualité de l'eau- Maîtrise des rejets et protection de la ressource

La loi n092.3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et ses décrets d'application prévoient un certain nombre de dispositions nouvelles à prendre en compte par les communes ou leur regroupement en matière d'assainissement.

Les documents d'urbanisme doivent respecter les orientations du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Les rejets de toutes les installations doivent être traités et les aménagements doivent intégrer la gestion des eaux pluviales souillées par la réalisation de bassins de rétention - décantation avant restitution dans le milieu naturel.

Les aménagements routiers pour les infrastructures supportant des transports de produits dangereux ou polluants doivent s'accompagner de mesures de protection contre les pollutions accidentelles qui seraient issues d'un déversement sur la chaussée.

8.4. LES RISQUES NATURELS

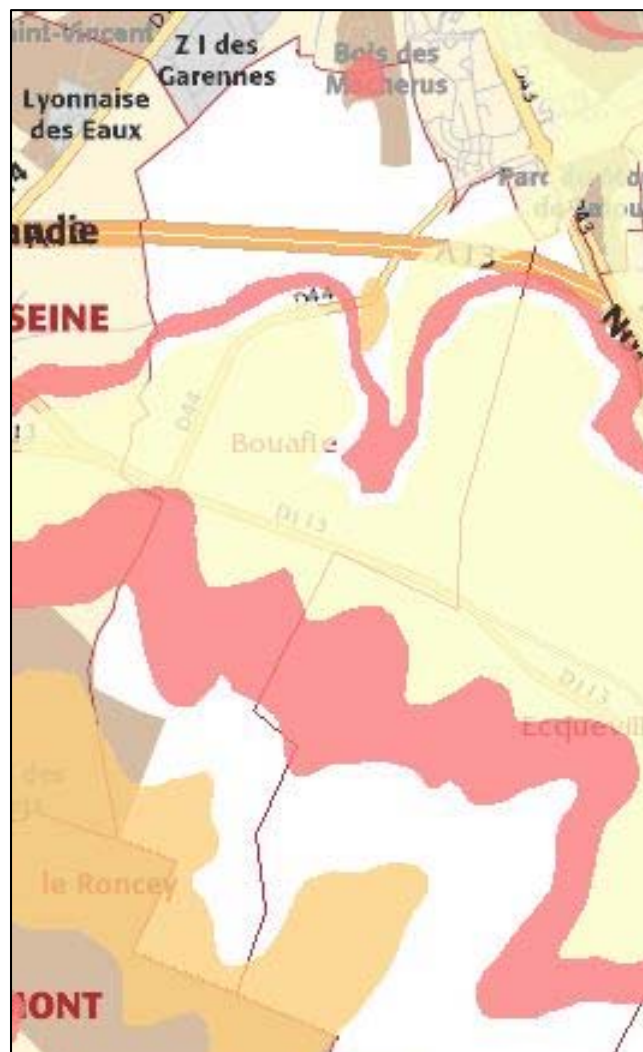
8.4.1. Les cavités souterraines

La commune est concernée par l'article R.111-3 « cavités souterraines » (arrêté préfectoral n°86-400 du 05/08/1986). La zone de risque qui impacte le bourg doit être prise en compte dans la réalisation de nouvelles constructions. De ce fait, l'Inspection Générale des Carrières doit être consultée. Enfin, la mention du R.111-3 et la carte qui s'y réfère figurent en annexes du règlement écrit du PLU.

8.4.2. Les gonflements d'argile

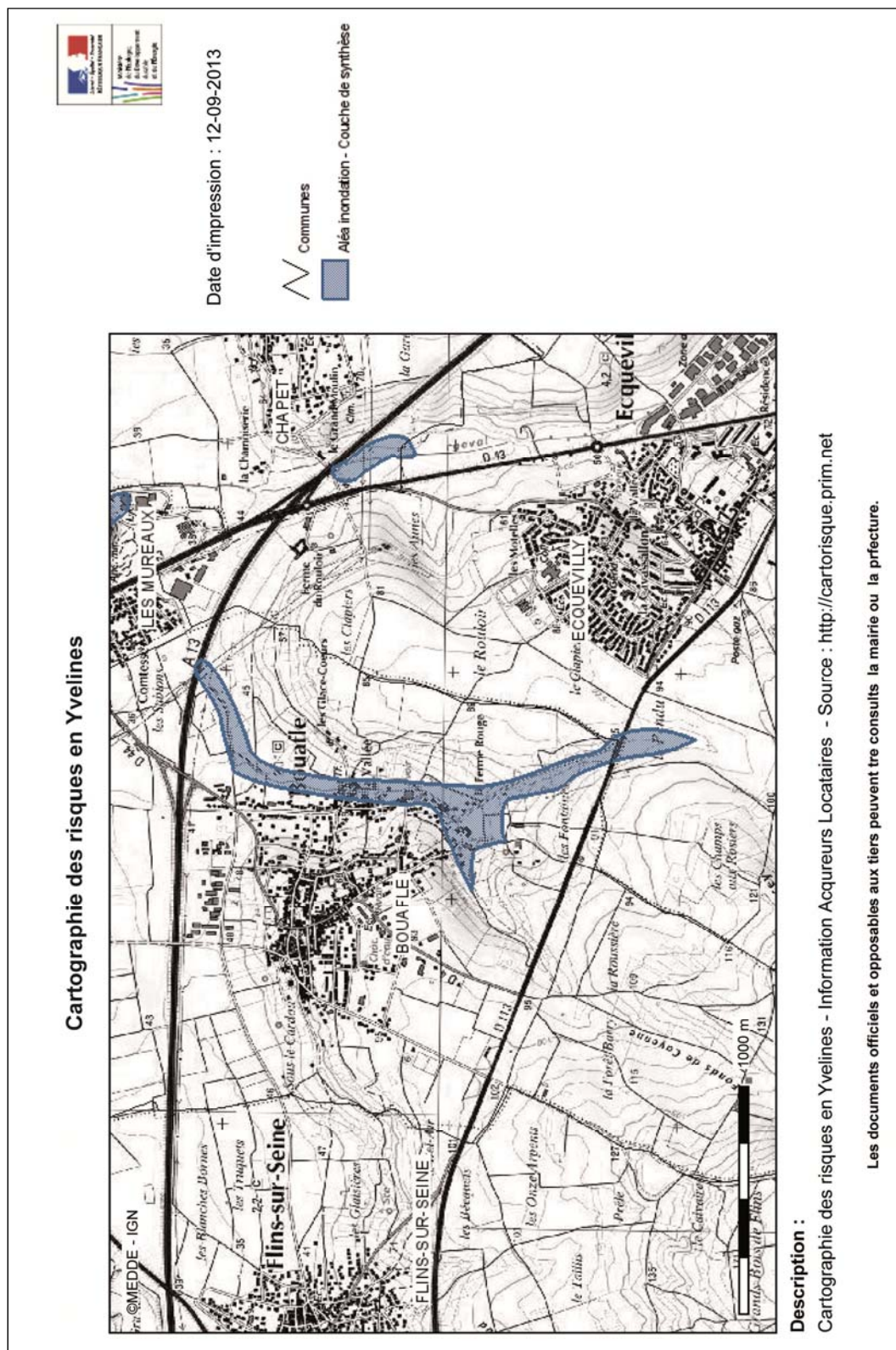
Compte tenu de la nature des sols géologiques rencontrés, le risque lié au retrait et gonflement des sols argileux est particulièrement présent en Ile de France. La prévention de ce risque n'interdit pas la constructibilité des terrains mis implique des règles de construction à adapter en fonction de la nature du sol rencontré.

La commune de Bouafle est touchée par des zones d'aléas fort aux retraits et gonflements d'argile identifié sur la carte ci-après en rouge.



8.4.3. Les zones inondables

Le territoire communal est impacté par l'article R.111-3 « inondation » du code de l'urbanisme. En l'absence de Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI), le R.111-3 règlemente les zones soumises à un risque inondation. Le zonage réglementaire ci-après figure en annexe du règlement écrit.



8.4.4. Le fonctionnement hydraulique (ruissellements)

Les ruissellements proviennent de la présence du coteau.

Il n'existe pas d'étude hydraulique à l'échelle de la commune.

Au delà des caractéristiques géographiques, l'usage et l'occupation des sols interviennent dans l'aggravation des phénomènes :

L'urbanisation des périphéries urbaines limite, par l'augmentation des surfaces imperméabilisées, l'infiltration directe des eaux pluviales dans le sol.

Les pratiques culturales se sont affranchies de la présence des fossés, des haies et des prairies, au profit de l'augmentation des champs qui sont laissés à nu pendant une partie de l'hiver (c'est le cas de la culture du maïs).

Les aménagements dans les zones de passage des ruissellements, en particulier les ouvrages routiers, peuvent occasionner des détournements de flots.

La prise en compte des risques de désordres hydrauliques dans la vallée de la Seine nécessite des préventions qui concernent principalement l'activité agricole et l'imperméabilisation des sols sur les plateaux et les têtes de thalwegs. Pour autant, la commune précise qu'il n'a pas été constaté de déclaration de catastrophe naturelle relative aux ruissellements.

Ainsi, sur le territoire de Bouafle, il importe:

- de surveiller la nature et l'organisation des cultures (notamment par la couverture de sols en hiver).
- de contrôler l'urbanisation (imperméabilisation des sols), par le maintien de zones inconstructibles (particulièrement les espaces boisés) et par la réalisation de mesures compensatoires à l'urbanisation (création de stockages, chaussées poreuses, plantations et gestion conservatrice de fossés, ...).
- d'anticiper les éventuels ouvrages à réaliser afin de ne pas impacter sur les espaces bâtis en contrebas (notamment le centre-ville).
- de réaliser des études hydrauliques dans le cadre de projets d'aménagement.

Les objectifs de développement mesuré à Bouafle, la position des zones de développement à l'écart des axes de ruissellement, et les prescriptions introduites dans le document réglementaire sur le traitement de l'assainissement pluvial participent de la prise en compte du risque potentiel.

ENJEU

Il est nécessaire que les nouveaux projets de construction gèrent leurs eaux pluviales de façon à corriger les effets de l'imperméabilisation des surfaces, la collectivité n'ayant pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

8.5. LES RISQUES INDUSTRIELS

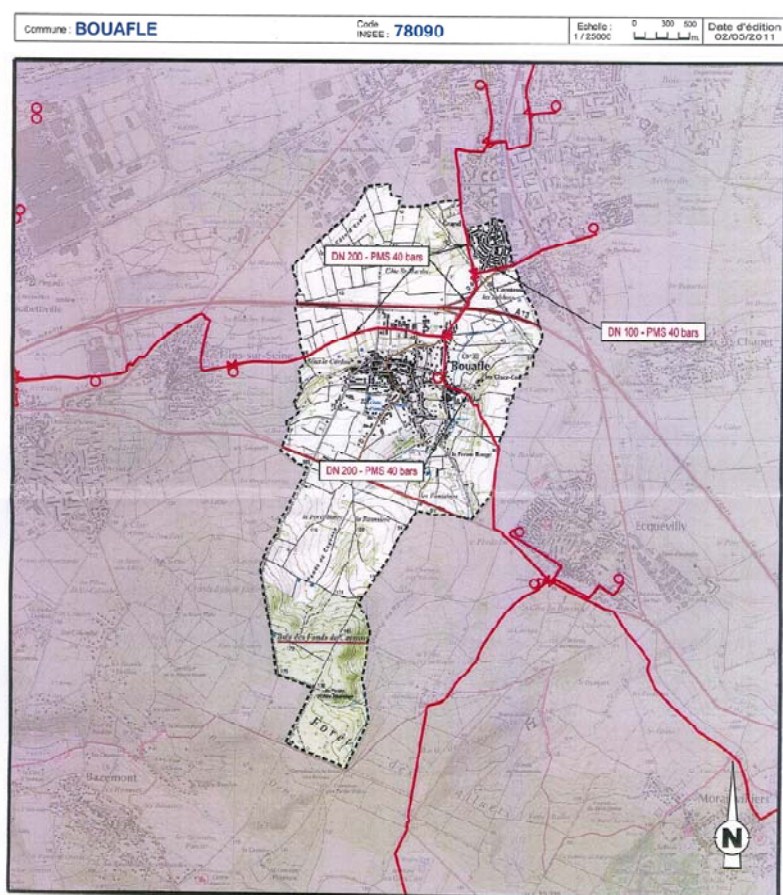
8.5.1. Les risques technologiques majeurs

La mise en place de zones de danger autour des dépôts de produits industriels dangereux répond à la préoccupation de protéger les populations riveraines contre les conséquences dramatiques d'un éventuel accident. Il n'y a pas de zones de danger sur la commune de Bouafle au moment de l'élaboration du PLU.

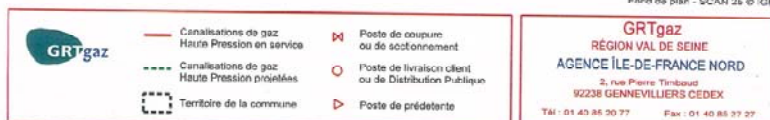
8.5.2. Les canalisations de transport de matière dangereuses

La commune de Bouafle est concernée par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses, réglementées par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR : INDI0608092A) du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et du ministre délégué à l'industrie. Il s'agit de canalisations de transport de gaz exploitée par la société GRT GAZ.

Le tracé est donné sur la carte ci-après. Pour toute information complémentaires et notamment obtenir une carte des tracés avec une échelle plus fine, il conviendra de se rapprocher directement de l'exploitant dont les coordonnées sont indiquées ci-après :



GRTgaz
Région Val de Seine
25 rue de Calais
75436 PARIS CEDEX 09
Tel : 01 40 23 36 36



ENJEUX

- > Favoriser une parfaite prise en compte des risques naturels dans la programmation des futurs projets
- > Intégrer les nouvelles dispositions liées à la protection de l'environnement (Grenelle II)
- > Compte tenu de la topographie et de la présence du Ru : mener une étude sur les risques liés aux ruissellements et aux inondations

8.6. LA POLLUTION DES SOLS

Dans le cadre de l'Inventaire Historique régional, 8 sites ont été identifiés.

| Identifiant | Raison sociale de l'entreprise | Adresse |
|-------------|--------------------------------|------------------------|
| IDF7800161 | OKESPOR (SARL) | 18, rue des caverneaux |
| IDF7800165 | MONTIEGE (SA) | Route de Flins |
| IDF7800162 | SOC ? | Rue de la Pernotte |
| IDF7800163 | PYROSPACE anc. CROISET | Chemin du Pieu |
| IDF7800166 | SOTHERM | Rue des Pléiades |
| IDF7800160 | ANTAR | Route nationale 13 |
| IDF7800164 | SOFFADIAS | 25, rue Saulnier |

8.7. INFRASTRUCTURES ROUTIERES BRUYANTES

Plusieurs infrastructures routières bruyantes affectant la commune ont été inscrites par arrêté préfectoral en date du 10 octobre 2000.

Les tronçons concernant la commune de BOUAFLE sont listés dans les tableaux suivants :

Tableau des voies routières non communales

| Nom de l'infrastructure | Délimitation du tronçon | Catégorie de l'infrastructure | Largeur du secteur affecté par le bruit (1) | Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert) |
|-------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|
| A 13 | Totalité | 1 | 300 m | Tissu ouvert |
| RD 44 | Limite Les Mureaux PR 0+902 (A 13) | 3 | 100 m | Tissu ouvert |
| RD 113 | Totalité | 3 | 100 m | Tissu ouvert |

les dispositions qui résultent de l'arrêté préfectoral sont annexées au plan local d'urbanisme de la commune de Bouafle.

8.8. CARACTERISTIQUE DES RESEAUX, COLLECTE ET TRAITEMENT DES DECHETS

8.8.1. L'alimentation en eau potable

La fourniture en eau potable est assurée par un service délégué mais la gestion est communale. L'eau potable distribuée provient d'une station de pompage et de traitement situées sur la commune d'Aubergenville. Les forages sont situés en bord de Seine. L'alimentation de l'ensemble de la commune est assurée par des canalisations PVC de diamètre 50 à 150. Il existe un réservoir communal d'une capacité de 200 m³.

8.8.2. L'assainissement

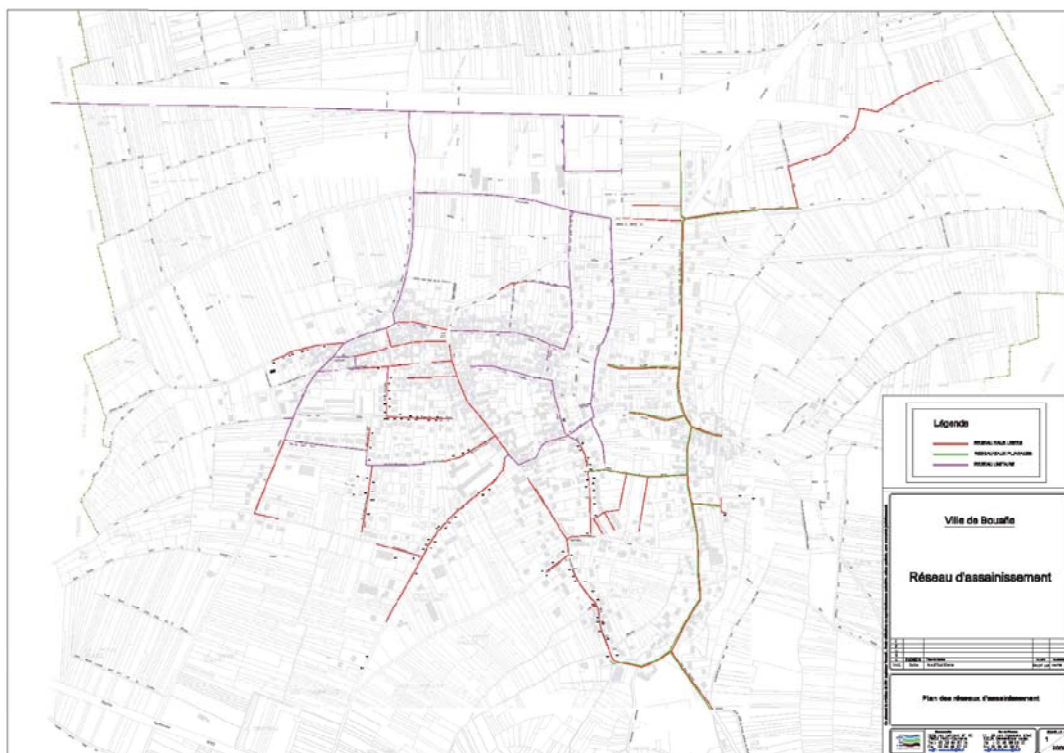
La commune de Bouafle gère elle-même l'assainissement.

Il est à rappeler que la circulaire du 6 Décembre 2006 indique qu'en application des articles L121-1, L123.1 et R123.9 du Code de l'Urbanisme, les ouvertures à l'urbanisation de nouveaux secteurs ne pourront intervenir :

Si la collecte et le traitement des eaux usées qui en seraient issues ne pouvaient être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur,

Et si l'urbanisation n'était pas dans ce cas accompagnée par la programmation de travaux et actions nécessaires à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement situés à l'aval de ces secteurs.

Le territoire est desservi à la fois par un réseau unitaire et un réseau séparatif (les eaux pluviales et d'eaux usées sont séparées).



8.8.3. Organisation de la collecte et du traitement des déchets

La collecte et le traitement des déchets domestiques sont assurés par la Communauté de Communes Seine Mauldre.

L'intercommunalité pratique le tri sélectif sur l'ensemble de son territoire.

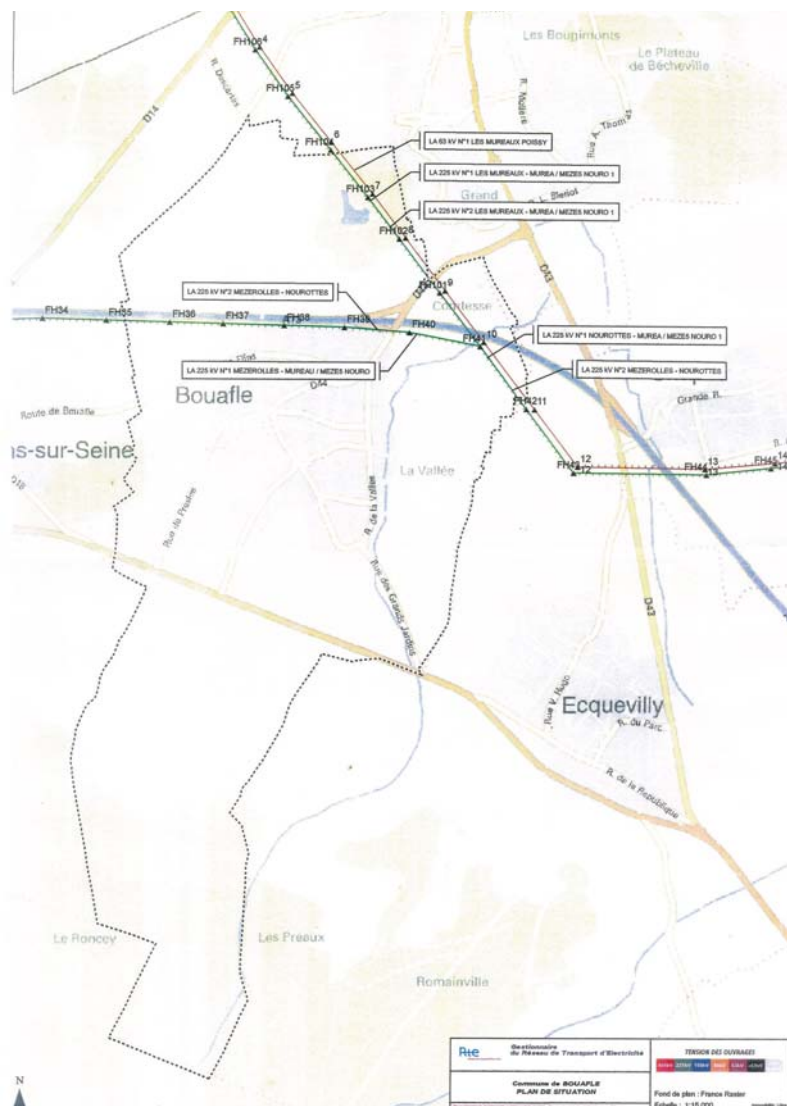
Une déchetterie est en fonctionnement rue du Clos Reine à Aubergenville.

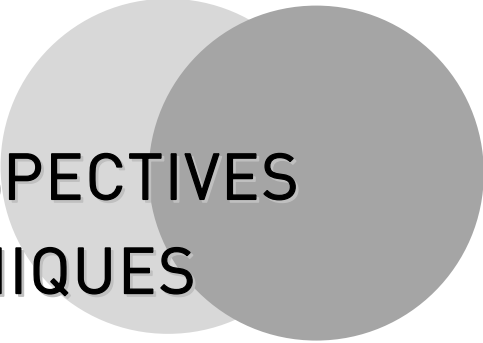
Dans le cadre des futurs projets de construction ou de réhabilitation, chaque pétitionnaire sera incité à réserver un local adapté à la pré-collecte des déchets.

8.8.4. Le réseau électrique

La commune est traversée par plusieurs lignes à haute et très haute tensions. Un point de piquage existe au niveau de l'autoroute A13. Ces lignes sont gérées et exploitées par RTE.

Le réseau associé à l'éclairage public communal est quand à lui géré par la commune.





Chapitre 9. PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES

9.1. L'ÉVALUATION DU POINT MORT

Le point mort correspond au nombre de logements nécessaires pour garder un taux de population constant, il est lié à plusieurs facteurs : le desserrement des ménages, le renouvellement du parc de logements et à la fluidité du parc de logements.

- Les besoins liés au desserrement des ménages.

Le desserrement des ménages est lié à la diminution de la taille moyenne des ménages. Celle-ci tend à diminuer sous l'effet combiné de plusieurs phénomènes (vieillesse, divorces et séparations, décohabitations,...).

Il convient de répondre à ces besoins sur la commune. La taille des ménages a diminué dans la période 1999-2007 (-0,22% par an). Selon différents scénarios d'évolution de la population communale, ce phénomène devrait perdurer sur Bouafle et s'accroître (entre -0,38% par an) jusqu'en 2017.

Sur l'horizon du PLU (2007-2020), à un développement modéré de la population, la ville a un besoin de réaliser 39 logements (soit 3 par an) pour répondre au desserrement des ménages.

- Les besoins liés au renouvellement du parc de logements

Le parc de logements d'une commune voit disparaître chaque année un certain nombre de logements (logements vétustes désaffectés, opérations d'aménagement impliquant des démolitions de logements,...). Il convient de pourvoir à leur remplacement.

Sur l'horizon du PLU (2007-2020), en retenant, un taux de renouvellement du parc de 0,4 logement par an, il convient de prévoir 5 logements sur la période pour assurer le renouvellement du parc

- Les besoins liés à la fluidité dans le parc de logements

Une certaine fluidité des mouvements dans le parc peut être obtenue par la présence de résidences secondaires ou de logements vacants.

Sur l'horizon du PLU (2007-2020), pour assurer un taux minimum de logements vacants (4,65) garant d'une certaine fluidité des mouvements dans le parc il faut ajouter 13 logements (soit 1 par an).

- Calcul du point mort

En faisant la somme des logements nécessaires au desserrement des ménages, au renouvellement du parc et à la fluidité du parc, le point mort correspond:

Sur l'horizon du PLU (2007-2020), à une construction de 66 logements (soit 6 par an).

9.2. LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES DE LA COMMUNE

Les besoins en logements neufs visent à répondre aux **besoins endogènes** notamment induits par **le parcours résidentiel** de la commune et aux objectifs de croissance démographique que se fixe la commune dans le cadre et l'horizon du PLU.

Ces besoins ont été estimés à partir de trois scénarios de développement démographique. Le scénario deux (un développement modéré) a été retenu et peut se décomposer ainsi (voir tableau ci-après).

La Ville souhaite maintenir un rythme de croissance démographique positif, en légère augmentation par rapport à la période précédente mais néanmoins modéré, notamment pour éviter les effets de seuil sur les équipements publics.

L'objectif retenu est une croissance de 1,05 % par an, amenant ainsi la population de 2 204 habitants en 2008 à 2 500 en 2020.

Elle souhaite également de retenir un taux moyen de 20% de logements sociaux dans les futures opérations de plus de cinq logements.

Sur la période 2007-2013 soit 6 ans, 8 logements par an ont été construits, permettant seulement de stabiliser la population.

Le besoin en logements ainsi généré est de 180 logements sur la période 2010-2020 soit environ 18 par an.

| HYPOTHESES | | BESOINS EN LOGEMENTS | |
|------------------------------------|--------|---|-----|
| 2007-2020 | | Par an | |
| Taux d'accroissement annuel : | 1,13% | Point mort 2007/2020 | 4 |
| Dont solde naturel : | 0,61% | Dont desserrement : | 3 |
| Dont solde migratoire : | 0,52% | Dont variation RS/LV : | 1 |
| | | Dont renouvellement : | 0,4 |
| | | Effet démographique : | 14 |
| En 2020 : | | Construction neuve 2007/2020 | |
| Population totale fin de période : | 2 500 | 14 | |
| Nombre de résidences principales | 819 | Indice de construction /an pour 1000 habitants | |
| Taille moyenne des ménages : | 2,54 | 6 | |
| Soit un desserrement de : | -0,30% | Production annuelle 2007-2009 (3 ans) | |
| | | 4 | |
| Taux de vacance : | 4,65% | Reste à produire 2010-2020/an (10 ans) | |
| Taux de résidences secondaires : | 1,24% | 18 | |

Mémo :
densités moyennes actuelles à Bouafle
- Centre bourg = 37 log/ha
- Extensions = 12 à 14 log/ha

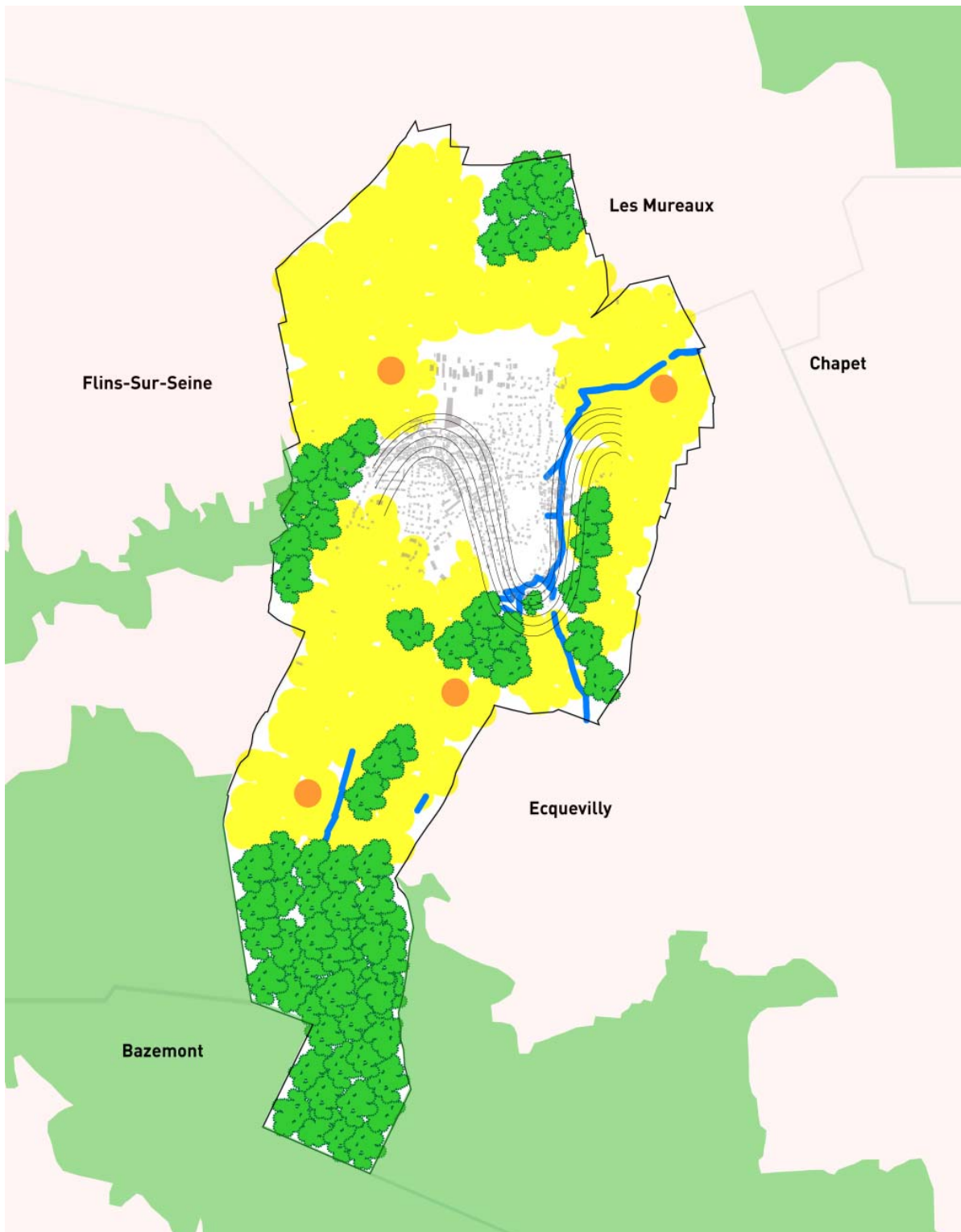




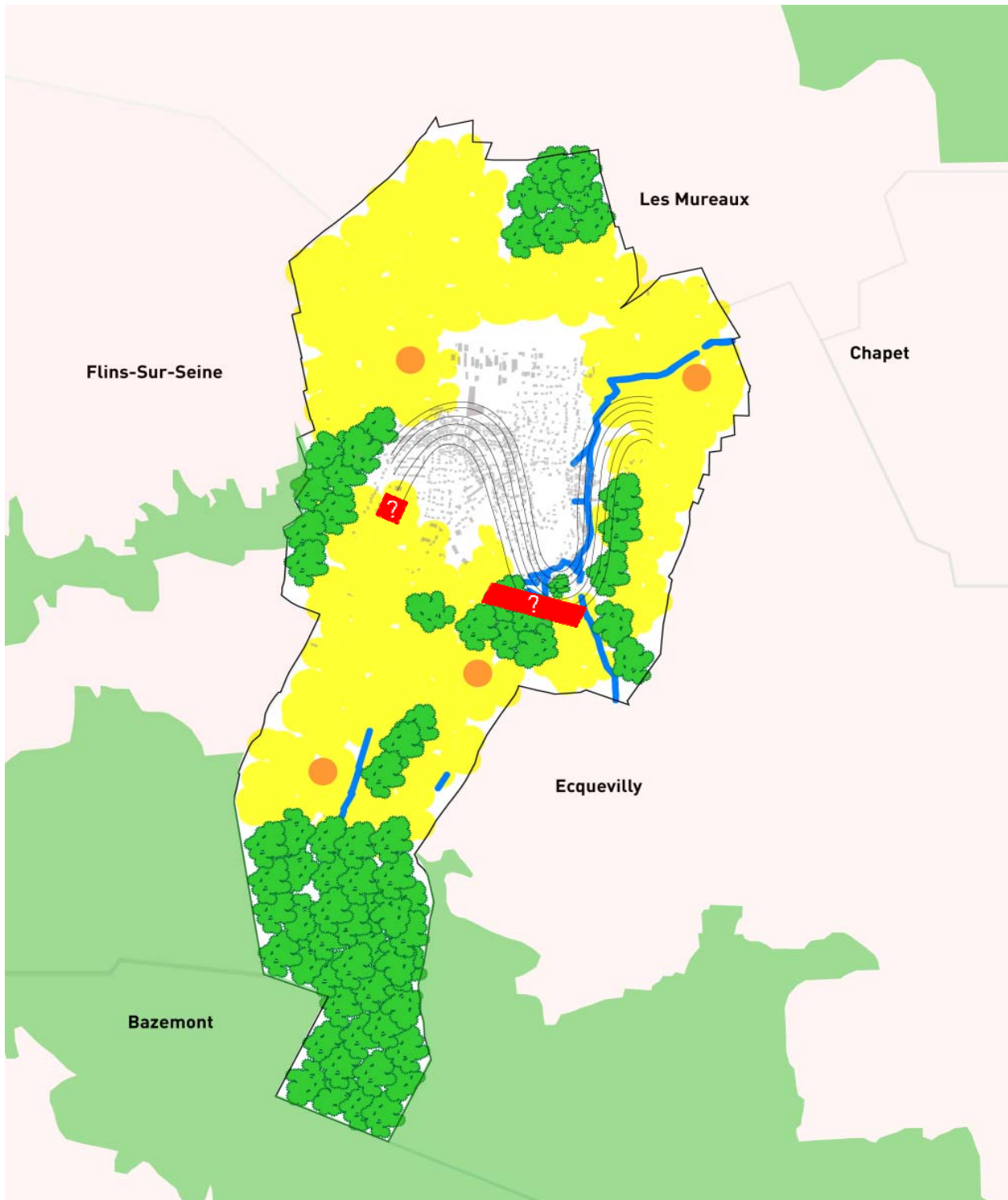
Chapitre 10. SYNTHÈSE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

10.1. VALORISER LES SPECIFICITES RURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES DE BOUAFLE, VERITABLES ATOUTS EN FAVEUR D'UN CADRE DE VIE DE QUALITE

- > Renforcer le centre bourg
- > Conforter l'activité traditionnelle, notamment tournée autour de l'agriculture
- > Créer des continuités écologiques entre les plateaux et les vallées (Seine et Ru)

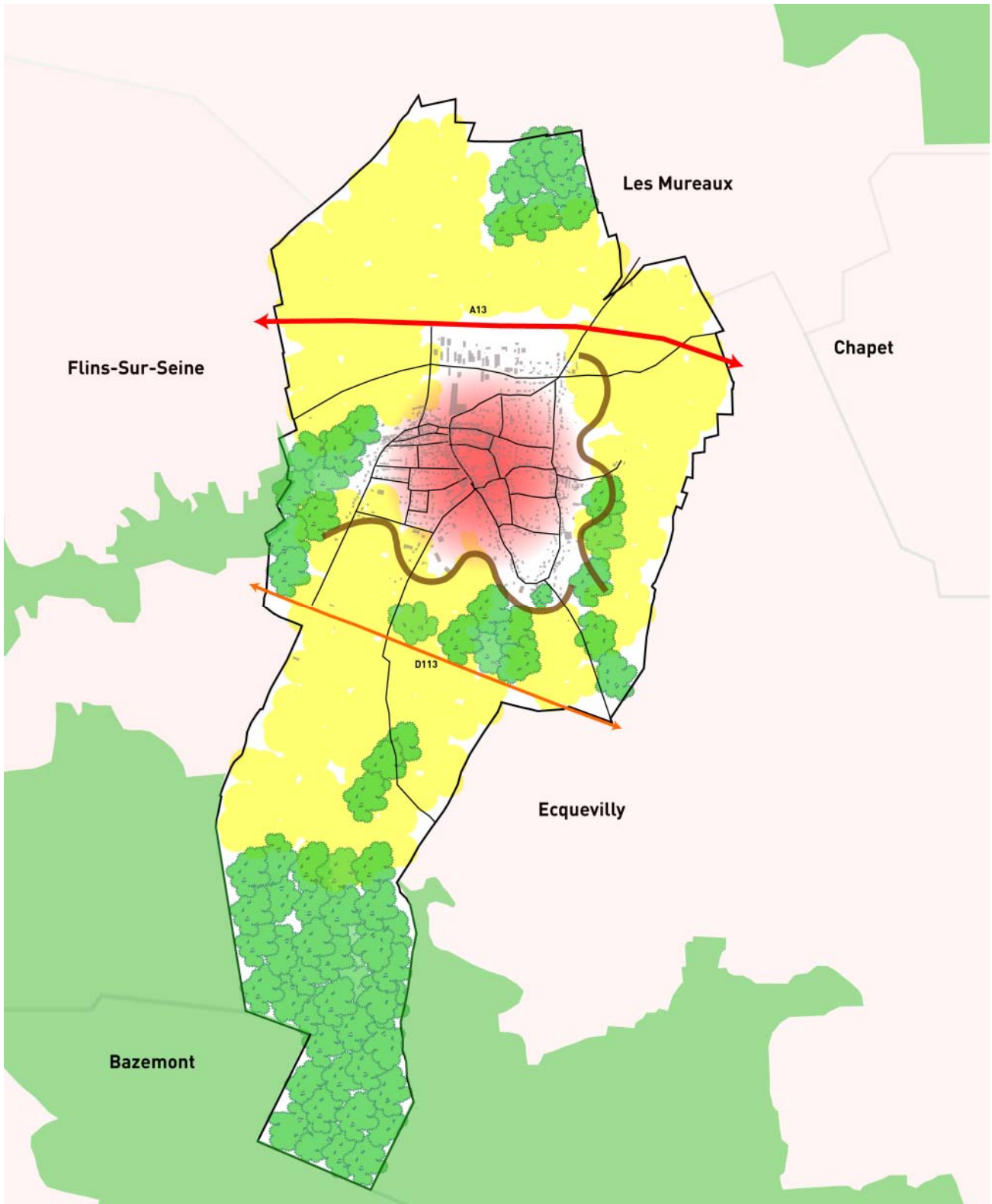


10.2. AFFIRMER UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT POUR LES 10 PROCHAINES ANNEES : QUELLE AMBITION DEMOGRAPHIQUE ?



10.3. CONCEVOIR UNE URBANISATION MAITRISEE

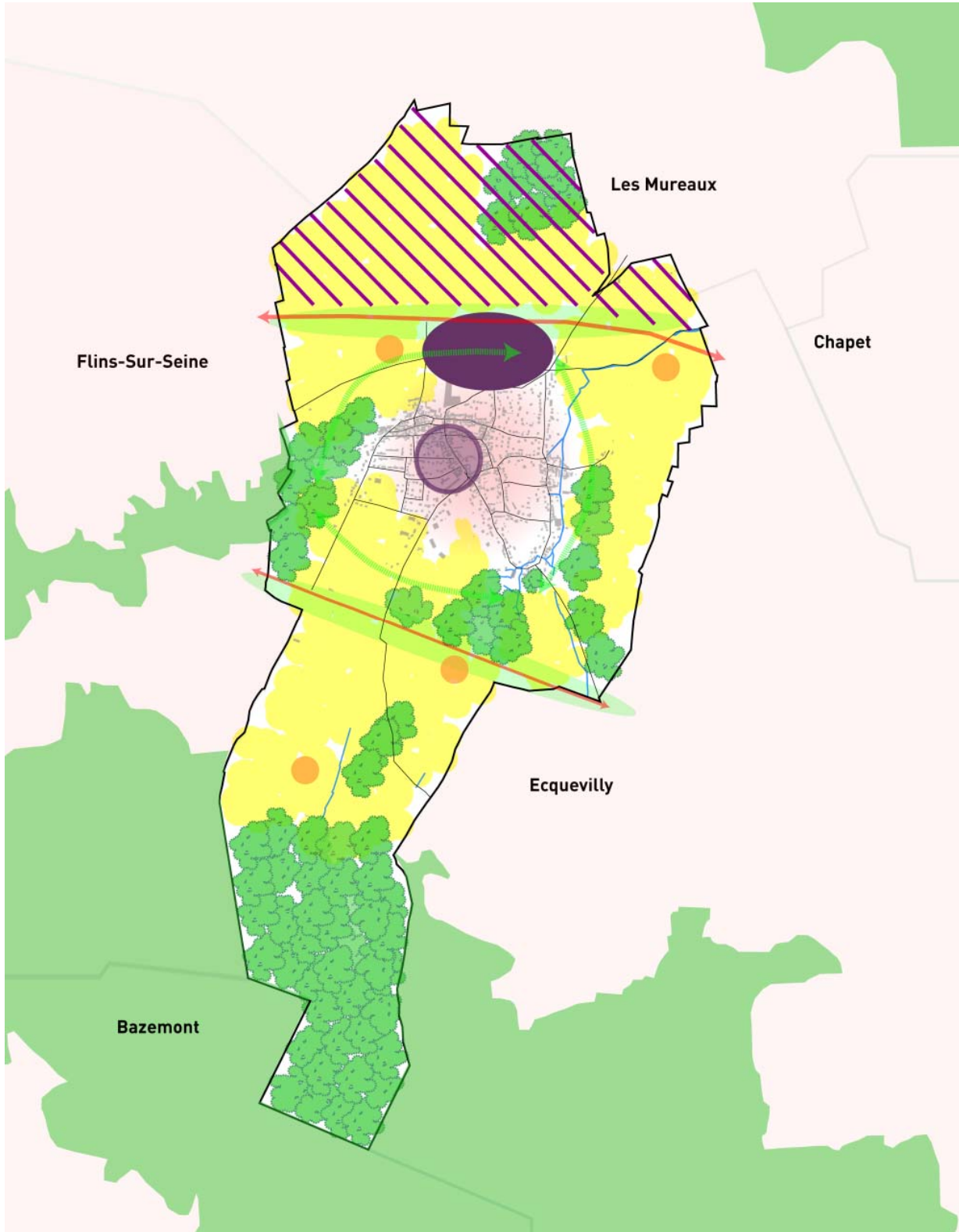
- > Marquer les limites des espaces urbanisés
- > reconquérir les dents creuses et potentiels fonciers, notamment en cœur de bourg
- > Proposer des formes plus compactes et des typologies plus diversifiées
- > Minimiser l'étalement urbain



10.4. ASSURER UN NOUVEAU SOUFFLE ECONOMIQUE A LA COMMUNE

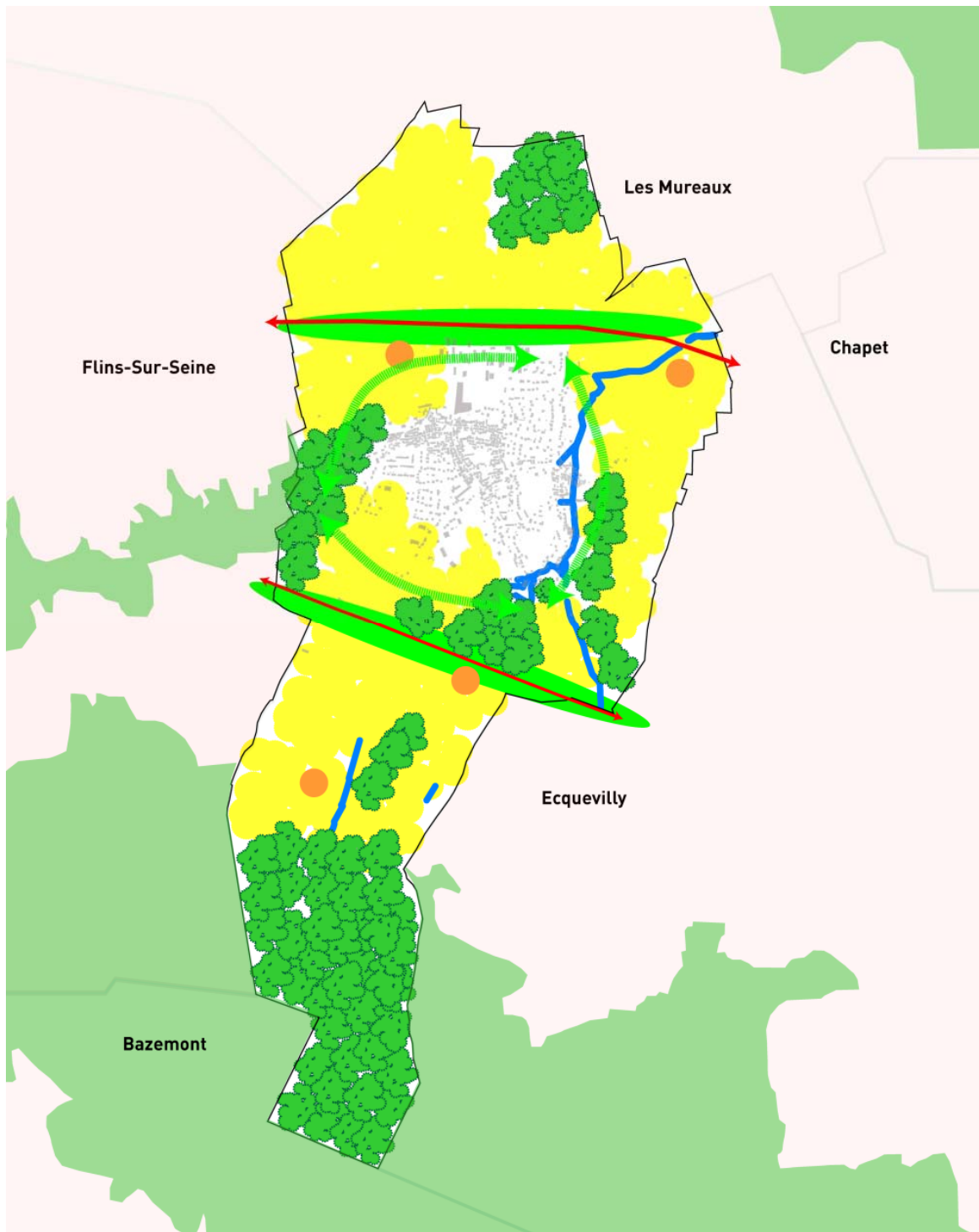
> Réhabilitation de la ZA existante

> Proposer de nouvelles surfaces en accord avec les grandes orientations supra-communales



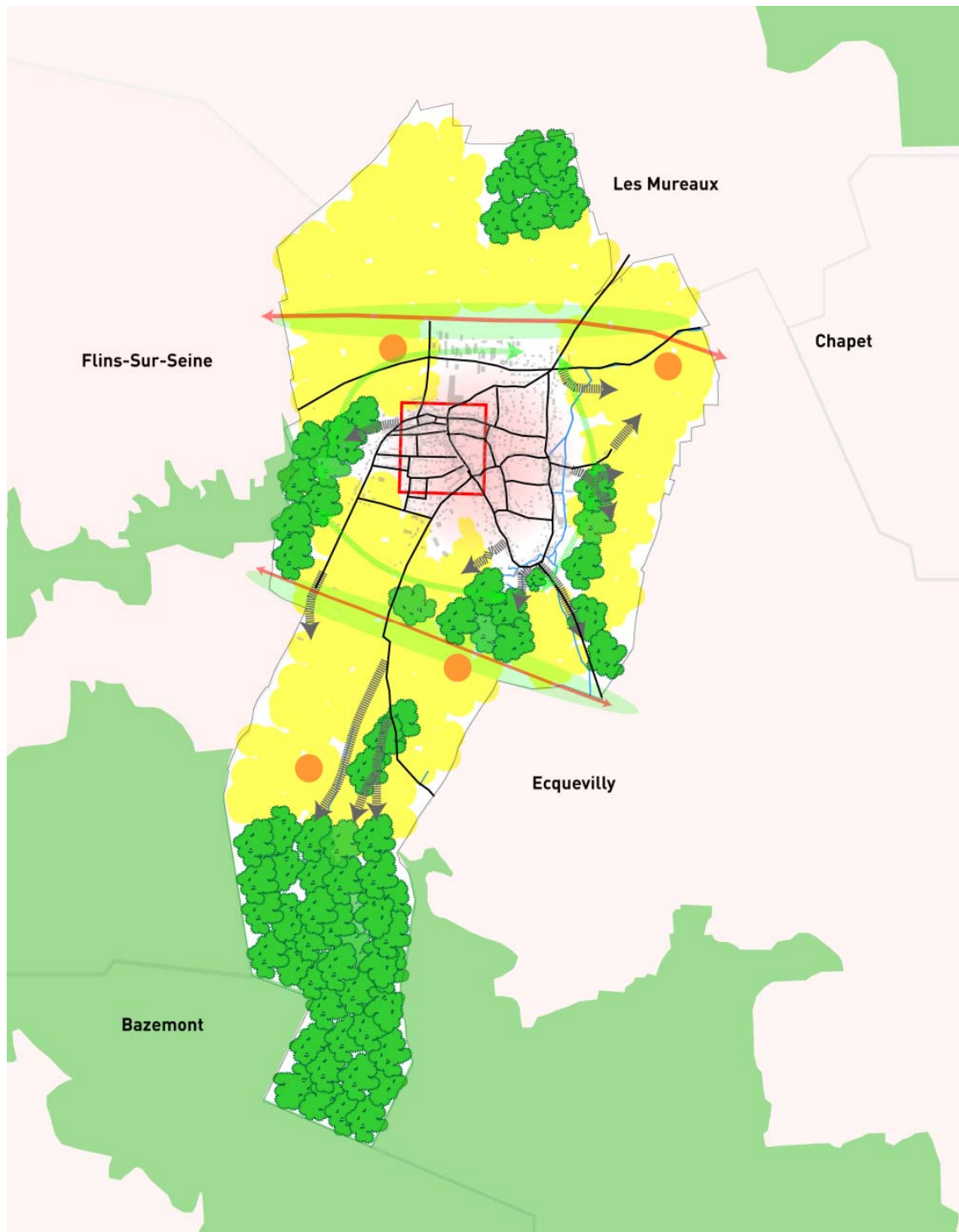
10.5. VALORISER ET STRUCTURER LES ESPACES D'INTERFACES ENTRE SECTEURS URBANISES ET ENTITES PAYSAGERES

- > Minimiser l'effet de rupture des infrastructures routières
- > Préserver les coupures vertes existantes
- > Développer de nouvelles coupures vertes
- > Préserver et mettre en valeur les espaces paysagers
- > Assurer des transitions douces entre espaces urbanisés et grand paysage, qui structurent les limites de la ville

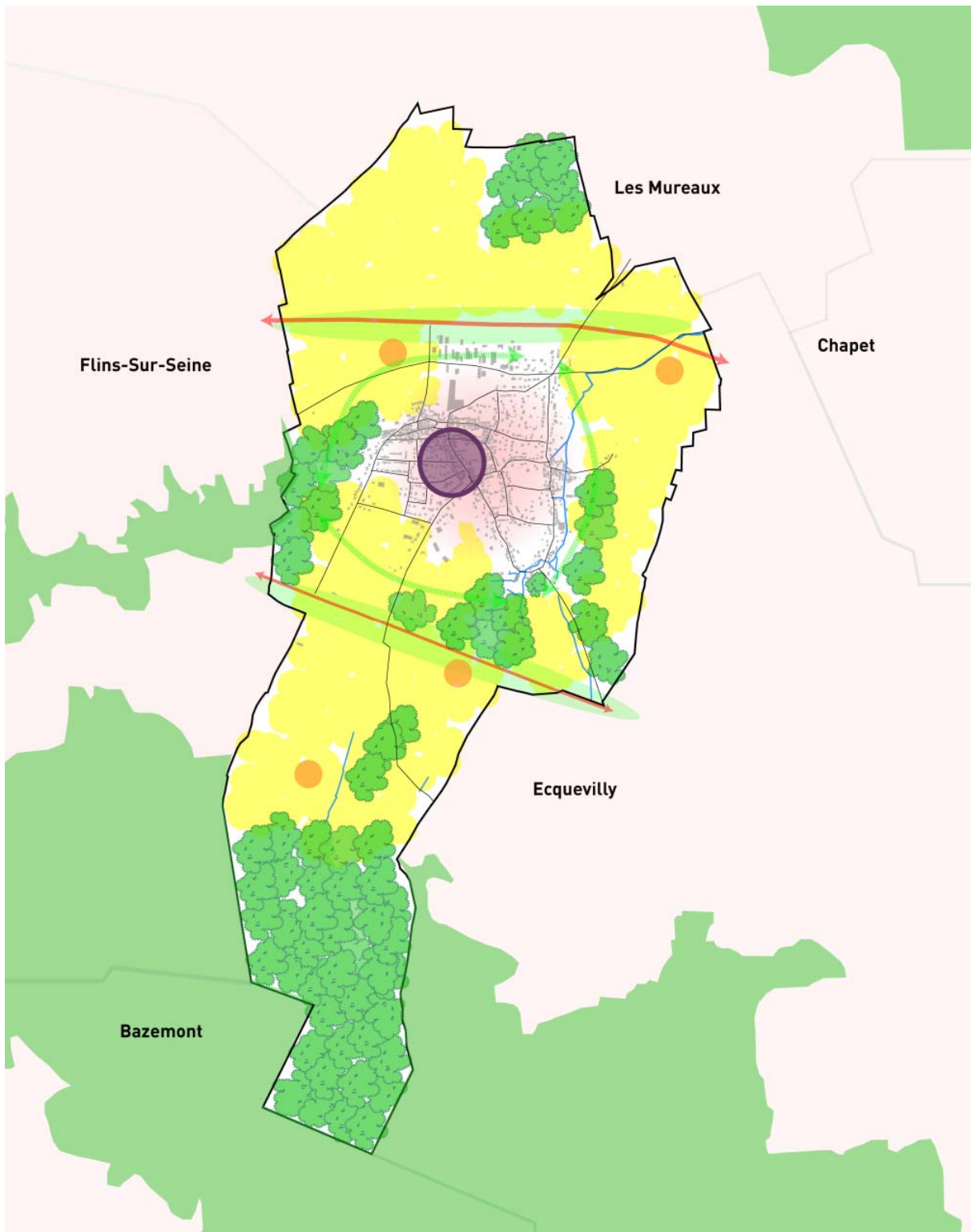


10.6. AMELIORER LA LISIBILITE ET LES HIERARCHISATIONS DU RESEAU DE VOIRIE ET PRENDRE EN COMPTE LA PLACE DES MODES DOUX DANS LA VILLE

- > Poursuivre les efforts en vue d'un réseau de voirie de meilleur qualité notamment dans le bourg
- > Proposer des chemins de randonnée et cheminements doux en direction des espaces de nature majeurs



**10.7. AFFIRMER ET RENFORCER LE DYNAMISME DU CENTRE BOURG
AUTOUR DE COMMERCES ET DE SERVICES**



**2ème PARTIE : JUSTIFICATIONS ET
COMPATIBILITE DES ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DES REGLES
D'URBANISME**

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Bouafle a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 10 mars 2011 afin d'adapter le document d'urbanisme en vigueur, de prendre en compte les réflexions et projets intercommunaux et supra communaux et de mettre en œuvre les nouveaux projets urbains et architecturaux de la collectivité.

Ainsi, le nouveau document permettra :

- La mise en compatibilité du document de planification avec les dispositions législatives et réglementaires dans le respect de trois principes généraux :
 - L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et la protection des paysages d'autre part ;
 - La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural ;
 - Le respect de l'environnement par une utilisation économe et équilibrée de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la prévention des risques majeurs, la préservation des milieux et la sauvegarde du patrimoine bâti ;
- L'intégration des orientations du SDRIF
- La poursuite d'un développement progressif et maîtrisé des zones d'habitat en adéquation avec les besoins de la population endogène;
- La préservation des espaces naturels et des éléments paysagers existants qui ceinturent et composent la commune et la valorisation de son patrimoine historique de grande qualité ;
- Le réajustement des dispositions réglementaires vis-à-vis des objectifs du PADD ;
- La définition de l'utilisation foncière des sols et leur délimitation.



Chapitre 1. CHOIX RETENUS POUR LE P.A.D.D.

1.1. RAPPEL DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

1.1.1. Préserver l'identité rurale et paysagère de la commune par la protection d'une ceinture verte majeure intégrant le ru, nouveau jardin d'eau

L'extension de la commune devra être limitée dans l'espace en tenant compte de cette ceinture verte et de la trame verte et bleue. Le ru n'est pas valorisé. Situé en fond de vallée, il n'est pas mis en valeur. L'objectif est de créer un véritable jardin d'eau qui s'étende du Nord au Sud de la commune.

Cette ceinture verte sera rendue possible en :

- Rendant inconstructible des espaces identifiés,
- Préservant des cônes de vues,
- Améliorant la qualité d'aménagements afin de respecter des corridors écologiques,
- Créant des espaces de loisirs de nature pour les habitants (aire de pique-nique, aménagements de promenades, etc.),
- Dynamisant les jardins familiaux,
- Mettant en valeur le ru lors de son parcours naturel et urbain.

1.1.2. Respecter les spécificités bioclimatiques

- Valoriser l'agriculture et notamment le maraîchage communal
- Mettre en place les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales
- Favoriser une architecture bioclimatique
- Autoriser la production d'énergie à partir de ressources renouvelables.

1.1.3. Renforcer le cœur de village

L'enjeu majeur du projet de ville est de renforcer le centre bourg «Cœur de Village» tout en assurant de bonnes connexions avec tous les quartiers du village. Pour cela, il semble nécessaire, afin de renforcer l'activité commerciale du centre-bourg et la vie quotidienne, d'augmenter le nombre d'habitants au cœur du village et de favoriser l'accès aux commerces de proximité. C'est pourquoi, l'objectif de population d'ici 2020 est d'atteindre 2 500 habitants à Bouafle, en :

- Tenant compte du parcours résidentiel de la commune en assurant une mixité sociale,
- Renforçant le cœur de bourg,
- construisant prioritairement dans les espaces mutables situés dans le périmètre déjà urbanisé de la commune
- proposant une nouvelle continuité urbaine raccrochée au cœur de village permettant notamment de développer une nouvelle offre de logements
- proposant une offre de commerces de proximité et de services recentrés et adaptés à la population
- Optimisant les équipements.

1.1.4. Améliorer la lisibilité et la hiérarchisation du réseau de voiries et prendre en compte la place des modes doux dans et hors de la ville

- Poursuivre les efforts en vue d'un réseau de voiries de meilleure qualité notamment dans le bourg
- Conserver les chemins ruraux existants et proposer des chemins de randonnée et cheminements doux en direction des espaces de nature majeurs

1.1.5. Compléter et renforcer l'offre économique sur la commune dans une démarche environnementale

- Requalifier la ZAE de l'Erable
- Créer une nouvelle zone de développement à dominance économique en limite des Mureaux, identifiée dans le SDRIF, l'Opération d'Intérêt National Seine-Aval comme ayant vocation à demeurer agricole pendant une durée longue et à n'être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre de projets d'ensemble.
- Reconnaître la valeur agronomique des sols, support d'une agriculture de proximité.

1.2. JUSTIFICATION DES CHOIX DU PADD AU REGARD DE L'ARTICLE L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME

1.2.1. Rappel des principes fixés par l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme

Principe n°1

Equilibre entre :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,
- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Principe n°1 bis

La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

Principe n°2

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

Principe n°3

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

1.2.2. Respect de ces principes par le PADD

Principe n°1

Le PADD répond à ce principe par l'orientation n°1 qui est la préservation d'une ceinture verte autour de l'espace urbanisé de la commune rendant inconstructible des espaces identifiés. Cette zone préserve les terres agricoles, notamment entre l'autoroute et la zone à urbaniser nord et assure la préservation et la mise en valeur du ru d'Orgeval.

Principe n°1 bis

Le PADD a comme projet de requalifier la zone d'activités économiques de l'Erable, visible depuis l'autoroute.

Principe n°2

L'orientation 3 sur le renforcement du cœur du village ou encore l'orientation 4 sur la lisibilité et la hiérarchisation du réseau de voirie et la prise en compte de la place des modes doux dans les déplacements répondent à ce principe. L'objectif de la commune est de continuer la construction de nouveaux logements aux typologies adaptées à la croissance démographique souhaitée et dont la typologie répond au parcours familial intégrant notamment le desserrement des ménages et la décohabitation. Elle tient également à assurer la mixité des fonctions urbaines par la conservation et le développement de commerces de proximité en centre bourg et l'optimisation des différents équipements de la commune.

Concernant le développement des déplacements alternatifs, la commune a la volonté de renforcer le réseau de chemins de randonnée et cheminements doux entre les espaces de nature, les équipements, les commerces du centre bourg et les différents quartiers. De plus, la mise en place d'un corridor écologique entre Bouafle et la Seine est projeté.

Principe n°3

L'orientation n°2 du PADD souhaite développer et respecter les spécificités bioclimatiques au niveau urbain (aménagement spécifique des quartiers avec jardins au sud, aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales) et au niveau du bâtiment (architecture bioclimatique, intégration des énergies renouvelables).



Chapitre 2. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES

2.1. LES CHOIX QUI ONT CONDUIT A LEUR DELIMITATION

La délimitation des futures zones et la réglementation proposée découlent du projet d'aménagement et de développement durable issu lui-même du diagnostic communal qui a permis de préciser les besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services dans le cadre de prévisions économiques et démographiques. Cela se traduit par :

- une meilleure prise en compte de la diversité urbaine et de l'environnement de la commune avec la création de nouvelles zones et sous-secteurs reflétant davantage la réalité du terrain, notamment quant à la typologie des constructions.
- par voie de conséquence l'institution dans certains secteurs de règles, notamment de gabarit et d'emprise au sol des constructions, tenant compte de la morphologie urbaine existante,
- l'affirmation de la mixité urbaine
- la nécessité d'une gestion économe de l'espace en favorisant le mode de croissance de la ville sur la ville, recentré sur le centre village, grâce à la densification du tissu urbain existant, en encourageant la réalisation de nouveaux logements dans certains quartiers bien équipés (secteur de l'école) afin de répondre à l'objectif démographique de la commune (2500 habitants en 2020)
- l'affirmation de la diversité sociale ; les orientations d'aménagement et de programmation répondent à cette volonté de mixité sociale (programmation de logements de tout type, notamment 20% de logements sociaux dans les opérations de plus de cinq logements), tout en tenant compte du tissu urbain existant.
- la confirmation du rôle économique de la zone d'activités de l'Erable,
- la volonté de préserver/favoriser le commerce et les services de proximité et les services
- La valorisation des ressources existantes et permettre une meilleure qualité de l'environnement
- La préservation des espaces naturels et agricoles

2.2. DESCRIPTIONS DES DIFFERENTES ZONES DU PLU

Le règlement divise la totalité de la commune en zones délimitées sur les documents graphiques réglementaires et repérées par les indices suivant :

Le règlement divise la totalité de la commune en zones délimitées sur les documents graphiques réglementaires et repérées par les indices suivant :

2.2.1. Zones Urbaines

Elles comprennent :

- **La zone UA :**

La délimitation de la zone UA, localisée sur le centre village élargi de Bouafle s'est basée sur :

- le caractère historique du bâti. C'est la partie la plus ancienne de la commune, où est localisé la majorité du patrimoine bâti. La pierre et l'ardoise sont les matériaux les plus utilisés, ce qui confère à la zone un caractère particulier.
- la mixité d'usage du tissu urbain, avec la présence d'habitat, de commerces et services ainsi que d'équipements publics
- la mixité des typologies de logements. On y trouve à la fois des maisons de ville, des corps de ferme, des habitations de type collectifs et quelques maisons individuelles dispersées et isolées.
- ses densités bâties et de logements qui sont élevées par rapport au reste de la commune. L'emprise au sol des constructions est parfois importante et les hauteurs peuvent atteindre R+2 ou R+3.

Un secteur UAv a été créé pour localiser précisément les rues où la mixité fonctionnelle est la plus forte.

La zone UA et le secteur UAv font l'objet de prescriptions adaptés afin de permettre le développement de ce tissu tout en préservant son caractère identitaire de village.

Un périmètre de protection des bâtiments remarquables et des espaces verts protégés a été identifié sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme en raison de son intérêt architectural, patrimonial et écologique.

- **La zone UG :**

La délimitation de la zone UG s'est basée sur

- son caractère très résidentiel. C'est une zone de développement contemporain composée essentiellement d'habitat de faible densité de type maisons individuelles.
- La faible emprise au sol des constructions. Ainsi la part importante des jardins privés participe à la trame verte de la commune en favorisant les corridors écologiques entre les quartiers.

Ainsi le règlement de la zone UG vise à préserver son caractère paysagé et résidentiel tout en permettant sa densification.

- **La zone UJ :**

La délimitation de la zone UJ s'est basée sur les limites de la zone d'activités économiques de l'étable. La commune souhaite sa préservation mais également, sa densification et sa restructuration pour améliorer sa qualité d'ensemble et attirer de nouvelles entreprises.

2.2.2. Zones à Urbaniser

Les zones à urbaniser sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation (conformément à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme).

À l'intérieur des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, les constructions ne pourront être autorisées qu'à l'issue d'une procédure de modification du Plan local d'urbanisme qui déterminera les dispositions réglementaires, à la suite de l'élaboration d'un schéma d'aménagement d'ensemble prévoyant la réalisation des équipements nécessaires à la zone, notamment la création des réseaux nécessaires au regard des objectifs des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions spécifiques prévues dans ces mêmes OAP.

La justification des surfaces des zones à urbaniser et de leur localisation est davantage précisée en 2.3.

- La zone 1AUa

La zone 1AUa correspond à un secteur de projet que la ville souhaite développer à court terme afin de répondre aux objectifs suivants :

- contribuer au développement démographique de la commune
- créer une continuité urbaine avec le pôle loisirs
- venir fermer l'urbanisation au sud
- se connecter au corridor écologique Bouafle-Seine.

Elle est à vocation mixte (habitat, activités non nuisibles à l'environnement urbain, équipements) et est située au sud-ouest de l'urbanisation actuelle.

Elle n'a pas les réseaux suffisants permettant son ouverture immédiate à l'urbanisation.

Elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme, les constructions y sont autorisées :

- soit dès lors qu'existent les réseaux nécessaires
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement.

- La zone 2AUa

La zone 2AUa, répartie sur plusieurs secteurs de la commune afin de contribuer au développement démographique de la commune, est à vocation mixte (habitat, activités non nuisibles à l'environnement urbain, équipements) et est située sur les limites sud de l'urbanisation actuelle.

Aucun projet d'urbanisation à court terme n'est programmé et les réseaux sont inexistantes sur ces secteurs.

Elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation à moyen et long terme, les constructions y sont autorisées :

- soit dès lors qu'existent les réseaux nécessaires
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement.

C'est une zone à urbaniser stricte non règlementée, une procédure de modification du PLU sera

nécessaire à son urbanisation.

- **La zone 2AU**

La zone 2AU est une zone de développement à dominante économique et de services couverte par un périmètre juridique de ZAD de l'OIN Seine Aval. Elle a vocation à demeurer agricole pendant une durée longue et à n'être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre de projets d'ensemble. Elle est située en limite communale nord avec les Mureaux.

C'est une zone à urbaniser stricte non règlementée, une procédure de modification du PLU sera nécessaire pour son urbanisation.

2.2.3. Zone agricoles

- **La zone A**

La zone agricole constitue un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle participe au maintien des continuités écologiques et paysagères (trame verte et bleue).

Un périmètre de protection des lisières autour des bois et forêts de plus de 100ha a été identifié sur les documents graphiques du règlement au titre du SDRIF : « en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite ».

Secteur As

C'est un secteur d'accueil de taille et de capacité limitées qui permet l'extension du bâti existant non lié à l'exploitation agricole, dans le respect de la non atteinte et de la préservation des sols agricoles, de la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Il est restreint à quelques parcelles identifiées dans le règlement graphique.

2.2.4. Zones naturelles

- **La zone N**

Les zones naturelles et forestières, dites "zones N", sont les « 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 ». Elles constituent des espaces de protection, à vocation d'interface végétale pouvant accueillir des activités culturelles, de sport et de loisirs.

Un périmètre de protection des lisières autour des bois et forêts de plus de 100ha a été identifié sur les documents graphiques du règlement au titre du SDRIF : « en dehors des sites urbains constitués,

toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite ».

Cette zone participe également à la traduction de la trame verte et bleue sur la commune.

Ainsi, sont compris dans la zone N :

- le secteur dit « de la petite chapelle » (voir également OAP sud-est). La mairie a souhaité créer un espace de respiration participant au cadre de vie de la commune en étant à la fois un lieu de rencontre pour la population de Bouafle et à la fois un poumon vert dans lequel la biodiversité serait préservée et une gestion alternative des eaux pluviales réalisée. Ce secteur fortement contraint par sa topographie participe et contribue directement à étoffer la trame verte et bleue de la commune. Par ailleurs, il n'est pas desservi par les réseaux d'assainissement.
- Le secteur situé entre l'église et la zone d'activités de l'érable. Cette zone naturelle permet le maintien d'une coupure d'urbanisation et la préservation d'un cône visuel depuis l'église vers l'autoroute A13

Secteur Nv

Il correspond au parc publics et jardins familiaux à forts caractères paysagés situés en dehors de la zone urbaine.

Secteur Nl

Il correspond au pôle loisir comprenant aujourd'hui le stade municipal.

Y sont autorisés tous les équipements publics (sportif, loisir, culturel) et les logements liés.

Secteur Ns

C'est un secteur d'accueil de taille et de capacité limitées qui permet l'extension du bâti existant, dans le respect de la non atteinte et de la préservation des sols naturels et forestiers, de la sauvegarde des sites et paysages. Il est restreint à quelques parcelles identifiées dans le règlement graphique.

2.3. JUSTIFICATION DE LA CREATION DE ZONES A OUVRIR A L'URBANISATION AU REGARD DU PROJET DE VILLE DE LA COMMUNE DE BOUAFLE

2.3.1. Rappel des enjeux du diagnostic en matière de démographie et d'habitat

Le niveau de population est stable depuis 2007 sur la commune de Bouafle. Cette stabilité est due à plusieurs facteurs liés aux caractéristiques sociodémographiques des Bouaflais et à la typologie des logements existants proposés sur le village.

- *Un nécessaire rééquilibrage de la pyramide des âges au profit des jeunes familles et des personnes âgées ...*

On remarque une augmentation de la population de tranche d'âge 30-44 ans sur la commune. Cependant cette croissance est annulée par la diminution des 50-70 ans et des 20-29 ans. On a ainsi un **déséquilibre de la pyramide des âges qui tend à s'accroître depuis 2007.**

La commune doit inverser la tendance et **capter les populations en baisse à savoir les jeunes actifs avec enfants, primo accédants et les 50-70 ans**, qui sont nécessaires au maintien du dynamisme de la commune en termes de croissance démographique et de vie sociale et économique.

- *... qui passe par la construction de logements neufs adaptés au parcours résidentiel favorisant les petits logements ...*

Bouafle a également un **très fort déséquilibre dans ses typologies et tailles de logements**. En effet, on compte 88% de maisons individuelles sur la commune (*majoritairement de type pavillonnaire avec une densité de-10 lgts/ha*) et 79% de T4 et +.

Or on note que sur Bouafle la **diminution de la taille des ménages**, même si elle est moins rapide que sur les territoires de références, **devrait s'accroître dans les prochaines années**. Et aujourd'hui la commune n'a pas l'offre en petits logements qui permettrait de capter et garder ses habitants et répondre à leurs besoins.

Ainsi, les futures constructions neuves devront s'adapter à la demande. Une **diversification des typologies et tailles est nécessaire** pour répondre aux besoins identifiés. Ainsi, les futurs **logements devront privilégier des tailles plus petites (T1, T2, T3)**, de typologies variées et **plus denses** (logements individuels libres ou groupés : 20log/ha soit environ 500m²moyen par parcelle, logements collectifs et intermédiaire : 30log/ha soit environ 350m² moyen).

- *et la prise en compte de logements sociaux dans les nouveaux programmes.*

Le parc de logements existant est adapté à une **catégorie sociale aisée et familiale**, excluant une **partie de la population** (jeunes actifs, primo-accédants et 50-70 ans).

De même le **parc locatif et le taux de vacances sont très inférieurs aux données de référence**. Les logements locatifs privés ne représentent que 18% du parc de logements et le locatif social seulement 2%. Cette sous-représentation des logements loués implique une **faible rotation des jeunes ménages qui n'ont pas les moyens financiers d'acheter un bien immobilier**.

Ainsi **la part des logements locatifs et notamment sociaux doit être augmentée** sur la commune afin de contribuer au rééquilibrage nécessaire pour la ville. **Bien que non obligatoire pour la commune, un taux de 20% de logements sociaux sera intégré** aux constructions neuves des opérations de plus de cinq logements.

2.3.2. Objectifs retenus pour mettre en œuvre le projet de ville : correspondant à l'orientation n°3 du PADD « renforcer le cœur de village » au regard des enjeux définis

Consciente de ces déséquilibres, la commune souhaite **maintenir un rythme de croissance modéré**, en légère augmentation par rapport à la période précédente. Ainsi, un objectif de **2500 habitants en 2020** a été fixé. Cette légère croissance est nécessaire afin de préserver et renforcer une vie sociale et économique au village (*et que celui-ci ne se transforme pas en village dortoir*), notamment pour les commerces de proximité du centre-ville et les équipements (*notamment scolaires*). **Elle doit toutefois être modérée afin d'éviter les effets de seuil sur les équipements communaux et de préserver la qualité environnementale, paysagère et l'identité villageoise de la commune.**

Cette croissance modérée doit se mettre en œuvre dans un souci de rééquilibrage de la pyramide des âges en permettant l'accueil des populations de 20-29 ans et 50-70 ans dans le cadre d'un parcours résidentiel.

Le projet de ville, prévoit, afin de répondre aux besoins identifiés, la **construction de logements neufs essentiellement tournés vers de l'habitat intermédiaire et collectif plus petit** de type T1, T2, T3 (*d'environ 350m²moyen/parcelle constructible ou d'environ 35 à 70 m² de surface de plancher par logement*) **et de l'habitat individuel plus dense de type T3 et T4** (*d'environ 500m²moyen/parcelle constructible*). Les typologies seront variées et privilégieront l'accession à la propriété (pour l'accueil de primo-accédants sur la commune) et des logements locatifs (privés et social). Dans ce dernier cas, la commune prévoit, dans les programmes neufs de plus de cinq logements à venir, **de réserver 20% des constructions neuves pour une offre en locatif social.**

2.3.3. Programmation retenue au regard du PADD et calcul des surfaces nécessaires à la réalisation du projet

Pour réaliser le projet communal (2500 habitants en 2020) et conformément au programme attendu décrit plus haut, il est nécessaire de calculer les surfaces nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation qui conditionneront la réalisation du projet communal et dont voici un résumé dans le tableau ci-dessous*.

Il est à rappeler que la commune a inscrit **dans le PADD** une autre **orientation majeure qui porte sur « la préservation de l'identité rurale par la protection d'une ceinture verte majeure... »** (Orientation n°1 du PADD)

Aussi, c'est dans un réel souci d'équilibre que le développement est souhaité par la commune permettant de concilier tant la protection de l'environnement et des paysages de BOUAFLE que le développement urbain nécessaire au regard des besoins démographiques et d'habitat.

Par conséquent, la commune a pris l'option de préserver des espaces qui seront non bâtis permettant de favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales par exemple, ou de transformer d'ancienne zone NA au POS en Zone Naturelle permettant d'assurer les réserves de biodiversité et de traduire la trame verte et bleue notamment par la mise en œuvre d'un corridor « Coteaux Ru », ou encore de traduire le corridor « Bouafle Seine » porté par l'OIN en réservant un espace interdisant toute construction liée à de l'habitat ou des activités...

Ci après, tableau exposant la traduction du Projet en terme de programme et de surfaces à ouvrir à l'urbanisation.

➤ *Traduction du Projet en terme de programme et de surfaces nécessaires pour la réalisation du projet de la commune*

| <p align="center">Objectif : 2500 habitants en 2020 Soit : 180 logements à construire d'ici 2020 permettant le rééquilibrage de la commune et la prise en compte des parcours résidentiels</p> | | |
|---|---|-------------------------------------|
| Typologie d'habitat | Petits collectifs / intermédiaires | Individuels lots libres/groupés |
| Répartition en % par typologie | 30 % (contre 12% aujourd'hui) | 70% (contre 88% aujourd'hui) |
| Nombre de log. à construire (total =180) | 54 | 126 |
| Taille préférentielle des logements | T1, T2, T3 | T3, T4 |
| Part de logements sociaux à construire <u>sur la commune</u> | 20% de logements sociaux dans les futurs programmes de plus de cinq logements | |
| Densité des programmes et surfaces moyenne des parcelles | 30 log/ha ≈ 350 m ² /log | 20 log/ha ≈ 500 m ² /log |
| Surface nette nécessaire pour la construction des logements du programme (hrs voiries, espaces verts...) | 1,8 ha | 6,3 ha |
| Surface brute pondérée par l'intégration de surfaces protégées et réservées à la mise en œuvre des éléments environnementaux et paysagés du Grenelle, de l'OIN, du projet de ville et des voiries et espaces extérieurs et paysagés liées aux futurs projets d'aménagement ... Cette pondération correspondant à un taux de 25%. (le calcul est donc : surface nette + 25% = besoin en foncier pour réaliser les programmes avec une intégration forte des enjeux environnementaux) | 2,3 ha | 7,9 ha |
| | 10,2 ha soit environ 10,5 ha | |

* L'ensemble des calculs sont précisés et justifiés dans la partie suivante détaillant de manière quantitative « L'analyse de la consommation d'espaces » en 2.4

Pour réaliser le projet de la commune il est nécessaire de trouver environ 10.5ha de foncier constructible.

➤ *Localisation, phasage et outils choisis pour la mise en œuvre du projet de la commune*

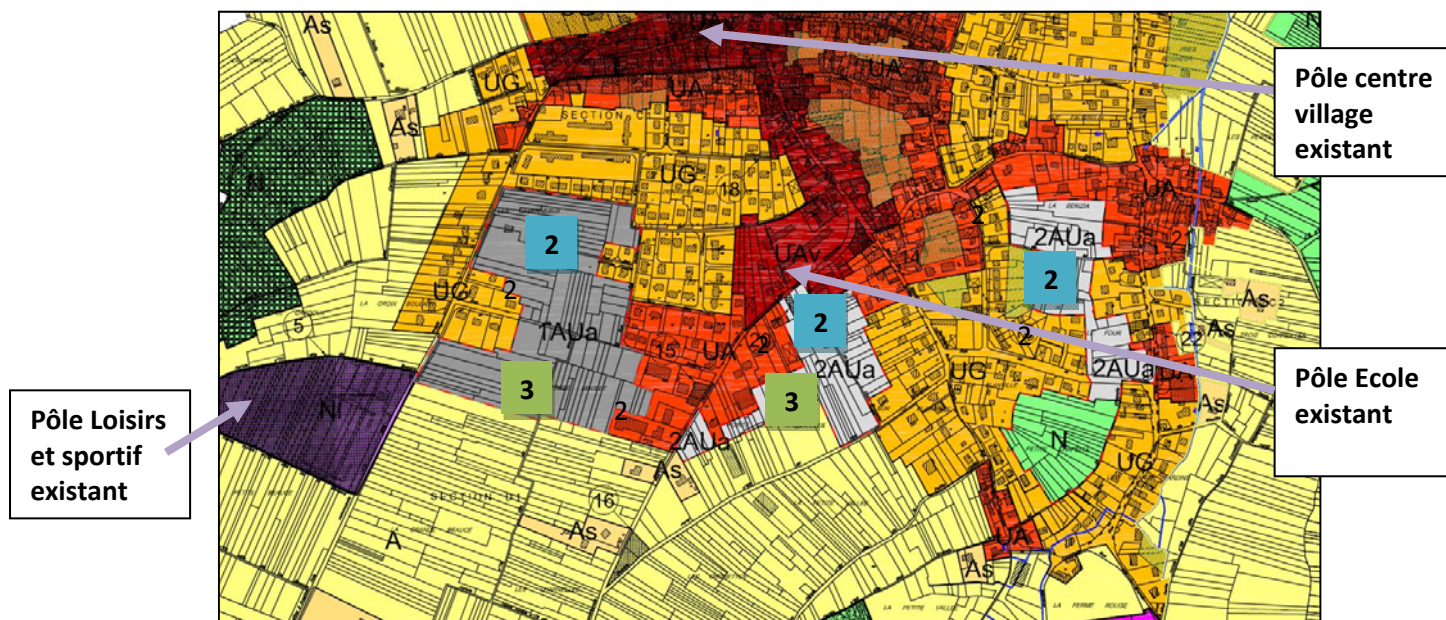
- Afin de réaliser le projet il est nécessaire **de prévoir 10.5 ha environ de foncier constructible.**
- Après calcul du potentiel foncier existant auquel on retranche un taux de rétention foncière de 30%, **la commune devra trouver environ 3ha de foncier sur des terres actuellement classées en zone Agricole***(détail tableau ci-dessous).
 - ✓ Le tableau ci-dessous* précise et justifie la surface du foncier mobilisable dans le tissu urbain existant.

| | |
|---|----------------|
| Potentiel foncier dans le tissu urbain existant brut comprenant : - 2.5ha : dents creuses + parcelles divisibles au sein du tissu urbain existant - 7.9 ha : anciennes zones 1NA = 7.9ha | 10,4 ha |
| Potentiel foncier dans le tissu urbain existant net après déduction d'un taux moyen de rétention foncière à l'échelle de la commune et estimée à 30 % (<i>sachant que sur certains secteurs le taux pourra être bien plus important voire proche de 100%, et d'autres proches de 20 %</i>). (<i>Soit 10.4-30% =7.3ha</i>) | 7,3 ha |

- L'urbanisation participant à l'effort démographique attendu aura lieu en priorité dans le tissu urbain existant en renouvellement ainsi que dans les zones 1AUa et 2AUa.
- Les OAP correspondant aux zones 1AUa et 2AUa définiront :
 - ✓ un **phasage** précisant les secteurs prioritaires à ouvrir à l'urbanisation selon un principe qui privilégiera les parcelles en contact avec le tissu urbain constitué
 - ✓ le principe de la création de 20% de logements sociaux dans les programmes neufs de plus de cinq logements favorisant la construction de petits logements afin d'assurer les parcours résidentiels au sein de la commune

- Le règlement de la zone 1AUa :
 - ✓ Sera similaire à celui de la zone UA pour assurer une continuité de la forme urbaine, une mixité des typologies et une densité permettant de satisfaire le parcours résidentiel de la commune.
- Le règlement des zones 2AUa :
 - ✓ Ne sera pas réglementé (à l'exception des articles 1, 2, 6 et 7). Les constructions ne pourront être autorisées qu'à l'issue d'une procédure de modification du Plan local d'urbanisme qui déterminera les dispositions réglementaires, à la suite de l'élaboration d'un schéma d'aménagement d'ensemble prévoyant la réalisation des équipements nécessaires à la zone, en respectant les dispositions spécifiques prévues aux orientations particulières d'aménagement (OAP).

➤ **Extrait du zonage et justification du choix de la localisation des zones AU**



- Le choix de la localisation des 10.5ha nécessaires à la réalisation du projet de développement modéré de la commune s'est établi de manière stratégique et justifiée selon plusieurs critères :

1- Valoriser les dents creuses potentiellement mutables dans le tissu urbain existant (présentant toutefois un fort taux de rétention foncière)

2 - Comblent les espaces non bâtis localisés dans des secteurs urbains déjà constitués (anciennes zones Na du POS). Il est à noter que les secteurs localisés à l'est de la commune, présentent toutefois

des contraintes techniques fortes (topographie, étroitesse des terrains, desserte en voirie et réseaux insuffisante) qui impliquera également un fort taux de rétention foncière.

3 - Permettre de répondre aux objectifs du PADD sur des aspects liés à la préservation de la ceinture verte majeure et au **renforcement des fonctions urbaines du village** - (extension limitée en zone AU au sud) :

- ✓ **En reliant les 3 pôles existants majeurs de la Ville :** Pôle Loisirs, Pôle Ecole et Centre Village, **en assurant une continuité des usages, des mobilités douces, du village permettant de renforcer les espaces de rencontres et de solidarité**
- ✓ **En marquant la limite physique infranchissable du village au Sud, en affirmant une ceinture « jaune et verte »**
- ✓ **En valorisant et requalifiant les entrées de ville et les interfaces « village » /espaces agricole au sud, par un traitement de la forme urbaine de manière qualitative.** Contrairement à aujourd'hui ou le village s'étiolle sans réelle cohérence sans traitement des limites entre les espaces bâtis et espaces agricoles.

Les 3ha à prendre sur des terres agricoles et nécessaires au projet sont donc localisés au sud de la commune, dans la continuité des anciennes zones Na (du POS) permettant ainsi de répondre au besoin de MARQUER de manière QUALITATIVE et NETTE la LIMITE ENTRE ESPACES URBANISES ET ESPACES AGRICOLES.

Cette localisation permettra également de **connecter le Pôle Loisir existant, aujourd'hui détaché des fonctions urbaines, au centre village et au pôle Ecole.**

Enfin ce nouveau découpage du zonage permettra de marquer sans équivoque la LIMITE INFRANCHISSABLE entre la ville et les terres agricoles qui permettra, dans le temps, d'assurer la protection de la ceinture Verte et des espaces agricoles.

2.4. TABLEAU DES SURFACES DE ZONES

2.4.1. Erreurs calcul surface de zone POS

On note d'importantes différences dans le calcul des surfaces des zones de la révision de 1998 du POS de 1986. Cette différence est valable pour l'ensemble des zones. Pour aboutir à ce constat plusieurs méthodes de calcul par recoupement ont été utilisées. A titre d'exemple, le tableau ci-dessous montre l'erreur de calcul du POS actuel pour la zone NA-UG.

| Source de données | Surface définie | Différence avec tableau de surface du POS |
|--|-----------------|---|
| Tableau du POS révisé de 1998 | 2,9 ha | |
| Calcul à la main sur plan de zonage au 1/2000ème | 1,3 ha | - 1,6 ha |
| Calcul Autocad | 1,05 ha | - 1,85 ha |
| Calcul géoportail | 1,07 ha | - 1,83 ha |
| Calcul Cadastre.gouv (calcul surface zone) | 1,07 ha | -1,83 ha |

On note une différence de près de 1,9ha entre la donnée du tableau de surface du POS et le calcul le plus précis réalisé sur autocad, soit plus du double de la surface réelle.

Pour l'ensemble des calculs futurs, nous nous baserons sur les données issues du logiciel autocad et du cadastre numérisé de la commune.

2.4.2. Reportées sur le document graphique du POS actuel

| DESIGNATION DE LA ZONE | SURFACE |
|--------------------------------|--------------|
| UA | 19 ha |
| UG | 48 ha |
| UJ | 11 ha |
| total U : | 78 ha |
| NA (à ouvrir à l'urbanisation) | 86 ha |
| NC (Agricole) | 84 ha |
| ND (Naturelle) | 444 ha |

2.4.3. Reportées sur le document graphique du PLU révisé

| DESIGNATION DE LA ZONE | SURFACE |
|------------------------|--------------|
| UA | 27 ha |
| UG | 51 ha |
| UJ | 11 ha |
| Total U : | 89 ha |
| AU | 31 ha |
| A | 370 ha |
| N | 163 ha |

Comme précisé au 2.4.1, de très importantes erreurs de calculs dans le tableau de surface de zones du POS empêchent toute comparaison de surface entre le POS actuel et le PLU de 2013.



Chapitre 3. LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES AUX ZONES

3.1. GENERALITES

La mise en œuvre des objectifs retenus dans le PADD, dans un contexte de renouvellement urbain durable, a nécessité des évolutions du règlement antérieur et a conduit à une redéfinition du zonage et à une réécriture du règlement. Il a été ainsi fait appel à des outils règlementaires adaptés à ces objectifs mis en place par la loi SRU et il a été procédé à l'adaptation des règles existantes dans le POS précédent (règles morphologique, reculs, densité, etc.).

Dans cette démarche il a été recherché la plus grande cohérence entre les différents éléments qui composent le PLU et en particulier entre le diagnostic, le PADD, le zonage et le règlement.

3.2. JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT ET DE SES ARTICLES

3.2.1. Cadre général

Chaque zone peut comporter, tout ou partie des règles suivantes (R.123-9 du Code de l'Urbanisme), seules les règles 6 et 7 sont obligatoires.

| | |
|------------|--|
| Article 1 | Les occupations et utilisations du sol interdites. |
| Article 2 | Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. |
| Article 3 | Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. |
| Article 4 | Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel. |
| Article 5 | La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. |
| Article 6 | L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. |
| Article 7 | L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. |
| Article 8 | L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. |
| Article 9 | L'emprise au sol des constructions. |
| Article 10 | La hauteur maximale des constructions. |
| Article 11 | L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés à l'article R.123-11-h du Code de l'urbanisme. |
| Article 12 | Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement. |
| Article 13 | Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisir et de plantation. |
| Article 14 | Le Coefficient d'Occupation du Sol définit par l'article R.123-10, et, le cas échéant, dans les Zones d'Aménagement Concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot. |

3.2.2. Justification des articles du règlement

- Zone UA, secteur UAv

| ARTICLES | REGLES | PRINCIPES JUSTIFICATIFS |
|---|---|---|
| <p>Art. 1 Interdictions</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'entrepôt, de dépôt et d'industrie, - Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux visés à l'article UA2, - L'ouverture de toutes carrières, - Les terrains de camping et de caravaning, - Les dépôts de véhicules, de matériaux, de ferrailles, de combustibles solides, de déchets et les entreprises de cassage de voitures, - les groupes de garages individuels, s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation, - Les installations classées pour la protection de l'environnement présentant un danger ou des nuisances de toutes nature qu'elles sont susceptibles d'engendrer et notamment les gênes sonore et olfactive, les risques d'insalubrité pour le voisinage etc. - Les habitations légères de loisirs et les parcs de loisirs, - Les constructions à usage agricole, - les démolitions de constructions ou murs de clôture présentant un intérêt architectural ou urbanistique, | <p>La zone est à destination principale d'habitat et permet une mixité urbaine et sociale. Elle possède un caractère patrimonial particulier</p> <p>C'est pourquoi sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'une part toute installation, activité pouvant avoir un risque de santé publique par la création de nuisances - D'autre part toute installation ou activité ayant un impact défavorable sur la cadre de vie et l'environnement urbain actuel |
| <p>Art. 2 Autorisation sous condition</p> | <p>Sont admises sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les opérations d'aménagement de cinq logements et plus doivent comporter au moins 20% de logements sociaux. - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et à enregistrement, - La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, dès lors que le sinistre ne ressortit pas aux risques identifiés dans les secteurs de risques inscrits sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme (ruissellement, inondation, cavités), - Les affouillements et | <p>Afin de rattraper le retard de mixité sociale et dans le respect des objectifs du PADD un taux minimum de logements sociaux est imposé sur toute la commune pour les opérations de plus de 5 logements.</p> <p>Dans un objectif de protection des biens et personnes, toute construction détruite par un sinistre doit faire l'objet d'une attention particulière d'identification afin que ce sinistre ne puisse se répéter ultérieurement</p> <p>Les affouillements peuvent être autorisés afin de ne pas contraindre des travaux de constructions de bâtiments ou installations autorisés</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone. | |
| Art. 3 Accès et voirie | Voir règlement écrit | La finalité principale est la sécurité des biens et personnes, notamment en protégeant la circulation des piétons, en évitant les problèmes de circulation automobile ou en facilitant le déplacement des véhicules de secours et leur accès à l'ensemble des parcelles |
| Art. 4 Desserte par les réseaux | Voir règlement écrit | Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire dans un souci de santé publique et de respect de l'environnement, notamment la préservation du bon état des eaux souterraines Il a été imposé de conserver en pleine terre perméable une proportion des surfaces parcellaires afin que l'infiltration se fasse à la parcelle pour éviter au maximum les rejets sur l'espace public et par voie de conséquence éviter l'inondation des voiries publiques et la saturation de la station d'épuration. Le coefficient de perméabilité a été réfléchi en fonction de la densité bâtie de la zone. |
| Art. 5 Caractéristique des terrains | Non règlementé | |
| Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | Dans la zone UA, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue ou respecter un recul de 5m à condition que du stationnement soit créé entre le bâti et la voie ou emprise publique. Dans le secteur UAv, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue ou respecter un recul de 3m | La zone UA et le secteur UAv sont les parties les plus denses de la commune, composées essentiellement de maisons de ville donnant directement sur la rue. Ainsi, afin de préserver l'ambiance urbaine existante, l'alignement à la voirie doit être autorisé. Un retrait à 5m est toutefois autorisé en UA afin de pouvoir créer du stationnement perméable. Le retrait autorisé de 3m en UAv permet la création de jardins participant à la gestion des eaux pluviales |

| | | |
|--|--|---|
| <p>Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> | <p>Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), - soit à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. <p>Les bâtiments annexes (d'une hauteur maximale de 3,50m) pourront être implantés en limite de propriété</p> | <p>Toujours dans une perspective de permettre une densité plus forte que dans le reste de la commune et d'assurer une continuité du front bâti comme aujourd'hui la construction en limite séparative est autorisé.</p> <p>Dans le cas où un retrait est réalisé, la règle permet d'éviter les effets d'ombre portée ou encore les vis-à-vis trop importants, impactant le respect de la vie privée et intimes des habitations des parcelles contiguës.</p> <p>Ce retrait n'est pas valable pour les bâtiments annexes qui ne sont pas destinés à l'habitat</p> |
| <p>Art. 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété</p> | <p>Les constructions d'une hauteur supérieure à 3 m à l'égout du toit et non jointives doivent être distantes d'au moins 3m</p> | <p>Comme pour l'article 7, cette règle permet d'éviter les effets indésirables d'ombre portée et de vis-à-vis.</p> |
| <p>Art. 9 Emprise au sol</p> | <p>Le coefficient maximum d'emprise au sol (telle que définie en DG9), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50% Dans le secteur UA. - 65% sans le secteur UAv <p>L'emprise au sol quelle que soit la surface de l'unité foncière, ne peut être supérieure à 320m².</p> <p>Pour les annexes telles que définies dans les dispositions générale du règlement, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol totale autorisée.</p> | <p>La densité proposée est volontairement élevée et correspond à peu près à celle identifiée dans le tissu urbain existant de la zone. L'objectif sur l'ensemble de la commune est de proposer des emprises au sol décroissantes, du centre bourg vers la périphérie</p> <p>Une limite supérieure de 320m² d'emprise au sol est exigée afin d'éviter d'avoir des bâtiments trop massifs dans une zone composée essentiellement de maisons de ville.</p> <p>Les annexes ont vocations à ne pas s'étendre, ceci pour éviter leur transformation ultérieure en habitation</p> |
| <p>Art. 10 Hauteur maximale</p> | <p>Dans le respect des prescriptions de l'article DG.8, la hauteur maximale est de 11 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère.</p> <p>Les bâtiments annexes isolés ne dépasseront pas une hauteur de 3,50m au faîtage ou à l'acrotère.</p> | <p>La hauteur imposée correspond à peu près à la hauteur du bâti existant afin d'avoir une homogénéité dans la zone et de conserver l'église comme seul point de repère visuel dans le village</p> <p>Les annexes doivent être le moins visibles possible, c'est pour cela que leur hauteur est limitée, ce qui correspond à peu près à un étage de plein pied</p> |

| | | |
|--|-----------------------------|--|
| <p>Art. 11 Aspect extérieur</p> | <p>Voir règlement écrit</p> | <p>Tout est fait pour conserver l'aspect bâti des constructions existantes et ne pas altérer l'ambiance historique et identitaire du centre bourg. Ainsi les matériaux autorisés reprennent ceux déjà utilisés ou doivent s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins.</p> <p>En ce qui concerne les toitures, en UA les terrasses sont acceptées à conditions qu'elles soient végétalisées afin de participer à la gestion des eaux pluviales et à l'isolation thermique des bâtiments. En UAv seules les toitures en pente sont autorisées pour conserver le caractère du secteur.</p> |
| <p>Art. 12 Stationnement</p> | <p>Voir règlement écrit</p> | <p>Pour les habitations, le nombre de place a été défini en fonction de la taille moyenne des logements. Le nombre de place a cependant été limité à 2 pour éviter d'avoir trop d'espace dédié aux véhicules.</p> <p>Pour les commerces et les équipements le nombre de place est calculé par la surface utile ou commerciale du bâtiment afin de permettre le bon fonctionnement et l'attractivité des commerces et services de proximité et l'accès à tous aux équipements publics, dans le respect des contraintes du centre bourg en terme d'espace dédié aux véhicule.</p> |
| <p>Art. 13 Espaces libres et plantations</p> | <p>Voir règlement écrit</p> | <p>Il est demandé de végétalisé au mieux et au maximum les parcelles, dans un souci de préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue de la commune</p> |
| <p>Art. 14 COS</p> | <p>Non réglementé</p> | |

- Zone UG

| ARTICLES | REGLES | PRINCIPES JUSTIFICATIFS |
|---|---|---|
| <p style="text-align: center;">Art. 1 Interdictions</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'entrepôt, de dépôt, d'industrie ou d'hôtellerie, - Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux visés à l'article UG2, - Les commerces, - L'ouverture de toutes carrières, - Les terrains de camping et de caravaning, - Les dépôts de véhicules, de matériaux, de ferrailles, de combustibles solides, de déchets et les entreprises de cassage de voitures, - les groupes de garages individuels, s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation, - Les installations classées pour la protection de l'environnement présentant un danger ou des nuisances de toutes nature qu'elles sont susceptibles d'engendrer et notamment les gênes sonore et olfactive, les risques d'insalubrité pour le voisinage etc. - les habitations légères de loisirs et les parcs de loisirs, - les constructions à usage agricole, - les démolitions de constructions ou murs de clôture présentant un intérêt architectural ou urbanistique, | <p>La zone est à destination principale d'habitat et permet une mixité urbaine et sociale. Elle possède un caractère patrimonial particulier</p> <p>C'est pourquoi sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'une part toute installation, activité pouvant avoir un risque de santé publique par la création de nuisances - D'autre part toute installation ou activité ayant un impact défavorable sur la cadre de vie et l'environnement urbain actuel |
| <p style="text-align: center;">Art. 2 Autorisation sous condition</p> | <p>Sont admises sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les opérations d'aménagement de cinq logements et plus doivent comporter au moins 20% de logements sociaux. - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et soumises à enregistrement. - Les reconstructions en cas de sinistre sauf si ce sinistre a pour origine un problème géologique (sauf études complémentaires), - Les locaux à usage de profession libérale ou artisanale de moins de 50m² situés dans le bâti existant, - Les extensions de commerces | <p>Afin de rattraper le retard de mixité sociale et dans le respect des objectifs du PADD un taux minimum de logements sociaux est imposé sur toute la commune pour les opérations de plus de 5 logements.</p> <p>Dans un objectif de protection des biens et personnes, toute construction détruite par un sinistre doit faire l'objet d'une attention particulière d'identification afin que ce sinistre ne puisse se répéter ultérieurement</p> <p>Les affouillements peuvent être autorisés afin de ne pas contraindre des travaux de constructions de bâtiments ou installations autorisés</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>existants,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions autorisés de la zone. | <p>Certaines activités sont acceptées, dans une limite de taille de surface de plancher toutefois, afin que celles-ci soient les plus discrètes possible.</p> |
| <p>Art. 3 Accès et voirie</p> | <p>Voir règlement écrit</p> | <p>La finalité principale est la sécurité des biens et personnes, notamment en protégeant la circulation des piétons, en évitant les problèmes de circulation automobile ou en facilitant le déplacement des véhicules de secours et leur accès à l'ensemble des parcelles</p> |
| <p>Art. 4 Desserte par les réseaux</p> | <p>Voir règlement écrit</p> | <p>Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire dans un souci de santé publique et de respect de l'environnement, notamment la préservation du bon état des eaux souterraines</p> <p>Il a été imposé de conserver en pleine terre perméable une proportion des surfaces parcellaires afin que l'infiltration se fasse à la parcelle pour éviter au maximum les rejets sur l'espace public et par voie de conséquence éviter l'inondation des voiries publiques et la saturation de la station d'épuration.</p> <p>Le coefficient de perméabilité a été réfléchi en fonction de la densité bâtie de la zone. Celle-ci étant composée essentiellement de maisons individuelles, il n'est pas contraignant d'avoir un coefficient de perméabilité élevé.</p> |
| <p>Art. 5 Caractéristique des terrains</p> | <p>Non réglementé</p> | |
| <p>Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> | <p>Dans la zone UG, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5m.</p> | <p>La zone UG est très peu dense et composée quasi exclusivement de maisons individuelles.</p> <p>Afin de préserver l'aspect aéré de la zone par la création de jardins privés participant au cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales, un retrait minimum est obligatoire</p> |

| | | |
|--|---|---|
| <p>Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> | <p>Les constructions peuvent être implantées : soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), soit à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Cette limite est ramenée à 2,50m minimum pour les parties de constructions qui ne comportent pas de baie.</p> <p>Les constructions annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité pourront être implantées en limite séparative ou en être éloignées d'une distance minimale de 1,50m.</p> | <p>Toujours dans une perspective de conserver une zone aérée, moins dense que le centre bourg, le retrait est autorisé.</p> <p>Dans le cas où un retrait est réalisé, et où la construction comporte des baies, la règle permet d'éviter les effets d'ombre portée ou encore les vis-à-vis trop importants, impactant le respect de la vie privée et intimes des habitations des parcelles contigües.</p> <p>Les constructions peuvent être implantées en limite séparative afin de permettre la construction de logements groupés ou de maisons mitoyennes</p> |
| <p>Art. 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété</p> | <p>Les constructions non contigües doivent être distantes d'au moins 4m.</p> <p>Les bâtiments annexes (d'une hauteur maximale de 3,50m) pourront être implantés différemment</p> | <p>Comme pour l'article 7, cette règle permet d'éviter les effets indésirables d'ombre portée et de vis-à-vis.</p> |
| <p>Art. 9 Emprise au sol</p> | <p>Le coefficient maximum d'emprise au sol (telle que définie en DG9), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à 35% de l'unité foncière.</p> <p>L'emprise au sol des bâtiments annexes isolés ne dépassera pas 5% de la superficie de l'unité foncière</p> | <p>La densité proposée est volontairement peu importante, elle est un peu plus élevée que celle identifiée dans le tissu urbain existant de la zone. L'objectif sur l'ensemble de la commune est de proposer des emprises au sol décroissantes, du centre bourg vers la périphérie</p> <p>Les annexes ont vocations à ne pas s'étendre, ceci pour éviter leur transformation ultérieure en habitation dans un secteur où les parcelles sont plus grandes qu'en centre bourg</p> |
| <p>Art. 10 Hauteur maximale</p> | <p>Dans le respect des prescriptions de l'article DG.8, la hauteur maximale est de 9 mètres au faîtage ou 6,5 mètres à l'acrotère.</p> <p>Les bâtiments annexes isolés ne dépasseront pas une hauteur de 3,50m au faîtage ou à l'acrotère.</p> | <p>La hauteur imposée correspond à peu près à la hauteur du bâti existant et correspond à une typologie de bâti en R+1, R+1+combles</p> <p>Les annexes doivent être le moins visibles possible, c'est pour cela que leur hauteur est limitée à peu près à un étage de plein pied</p> |
| <p>Art. 11 Aspect extérieur</p> | <p>Voir règlement écrit</p> | <p>Les règles sont moins contraignantes que dans le centre bourg car la qualité architecturale du bâti est moins importante. Une certaine homogénéité des couleurs est toutefois recherchée</p> |

| | | |
|--|-----------------------------|--|
| <p>Art. 12 Stationnement</p> | <p>Voir règlement écrit</p> | <p>Pour les habitations, le nombre de place a été défini en fonction d'une surface de plancher moins importante que dans le centre bourg car davantage de place peut être faite au stationnement dans cette zone moins dense.</p> <p>Pour les commerces et les équipements le nombre de place est calculé par la surface utile ou commerciale du bâtiment afin de permettre le bon fonctionnement des activités artisanales et l'accès à tous aux équipements publics.</p> |
| <p>Art. 13 Espaces libres et plantations</p> | <p>Voir règlement écrit</p> | <p>Il est demandé de végétalisé au mieux et au maximum les parcelles, dans un souci de préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue de la commune</p> |
| <p>Art. 14 COS</p> | <p>Non réglementé</p> | |

- Zone UJ

| ARTICLES | REGLES | PRINCIPES JUSTIFICATIFS |
|---|---|---|
| <p style="text-align: center;">Art. 1 Interdictions</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux visés à l'article UJ2 ; - L'ouverture de toutes carrières. - Les constructions d'habitation, sauf celles visées à l'article UJ2, - Les terrains de camping et de caravaning. - Les dépôts de véhicules, de matériaux, de ferrailles, de combustibles solides, de déchets et les entreprises de cassage de voitures, - les groupes de garages individuels, s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation, - les habitations légères de loisirs et les parcs de loisirs, - Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation et à l'enregistrement ou présentant des nuisances de toutes nature qu'elles sont susceptibles d'engendrer et notamment les gênes sonore et olfactive, les risques d'insalubrité pour le voisinage etc. - Les constructions à usage agricole. - les démolitions de constructions ou murs de clôture présentant un intérêt architectural ou urbanistique, | <p>La zone est à destination d'activités économiques et est donc, à ce titre, sujette à de nombreuses nuisances de la part des entreprises installées.</p> <p>C'est pourquoi sont interdites les constructions à usage d'habitation.</p> |
| <p style="text-align: center;">Art. 2 Autorisation sous condition</p> | <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou installations admises dans la zone. - Les constructions situées dans la bande des infrastructures des transports terrestres bruyants doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, et ce en fonction de leur destination. - En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée sur le même emplacement sauf si ce sinistre a pour origine un problème géologique (sauf études complémentaires). | <p>Dans un objectif de protection des biens et personnes, toute construction détruite par un sinistre doit faire l'objet d'une attention particulière d'identification afin que ce sinistre ne puisse se répéter ultérieurement</p> <p>Les affouillements peuvent être autorisés afin de ne pas contraindre des travaux de constructions de bâtiments ou installations autorisés.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| <p>Art. 3 Accès et voirie</p> | <p>Voir règlement écrit</p> | <p>La finalité principale est la sécurité des biens et personnes, notamment en protégeant la circulation des piétons, en évitant les problèmes de circulation automobile ou en facilitant le déplacement des véhicules de secours et leur accès à l'ensemble des parcelles</p> <p>La particularité de cette zone est de permettre l'accès à des véhicules de grands gabarits (poids-lourds) sur la rue de Flins et aux parcelles privées</p> |
| <p>Art. 4 Desserte par les réseaux</p> | <p>Voir règlement écrit</p> | <p>Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire dans un souci de santé publique et de respect de l'environnement, notamment la préservation du bon état des eaux souterraines</p> <p>Il a été imposé de conserver en pleine terre perméable une proportion des surfaces parcellaires afin que l'infiltration se fasse à la parcelle pour éviter au maximum les rejets sur l'espace public et par voie de conséquence éviter l'inondation des voiries publiques et la saturation de la station d'épuration.</p> |
| <p>Art. 5 Caractéristique des terrains</p> | <p>Non réglementé</p> | |
| <p>Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> | <p>Les constructions seront implantées à au moins 5m en retrait par rapport à l'alignement des voies.</p> <p>Des prescriptions particulières pourront, le cas échéant, être imposées quand à la réalisation des entrées charretières.</p> | <p>La zone UJ est peu dense et composée de très grandes parcelles.</p> <p>Les entrées charretières doivent permettre l'accès aux véhicules de grands gabarits, ainsi des impositions techniques peuvent être faites</p> |
| <p>Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> | <p>Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), - soit à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. <p>Les constructions annexes non affectées à l'habitation ou à l'activité pourront être implantées en limite séparative ou en être éloignées d'une distance minimale de 1,50m.</p> | <p>Afin de permettre une densification de la zone d'activités aujourd'hui arrivée à quasi saturation, et une optimisation des parcelles, les constructions en limites séparatives sont autorisées.</p> <p>Les retraits permettent les déplacements des poids lourds à l'intérieur des parcelles.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| <p>Art. 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété</p> | <p>Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé.</p> | <p>Cette règle permet d'éviter les effets des ombres portées</p> |
| <p>Art. 9 Emprise au sol</p> | <p>Le coefficient maximum d'emprise au sol (telle que définie en DG9), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à 50% de l'unité foncière</p> | <p>La densité proposée est plus importante que la densité actuelle, permettant une optimisation des surfaces parcellaires dans une zone d'activité arrivée à saturation.</p> |
| <p>Art. 10 Hauteur maximale</p> | <p>Pour les constructions à usage d'habitation et hôtelier, la hauteur maximale est de 11 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère. La hauteur maximale au sommet des autres constructions est limitée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.</p> | <p>La hauteur imposée correspond à peu près à la hauteur du bâti existant et correspond à une typologie de bâti en R+1, R+1+combles Les annexes doivent être le moins visibles possible, c'est pour cela que leur hauteur est limitée à peu près à un étage de plein pied</p> |
| <p>Art. 11 Aspect extérieur</p> | <p>Voir règlement écrit</p> | <p>Les règles sont moins contraignantes que dans le centre bourg car la qualité architecturale du bâti est moins importante. Une certaine homogénéité des couleurs est toutefois recherchée</p> |
| <p>Art. 12 Stationnement</p> | <p>Voir règlement écrit</p> | <p>Pour les habitations, le nombre de place a été défini en fonction d'une surface de plancher moins importante que dans le centre bourg car davantage de place peut être faite au stationnement dans cette zone moins dense. Pour les commerces et les équipements le nombre de place est calculé par la surface utile ou commerciale du bâtiment afin de permettre le bon fonctionnement des activités artisanales et l'accès à tous aux équipements publics.</p> |
| <p>Art. 13 Espaces libres et plantations</p> | <p>Voir règlement écrit</p> | <p>Il est demandé de végétalisé au mieux et au maximum les parcelles, dans un souci de préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue de la commune</p> |
| <p>Art. 14 COS</p> | <p>Non règlementé</p> | |

• Zone 1AUa

| ARTICLES | REGLES | PRINCIPES JUSTIFICATIFS |
|---|--|---|
| <p>Art. 1 Interdictions</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'entrepôt, de dépôt et d'industrie, - Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux visés à l'article 1AUa2, - L'ouverture de toutes carrières, - Les terrains de camping et de caravaning - Les dépôts de véhicules, de matériaux, de ferrailles, de combustibles solides, de déchets et les entreprises de cassage de voitures, - les groupes de garages individuels, s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation, - Les installations classées pour la protection de l'environnement présentant un danger ou des nuisances de toutes nature qu'elles sont susceptibles d'engendrer et notamment les gênes sonore et olfactive, les risques d'insalubrité pour le voisinage etc. - Les habitations légères de loisirs et les parcs de loisirs, - Les constructions à usage agricole, - les démolitions de constructions ou murs de clôture présentant un intérêt architectural ou urbanistique, | <p>La zone est à destination principale d'habitat et permet une mixité urbaine et sociale. Elle possède un caractère patrimonial particulier</p> <p>C'est pourquoi sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'une part toute installation, activité pouvant avoir un risque de santé publique par la création de nuisances - D'autre part toute installation ou activité ayant un impact défavorable sur la cadre de vie et l'environnement urbain actuel |
| <p>Art. 2 Autorisation sous condition</p> | <p>Sont admises sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les opérations d'aménagement de cinq logements et plus doivent comporter au moins 20% de logements sociaux. - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et à enregistrement, - La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, dès lors que le sinistre ne ressortit pas aux risques identifiés dans les secteurs de risques inscrits sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme (ruissellement, inondation, cavités), - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, | <p>Afin de rattraper le retard de mixité sociale et dans le respect des objectifs du PADD un taux minimum de logements sociaux est imposé sur toute la commune pour les opérations de plus de 5 logements.</p> <p>Dans un objectif de protection des biens et personnes, toute construction détruite par un sinistre doit faire l'objet d'une attention particulière d'identification afin que ce sinistre ne puisse se répéter ultérieurement</p> <p>Les affouillements peuvent être autorisés afin de ne pas contraindre des travaux de constructions de bâtiments ou installations autorisés</p> |

| | aménagements et constructions autorisés de la zone. | |
|--|--|---|
| Art. 3 Accès et voirie | Voir règlement écrit | La finalité principale est la sécurité des biens et personnes, notamment en protégeant la circulation des piétons, en évitant les problèmes de circulation automobile ou en facilitant le déplacement des véhicules de secours et leur accès à l'ensemble des parcelles |
| Art. 4 Desserte par les réseaux | Voir règlement écrit | Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire dans un souci de santé publique et de respect de l'environnement, notamment la préservation du bon état des eaux souterraines Il a été imposé de conserver en pleine terre perméable une proportion des surfaces parcellaires afin que l'infiltration se fasse à la parcelle pour éviter au maximum les rejets sur l'espace public et par voie de conséquence éviter l'inondation des voiries publiques et la saturation de la station d'épuration. Le coefficient de perméabilité a été réfléchi en fonction de la densité bâtie de la zone. |
| Art. 5 Caractéristique des terrains | Non réglementé | |
| Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue ou respecter un recul de 5m à condition que du stationnement soit créé entre le bâti et la voie ou emprise publique. | Afin d'assurer une continuité de la forme urbaine des zones UA et UAv, la zone 1AUa autorise l'alignement à la voirie. Un retrait à 5m est toutefois autorisé afin de pouvoir créer du stationnement perméable. |
| Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | Les constructions peuvent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), - soit à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les bâtiments annexes (d'une hauteur maximale de 3,50m) pourront être implantés en limite de propriété | Toujours dans une perspective de permettre une densité plus forte que dans le reste de la commune et d'assurer une continuité du front bâti comme aujourd'hui la construction en limite séparative est autorisé. Dans le cas où un retrait est réalisé, la règle permet d'éviter les effets d'ombre portée ou encore les vis-à-vis trop importants, impactant le respect de la vie privée et intimes des habitations des parcelles contigües. Ce retrait n'est pas valable pour les bâtiments annexes qui ne sont pas destinés à l'habitat |

| | | |
|--|--|---|
| <p>Art. 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété</p> | <p>Les constructions d'une hauteur supérieure à 3 m à l'égout du toit et non jointives doivent être distantes d'au moins 3m</p> | <p>Comme pour l'article 7, cette règle permet d'éviter les effets indésirables d'ombre portée et de vis-à-vis.</p> |
| <p>Art. 9 Emprise au sol</p> | <p>Le coefficient maximum d'emprise au sol (telle que définie en DG9), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à 50%</p> <p>Pour les annexes telles que définies dans les dispositions générale du règlement, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol totale autorisée.</p> | <p>La densité proposée est volontairement élevée et correspond à peu près à celle identifiée dans le tissu urbain existant du centre bourg. L'objectif est de permettre une diversification des typologies de logements, de la maison individuelle au logement collectif en passant par les logements groupés et intermédiaires.</p> <p>Les annexes ont vocations à ne pas s'étendre, ceci pour éviter leur transformation ultérieure en habitation</p> |
| <p>Art. 10 Hauteur maximale</p> | <p>Dans le respect des prescriptions de l'article DG.8, la hauteur maximale est de 11 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère.</p> <p>Les bâtiments annexes isolés ne dépasseront pas une hauteur de 3,50m au faîtage ou à l'acrotère.</p> | <p>La hauteur imposée correspond à peu près à la hauteur du bâti du reste de la commune</p> <p>Les annexes doivent être le moins visibles possible, c'est pour cela que leur hauteur est limitée, ce qui correspond à peu près à un étage de plein pied</p> |
| <p>Art. 11 Aspect extérieur</p> | <p>Voir règlement écrit</p> | <p>Une qualité des constructions est recherchée. Ainsi les matériaux autorisés reprennent ceux déjà souhaités sur le reste de la commune.</p> <p>Les toitures terrasses sont acceptées à conditions qu'elles soient végétalisées afin de participer à la gestion des eaux pluviales et à l'isolation thermique des bâtiments.</p> |
| <p>Art. 12 Stationnement</p> | <p>Voir règlement écrit</p> | <p>Pour les habitations, le nombre de place a été défini en fonction de la taille moyenne des logements. Le nombre de place a cependant été limité à 2 pour limiter l'espace dédié aux véhicules.</p> <p>Pour les commerces et les équipements le nombre de place est calculé par la surface utile ou commerciale du bâtiment afin de permettre le bon fonctionnement et l'attractivité des commerces et services de proximité et l'accès à tous aux équipements publics, dans le respect des contraintes du centre bourg en terme d'espace dédié aux véhicule.</p> |

| | | |
|--|-----------------------------|---|
| <p>Art. 13 Espaces libres et plantations</p> | <p>Voir règlement écrit</p> | <p>Il est demandé de végétalisé au mieux et au maximum les parcelles, dans un souci de préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue de la commune</p> |
| <p>Art. 14 COS</p> | <p>Non règlementé</p> | |

- **Zone 2AUa**

La zone 2AU est une zone à urbaniser stricte non règlementée.

- **Zone 2AU**

La zone 2AU est une zone à urbaniser stricte non règlementée.



Chapitre 4. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

4.1. GENERALITES

Ces orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent dans les dispositions de l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. [...] »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui définit les orientations générales pour la ville.

Les OAP définissent à l'échelle d'une opération d'aménagement, les voies à valoriser ou à créer, l'organisation spatiale, les principaux espaces constructibles et la position des équipements publics.

Elles s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en termes de compatibilité et non de conformité. Cela signifie que les travaux et opérations réalisés dans les dits 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 mettre en cause.

Ce document est évolutif. Il devra s'enrichir et se préciser au fur et à mesure de l'élaboration de nouveaux secteurs à projets, à l'occasion des différentes procédures d'évolution du PLU.

4.2. LES CHOIX QUI ONT CONDUIT A LEUR CREATION

4.2.1. OAP Nord

Elle permet :

- de répondre au besoin de nouvelles surfaces de développement à long terme dans le cadre d'un projet global à dominante économique
- d'assurer une continuité urbaine avec les Mureaux
- d'avoir une connexion facilitée avec la future déviation ouest des Mureaux et avec l'échangeur de l'A13
- de répondre au SDRIF 1994 qui identifie ce secteur comme urbanisable
- de répondre au SDRIF 2013 qui devrait être approuvé à l'hiver 2013-2014 et qui identifie également ce secteur par 2 pastilles de secteur d'urbanisation préférentielle.
- de préserver un caractère paysagé fort à la zone
- respecter la ceinture verte de Bouafle

- d'intégrer le corridor écologique Bouafle-Seine

4.2.2. OAP Eglise

L'OAP Eglise est situé sur un secteur aujourd'hui peu urbanisé mais à la valeur patrimoniale forte. Elle est en effet à proximité immédiate du centre bourg, de ses maisons de ville source d'identité à la commune, de l'église et d'un ancien lavoir que la commune souhaite réhabiliter.

Elle permet :

- de créer environ 15 nouveaux logements au plus près du centre-bourg et de ses commerces et services de proximité et donc de ce fait, limiter les déplacements automobiles
- de permettre le rattrapage de la mixité sociale sur la commune
- de fermer l'urbanisation au nord de la commune
- de protéger le cône de vue vers et depuis la vallée
- d'insérer les futures constructions dans l'environnement urbain existant (le site est localisé en contrebas de la rue de l'église et est donc très visible depuis la vallée)
- de prendre en compte la réhabilitation de l'ancien lavoir identifié par un emplacement réservé (n°12)

4.2.3. OAP Sud-Ouest

Elle est située sur une zone 1AU et est donc obligatoire pour fixer des orientations à l'urbanisation future de la zone.

Elle permet :

- de combler des espaces non bâtis localisés dans des secteurs urbains déjà constitués (ancienne zone 1NA du POS)
- d'assurer une interface paysagère entre le tissu urbain et les terres agricoles par la création d'une zone maraîchère
- de marquer une limite physique infranchissable au sud de Bouafle en affirmant la ceinture jaune et verte
- d'intégrer le corridor écologique Bouafle-Seine créé dans le cadre de l'OIN Seine-Aval et le connecter au reste de la commune par de nouvelles circulations douces
- d'assurer une continuité des circulations automobiles et piétonnes entre le pôle loisir sportif et le reste de la commune, notamment le pôle école et le centre bourg
- de construire environ 90 logements neufs
- d'améliorer le parcours résidentiel de la commune en imposant des typologies de bâti adaptées, mixtes et comprenant notamment 20% de logements sociaux dans les opérations de plus de cinq logements.

4.2.4. OAP Sud

Comme pour l'OAP Sud-Ouest, elle est située sur une zone 2AU et est donc obligatoire pour fixer des orientations à l'urbanisation future de la zone.

Elle permet :

- de combler des espaces non bâtis localisés dans des secteurs urbains déjà constitués (ancienne zone 1NA du POS)
- d'assurer une interface paysagère entre le tissu urbain et les terres agricoles
- de créer environ 40 nouveaux logements à proximité du pôle école et ainsi participer à la réduction des déplacements automobiles
- d'améliorer le parcours résidentiel de la commune en imposant des typologies de bâti adaptées, mixtes et comprenant notamment 20% de logements sociaux dans les opérations de plus de cinq logements.
- d'offrir des logements adaptés aux personnes âgées par l'ouverture d'une structure dédiée
- de participer à l'amélioration de l'entrée sud de la commune depuis la RD44, voie structurante du village
- de marquer une limite physique infranchissable au sud de Bouafle en affirmant la ceinture jaune et verte

4.2.5. OAP Sud-Est

Comme pour les deux précédentes OAP, elle est située sur une zone 2AU et est donc obligatoire pour fixer des orientations à l'urbanisation future de la zone.

Elle permet :

- de combler des espaces non bâtis localisés dans des secteurs urbains déjà constitués (ancienne zone 1NA du POS) par la construction d'environ 35 logements.
- d'assurer une gestion alternative des eaux pluviales sur un secteur à forte contrainte topographique et ainsi améliorer les ruissellements vers le ru en participant à la trame bleue de la commune
- d'intégrer le corridor Coteau Ru souhaité par la commune facilitant l'accès aux berges du ru d'Orgeval et participer à la trame verte de la commune
- d'améliorer le parcours résidentiel de la commune en imposant des typologies de bâti adaptées, mixtes et comprenant notamment 20% de logements sociaux dans les opérations de plus de cinq logements.

4.3. ECHEANCIER GLOBAL DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

On peut déjà organiser un échancier pour l'ensemble des OAP, même si celui-ci reste modifiable

Court terme

OAP Eglise : les réseaux sont déjà existant rue de l'église et rue du Vivier

OAP Sud-Ouest : afin de terminer l'urbanisation au sud de la commune et d'assurer une continuité urbaine avec le pôle loisirs

Moyen terme

OAP Sud et Sud-Est : aucun projet n'est pour le moment prévu, les réseaux sont inexistant et il n'y a pas de maîtrise globale du foncier nécessaire par un promoteur pour envisager une opération d'aménagement d'ensemble

Long terme

OAP Nord.

4.4. NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUCTIBLES DANS LES SECTEURS STRATEGIQUES

L'ensemble des OAP permettent de répondre à l'objectif démographique de la commune, à savoir 2500 habitants en 2020, soit **180 logements** neufs à construire.

OAP Eglise : potentiel de 15 log.

OAP Sud-Ouest : potentiel de 90 log.

OAP Sud : potentiel de 40 log.

OAP Sud-Est : potentiel de 35 log.



Chapitre 5. LA MOTIVATION DES DIFFERENTS SOUS-SECTEURS

5.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES

En vertu de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, les emplacements réservés inscrits au Plan Local d'Urbanisme donnent la possibilité, à la collectivité bénéficiaire de cette réserve, de préempter des terrains bâtis ou non pour la réalisation d'équipements à vocation d'intérêt général. Ces bénéficiaires peuvent être l'Etat, le Département ou encore la commune de Bouafle.

Actuellement le territoire communal dispose de plusieurs emplacements réservés dont leur liste figure ci-après et en annexe du règlement écrit.

Certains emplacements n'ont pas fait l'objet de la levée de réserve et demeurent par conséquent toujours actifs jusqu'à ce que les équipements prévus soient réalisés par la collectivité.

Plusieurs emplacements sont nouvellement créés pour répondre au développement de la commune, à la qualité de ses espaces publics, au cadre de vie ainsi qu'au maillage de ses quartiers.

5.1.1. Emplacements réservés actuels et conservés

| NUMERO | DESIGNATION | BENEFICIAIRE | SUPERFICIE |
|--------|---|--------------|-----------------------|
| 1 | extensions du cimetière | commune | 5 300 m ² |
| 5 | équipements sportifs | commune | 35 000 m ² |
| 6 | aménagement du centre ville | commune | 300 m ² |
| 7 | emprise de la future rocade des Mureaux | département | 42 600 m ² |

5.1.2. Emplacements réservés actuels et supprimés (car déjà acquis par le bénéficiaire)

| NUMERO | DESIGNATION | BENEFICIAIRE | SUPERFICIE |
|--------|--------------------------------------|--------------|----------------------|
| 3 | aire de dépôt et collecte de déchets | commune | 3 300 m ² |
| 4 | Extension du groupe scolaire | commune | 3 900 m ² |

5.1.3. Emplacements réservés à créer

| NUMERO | DESIGNATION | BENEFICIAIRE | SUPERFICIE |
|--------|--|--------------|-----------------------|
| 11 | Extension des services techniques | commune | 1900 m ² |
| 12 | Conservation du cône de vue de l'église et du patrimoine bâti (lavoir) | commune | 2 200 m ² |
| 13 | Equipement de loisir | commune | 13 000 m ² |
| 14 | Aménagement routier | commune | 555 m ² |
| 15 | Aménagement routier | commune | 600 m ² |
| 16 | Aménagement entrée de ville paysagée | commune | 1 400 m ² |
| 17 | Aménagement d'un cheminement piéton | commune | 105 m ² |

| | | | |
|----|--|---------|--------------------|
| 18 | Aménagement d'une zone de retournement véhicules | commune | 103 m ² |
| 19 | Création d'une zone de stationnement | commune | 528 m ² |
| 20 | Création d'une voirie nouvelle | commune | largeur 9,0 m |
| 21 | Création d'une voirie nouvelle | commune | largeur 3,5m |
| 22 | Création d'une voirie d'accès | commune | 365 m ² |

5.2. LES ESPACES VERTS, BATIMENTS REMARQUABLES ET SECTEURS URBAINS A IDENTIFIER AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Des périmètres de protection des bâtiments remarquables et des espaces verts protégés ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

5.2.1. Au titre du bâti

Il se localise sur le cœur de village de Bouafle et recouvre une partie de la zone UA et du secteur UAv. C'est ici non pas des bâtiments isolés qui sont protégés mais plutôt un quartier historique cohérent au paysage urbain bien spécifique. C'est en effet la partie la plus caractéristique de Bouafle, et il est nécessaire pour la commune de préserver l'ambiance de village ressentie dans ce périmètre. Aussi il enveloppe des corps de ferme, des maisons de ville, l'église et des espaces publics identitaires de Bouafle.

5.2.2. Au titre des espaces verts

Plusieurs secteurs de protection des espaces paysagés ont été définis sur la zone urbaine. Ils ont pour objectif de protéger les cœurs d'îlots qui participent à la trame verte et bleue de la commune notamment par la préservation des réservoirs de biodiversité. La création plusieurs secteurs du nord au sud, au sein du tissu urbain renforce les espaces de respiration et de nature. Leur mise en réseau assure le maintien des corridors écologiques.

5.2.3. Les espaces verts protégés (EVP)

Les espaces paysagés plantés de l'espace ouvert de Bouafle, naturel et agricole, qui n'ont pas la structure, l'organisation et la densité d'arbres de hautes tiges des bois et forêts (tel que le bois des Fonds de Cayenne) sont protégés au titre de l'article L123-1-5 7° comme espaces verts protégés plutôt que comme Espaces Boisés Classés (EBC).

5.3. LES ESPACES BOISES CLASSES

L'article L130-1 du Code de l'urbanisme précise que les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1 et 2 du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

A Bouafle, le bois des Fonds de Cayenne est inscrit dans le PLU comme EBC. La commune compte d'autres EBC répartis au sud de son territoire.

5.4. LA ZONE DE LISIERE DU BOIS DES FONDS DE CAYENNE

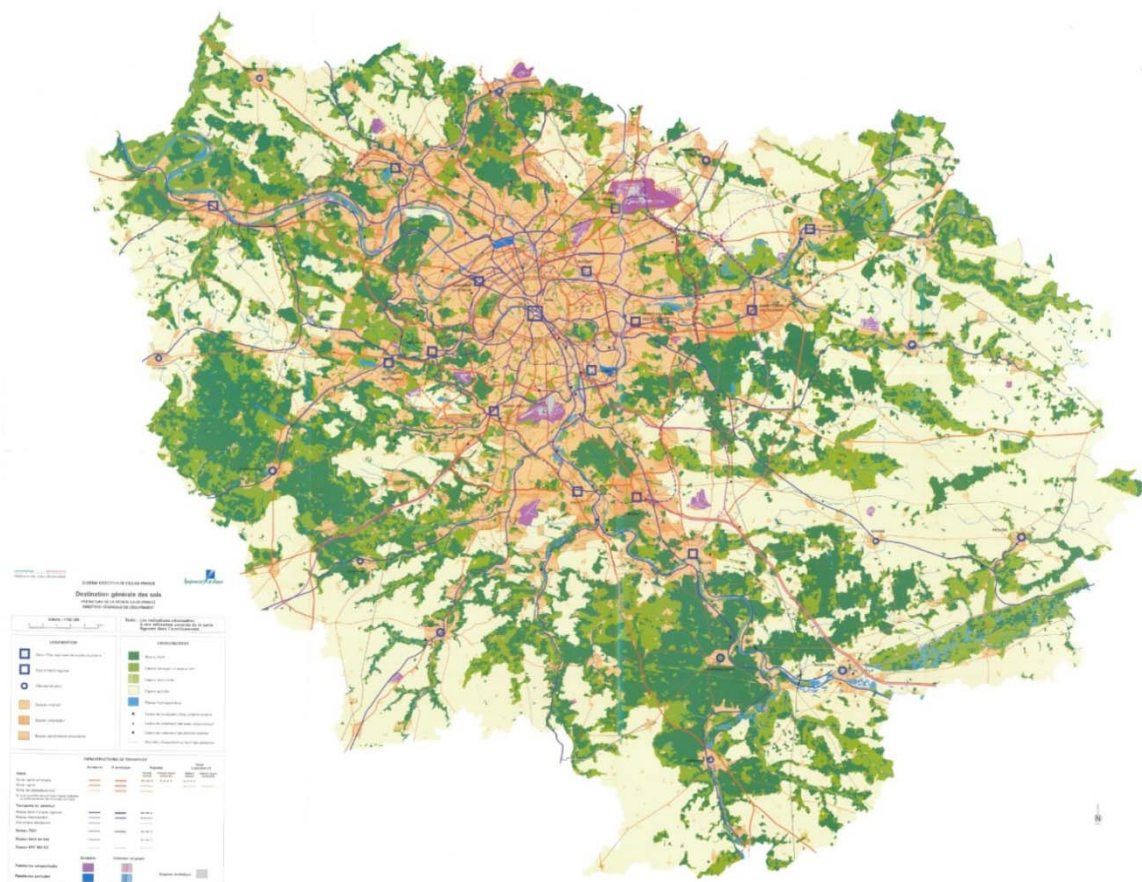
Un périmètre de protection des lisières autour des bois et forêts de plus de 100ha a été identifié sur les documents graphiques du règlement au titre du SDRIF : « en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite ».

Sur Bouafle seul le Bois des Fonds de Cayenne est concerné.



Chapitre 6. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France ou SDRIF approuvé en avril 1994 a été mis en révision fin 2004. En 2008 celle-ci est terminée, cependant elle ne sera pas approuvée. C'est donc toujours le SDRIF de 1994 qui est aujourd'hui opposable. Le PLU doit donc lui être compatible aux termes de l'article L. 111-1-1 du Code de l'urbanisme.



6.1. LES ORIENTATIONS FONDAMENTALES D'AMENAGEMENT

Les orientations pour le moyen et le long terme, telles qu'elles résultent des réflexions du SDRIF 1994, mettent le secteur de Bouafle dans une perspective favorable de développement.

La commune de Bouafle s'inscrit dans le secteur de la Seine Aval, «caractérisé par une tradition industrielle aujourd'hui en crise et par une armature urbaine déstructurée» mais également dans les territoires à préserver pour leur valeur paysagère et leur capacité agricole (vallées affluentes de la Seine et plateau agricole).

Le projet d'aménagement du SDRIF contient trois grandes orientations :

- valoriser le milieu rural et irriguer l'agglomération par des espaces naturels,
- mettre en place une organisation urbaine polycentrique comportant des pôles urbains et des équipements forts et structurants,
- organiser des transports confortant les priorités de l'aménagement régional.

Les orientations détaillées pour chaque type d'espaces appliquées à la commune de Bouafle sont les suivantes:

Les espaces boisés et paysagers

Les préconisations du SDRIF

Les lisières de forêts devront être respectées. Leur protection pourra être renforcée par les documents d'urbanisme locaux. Des règles spécifiques concernant les lisières sont prescrites. En effet, en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite. La protection des espaces forestiers situés aux confins de la couronne rurale doit être confortée. La désaffectation d'une partie de ces espaces forestiers ne sera admise que si elle contribue à simplifier les limites desdits espaces dans un objectif de protection forestière et ne porte pas une atteinte grave à l'écosystème ou à la qualité des paysages.

Toute surface forestière désaffectée sera compensée par la création d'une superficie au moins égale, attenante au massif forestier.

L'interprétation pour la commune de Bouafle

La commune contient des espaces appartenant au bois des Fonds de Cayenne d'une surface de plus de 100 ha. De manière générale, le SDRIF fait état d'une possibilité de classement de cet espace si cela est nécessaire afin de mettre en place une meilleure protection.

Le PLU veille strictement à assurer l'intégrité de cet espace protégé au titre de la réglementation des espaces boisés classés.

6.2. DESTINATION GENERALE DES SOLS

Les espaces urbanisés

Ils sont encadrés par le SDRIF et doivent assurer une mixité des fonctions urbaines, une densification renforcée autour des « pôles de centralités », les OAP et les franges des communes.

Sur Bouafle autant que possible le tissu urbain existant est optimisé pour éviter l'étalement urbain, toutefois la croissance démographique souhaitée par la commune oblige l'ouverture de zones à urbaniser sur les franges sud de la commune sur lesquelles sont créées des OAP.

Les espaces agricoles

Les espaces agricoles du POS sont conservés et voient leur surface multipliée par 4. En effet dans l'ancien document règlementaire de nombreuses terres exploitées et cultivées étaient zonées en agricoles. Le nouveau zonage est de fait plus proche de la réalité. Cela répond au PADD et au SDRIF qui souhaitent maintenir l'activité agricole sur le territoire. Les terres agricoles contribuent également au maintien de coupure verte autour de la commune.

6.3. SDRIF DE 1994 ET ZONES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Il est constaté, à lecture du SDRIF 1994 (seul applicable à ce jour) de grandes incohérences s'il devait être appliqué au territoire et dans le cadre de l'élaboration du PLU. Ces incohérences concernent particulièrement les « espaces partiellement urbanisables » ou communément appelés « les zones pyjamas » (zones saumon rayées).

Après simulation cartographique, nous constatons que l'application du SDRIF 1994 laisserait plus de 130 ha à ouvrir à l'urbanisation (environ 50 ha pour l'habitat, et environ 80 pour l'activité).

Au regard des dispositions nouvelles et de l'application du Grenelle 2, il apparaît de véritables incohérences. L'application du SDRIF sur notre commune impliquerait de consommer environ 130 ha sur des espaces agricoles actuellement en activités et en espaces naturels, cet état de fait est incompatible avec l'application des textes de lois qui aujourd'hui imposent la maîtrise de l'étalement urbain et la sauvegarde des terres agricoles.

Parallèlement, ces ouvertures à l'urbanisation sont incohérentes avec le village et son réseau de dessertes existant. Le coût d'aménagement, relatif à l'application du SDRIF 1994, afin de répondre à la desserte de ces nouvelles zones à urbaniser, serait disproportionné au regard des possibilités financières de la commune.

Enfin, le projet politique de la commune visant une croissance modérée de la population et justifié au regard de « l'esprit village » à préserver, associé à notre volonté de protection des zones agricoles et des zones naturelles, constituent autant d'éléments qui ne permettent pas l'application de ce SDRIF 94.

Enfin, à la lecture du SDRIF 1994 nous avons relevé le paragraphe suivant :

« ...Il revient aux collectivités territoriales, individuellement, ou, de préférence, dans le cadre de l'élaboration concerté d'un schéma directeur local, de délimiter à l'intérieur des espaces partiellement urbanisables ceux qu'elles souhaitent ouvrir à l'urbanisation et ceux qu'elles souhaitent maintenir dans leur usage naturel...» (Source : SDRIF 1994).

Aussi le plan de zonage délimite une surface restreinte aux zones à ouvrir à l'urbanisation.



Chapitre 7. COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (PDUif)

En vertu de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le PDU.

Institués par la loi sur l'Organisation des Transports Intérieurs (1982) et rendus obligatoires par la loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (1996), les Plans de Déplacements Urbains ont pour objectif une organisation des déplacements urbains qui satisfasse les besoins de mobilité tout en assurant la protection de l'environnement et de la santé.

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) a été approuvé le 15 décembre 2000.


Les orientations majeures du PDUIF sont :


- La diminution du trafic automobile,
- Le développement des transports collectifs et des moyens de déplacements économes et non polluants,
- L'organisation du stationnement,
- Le développement de liaisons douces permettant de relier les différents équipements et quartiers de la commune.

Le PLU de Bouafle prend en compte au niveau local ces orientations à travers divers actions ou projets :

- Le développement, la préservation des commerces et l'optimisation et la création des équipements en centre-bourg, situé à distance raisonnable de l'ensemble des quartiers afin de favoriser les déplacements à pied,
- L'intégration dans les nouveaux projets d'aménagement (notamment sur les OAP) de cheminements doux facilitant les liaisons inter et intra-quartiers,
- La création d'une liaison douce vers la Seine,
- L'intégration dans les nouveaux projets d'équipements de stationnements dédiés aux vélos

**3ème PARTIE : EVALUATION DES
INCIDENCES DU PLU SUR
L'ENVIRONNEMENT**





Chapitre 8. Evaluation des incidences sur le milieu naturel et les fonctions urbaines

8.1. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LA BIODIVERSITE DES MILIEUX

Le PLU préserve l'ensemble des espaces naturels et la biodiversité de milieux existants. La surface totale des zones naturelles et agricoles augmente de 15 ha par rapport au POS précédent.

Les massifs boisés font l'objet d'une protection « en espaces boisés classés ». Leur superficie globale a été augmentée. De plus, une zone de lisière de 50m de large a été créée autour du bois des Fonds de Cayennes au sud de la commune afin d'empêcher toute construction sur ses franges.

Le PLU règlemente les espaces libres des parcelles publiques et privées afin qu'elles fassent parti et contribuent aux corridors écologiques et à la gestion alternative des eaux pluviales au sein du tissu urbain existant, notamment avec une zone périphérique aérée et l'obligation d'intégrer dans chaque parcelle un coefficient de perméabilisation.

De même un corridor écologique Bouafle-Seine assure les continuités de la biodiversité dans le milieu agricole.

8.2. INCIDENCES SUR LA GESTION DE L'EAU

Le PLU prévoit une croissance démographique modérée (2500 habitants en 2020) qui n'influe pas de façon notable sur la ressource en eau. Les points de captage, situés sur la commune d'Aubergenville sont préservés et protégés.

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire afin d'éviter les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel. Lorsqu'il est financièrement impossible de se raccorder, le système d'assainissement autonome doit être conçu (possibilité d'être déviée) pour qu'à terme la construction concernée puisse être raccordée au réseau.

En ce qui concerne les risques liés au ruissellement, le PLU est compatible avec les recommandations liées à l'étude hydraulique en localisant les secteurs à risque et en y interdisant toute construction.

8.3. INCIDENCES SUR LA POLLUTION DE L'AIR

Le projet ne prévoit aucune disposition de nature à compromettre la qualité de l'air.

Aucune activité polluante n'est recensée sur la commune et leur installation est contrôlée par la commune.

La commune favorise les déplacements alternatifs à la voiture par la création de cheminements doux dédiés aux piétons et aux cyclistes qui maillent l'ensemble de la commune.

8.4. INCIDENCES SUR LA COMPOSITION URBAINE ET LE PATRIMOINE BATI

Le PLU vise à maintenir une dynamique de développement modéré de la ville en son sein et dans la continuité du bâti existant.

Ainsi, afin de répondre aux besoins démographiques souhaités (2500 habitants en 2020), les surfaces de fonciers nécessaires sont prioritairement situées dans le tissu urbain existant. Celui-ci est optimisé par le comblement des dents creuses ou l'aménagement des anciennes zones 1NA. Toutefois il est nécessaire d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation d'une surface totale d'environ 4ha. Celles-ci se situent en cohérence et en continuité avec l'urbanisation existante.

Des OAP sont prévus sur les secteurs d'ouverture à l'urbanisation afin d'assurer des aménagements d'ensemble cohérents pour la création de secteur mixte d'habitat, commerces, équipements et assurer les liaisons entre ces nouveaux secteur et le reste de la ville pour les piétons, les cyclistes et les voitures.

Le patrimoine bâti de la commune est préservé. La vue sur l'église depuis l'autoroute est notamment mise en valeur par un cône de vue le long duquel les hauteurs bâti sont plus contraintes. L'identité et l'aspect du village sont conservés par une réglementation sur l'utilisation des matériaux de construction, l'aspect extérieur, les typologies afin que les nouvelles constructions ou les extensions s'intègrent le mieux possible au quartier dont elles font partie. Les surfaces instaurées au regard de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme profitent à cette préservation du bâti et du paysage.

8.5. INCIDENCES SUR LES DEPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS

Le PLU vise à préserver l'ensemble des chemins ruraux existants et à créer un nouveau maillage piéton et vélo entre quartiers d'habitation et équipements et commerces ainsi que vers les espaces naturels environnants.

La municipalité souhaite également revoir l'état du réseau routier afin de proposer des voiries de meilleure qualité, notamment dans le bourg et assurer une meilleure sécurité des piétons et vélos.

La réalisation de parking aux abords immédiats du pôle cœur village, comme celui de l'îlot de la Vierge permet de limiter le trafic automobile tout en facilitant l'accès aux commerces et équipements.

8.6. INCIDENCES SUR LA GESTION DES DECHETS

Le PLU autorise un développement modéré de la commune en termes de capacité de constructions nouvelles et d'apport de population, il n'aura pas d'incidence significative sur le fonctionnement actuel de collecte et de traitement des déchets.

8.7. INCIDENCES AU NIVEAU DU BRUIT


Le PLU ne prévoit pas d'aménagements susceptibles d'apporter de nuisances de bruit au voisinage.

8.8. CONCLUSION POSITIVE

Globalement la révision du PLU a un effet positif sur l'environnement urbain, paysager et écologique de la commune.

4ème PARTIE : ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES





Chapitre 1. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les 10 dernières années

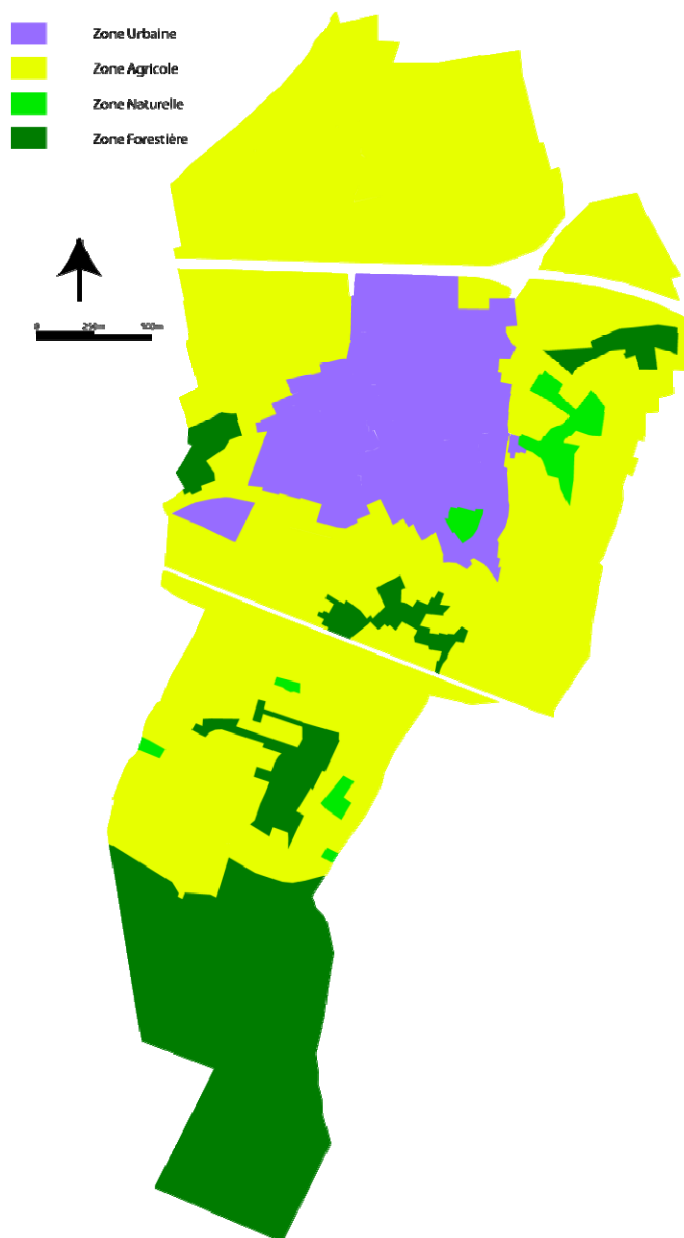
La commune de Bouafle se divise en 4 grands secteurs:

-**agricoles**: ils composent la majorité du territoire communal, notamment toute la partie nord de l'autoroute et créés une ceinture autour de l'espace bâti.

-**naturels**: représentés uniquement par les berges du ru d'Orgeval et quelques friches urbaines non construites (zone de la petite chapelle).

-**forestiers**: de nombreux bosquets et haies sont disséminés sur l'ensemble du territoire. Quelques bois sont localisés sur la partie sud de la commune avec notamment le bois des fonds de Cayenne.

-**urbains**: l'urbanisation de Bouafle est agglomérée et concentrique



D'après les données de « Corine Land Cover » et de « Géoportail », il n'y a pas eu de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les 10 dernières années. Les nouvelles constructions se sont créées dans la zone urbaine de la commune.

Photographie aérienne de 2003



Photographie aérienne de 2012



Chapitre 2. Analyse de la consommation des espaces naturels et agricoles pour les zones à ouvrir à l'urbanisation



2.1. RAPPEL DES BESOINS EN LOGEMENTS

Sur la durée du PLU, la ville souhaite maintenir un rythme de croissance démographique positif, en légère augmentation par rapport à la période précédente mais néanmoins modéré, notamment pour éviter les effets de seuil sur les équipements publics.

Sur la période 2007-2009 soit 3 ans, 4 logements par an ont été construits, permettant seulement de stabiliser la population.

De fait, le taux de constructions annuel doit être revu à la hausse. Ainsi l'objectif retenu est une croissance de 1,05 % par an, amenant ainsi la population de 2 204 habitants en 2008 à 2 500 habitants en 2020.

A noter que 4 logements ont été construits en 2012.

Le besoin ainsi généré est de 176 logements sur la période 2010-2020 soit environ 18 par an

Scénario 2 : 2500 habitants en 2020

| HYPOTHESES | | BESOINS EN LOGEMENTS | |
|------------------------------------|--|---|----------|
| 2007-2020 | | Par an | |
| Taux d'accroissement annuel : | | Point mort 2007/2020 | 4 |
| Dont solde naturel : | | <i>Dont desserrement :</i> | |
| Dont solde migratoire : | | <i>Dont variation RS/LV :</i> | |
| | | <i>Dont renouvellement :</i> | |
| En 2020 : | | Effet démographique : | |
| Population totale fin de période : | | Construction neuve 2007/2020 | |
| Nombre de résidences principales | | Indice de construction /an pour 1000 | |
| Taille moyenne des ménages : | | habitants | |
| Soit un desserrement de : | | <i>Production annuelle 2007-2009 (3 ans)</i> | |
| | | <i>Reste à produire 2010-2020/an (10 ans)</i> | |
| Taux de vacance : | | | |
| Taux de résidences secondaires : | | | |



2.2. RAPPEL DU POTENTIEL MUTABLE

2.2.1. Généralités : les différents types de fonciers mobilisables

La démarche menée sur les espaces disponibles ou mutables pour développer les fonctions urbaines (production et diversification d'habitat, équipements publics et activités) doit s'articuler avec l'ensemble des orientations et des dispositions (thématiques ou globales) prévues ou mises en œuvre à l'échelon supra communal.

Les orientations et dispositions retenues pour la recherche des sites mobilisables pour le développement communal sont issues de la confrontation entre :

- les possibilités offertes par les documents supra-communaux (porter à connaissance des services de l'Etat, documents de planification urbaine et territoriale arrêtés ou en projet et dispositifs d'aménagement ou de gestion du territoire de l'agglomération: SCoT, PLH, PDU, ...);
- la capacité **réelle** du territoire à se renouveler et à se développer sur ses franges de manière mesurée.

Les 3 types de situation d'espaces disponibles ou mutables pouvant être rencontrés sont les suivants:

Processus de renouvellement urbain

La maîtrise de la transformation de la ville sur elle même consiste à assurer la réappropriation ou la substitution d'espaces délaissés ou en régression.

Ce processus concerne les sites et espaces dont la vocation a disparu ou est en déclin et qui doivent faire l'objet d'un projet de reconversion.

Processus de comblement d'un vide englobé dans l'urbain

Le développement en tâche d'huile des villes et des villages a laissé derrière lui des espaces ouverts à l'intérieur des espaces urbanisés ; ces interstices peuvent être utilisés dans la conception de trame verte, ils peuvent également constituer un potentiel de développement et de densification à l'intérieur du périmètre urbanisé. C'est le processus privilégié car il permet d'éviter ou de diminuer l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles.

Sont intégrées dans le processus de comblement :

- les parcelles non construites (dents creuses)
- les grandes parcelles ayant une géométrie et une implantation du bâti permettant une division
- les grands jardins attenants aux constructions

Processus d'extension urbaine

Les nouvelles structures territoriales périurbaines résultent d'une dilution des espaces urbanisés sur les franges non bâties, la croissance des bourgs et des villes s'effectue dans des espaces libres, "facilement consommables" parce que correspondant le plus souvent à des terrains soustraits à l'agriculture. Ce processus est à utiliser en dernier recours, lorsque le processus de comblement urbain ne laisse plus de possibilité d'urbaniser le tissu urbain constitué.

2.2.2. Le foncier mobilisable sur la commune de Bouafle

Afin de préparer les hypothèses d'évolutions du territoire communal, il est nécessaire de recenser et de rassembler, les disponibilités et opportunités foncières encore contenues dans les zones urbaines ou à urbaniser du POS actuel.

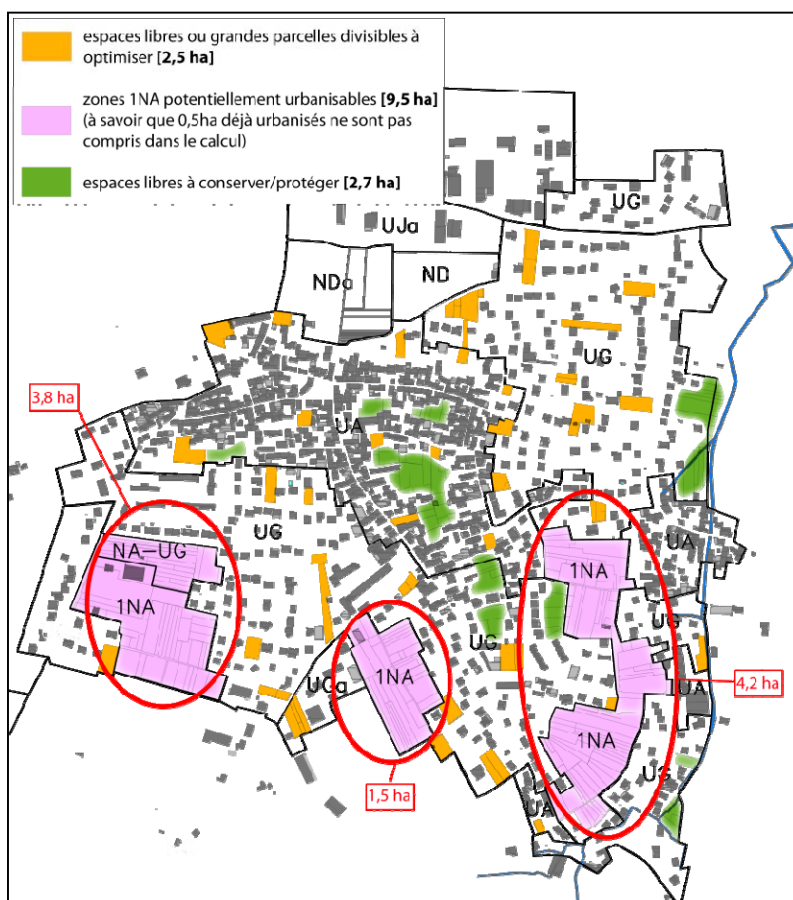
Nb : Comme indiqué en 2.4.1, on note une différence dans le calcul des surfaces des zones 1NA et NA-UG entre la révision de 1998 du POS de 1986 qui indique 16,3ha et le calcul réalisé par le bureau d'études chargé de la révision du POS en PLU qui trouve 10ha pour les mêmes zones.

Ne sont pas comprises dans le calcul du potentiel :

- Les parcelles, qui par leur aspect paysager, doivent être conservées comme espaces de respiration du tissu urbain constitué et participant à la trame verte et bleue de Bouafle:
 - o Les fonds de parcelles de la zone dense du village [environ 2ha],
 - o Les parcelles situées le long du ru d'Orgeval [environ 1ha]
- Les parcelles, difficilement constructibles à cause d'une topographie contraignante,
- Les parcelles, qui par leur géométrie ne permettent pas l'implantation d'une construction à usage d'habitation (étroitesse, forme, etc.).

a/ POTENTIEL MUTABLE THEORIQUE AVANT DEDUCTION DES ELEMENTS INSCRITS DANS LE PROJET DE VILLE

La carte ci-dessous repère les potentialités théoriques identifiées dans le tissu urbain constitué :

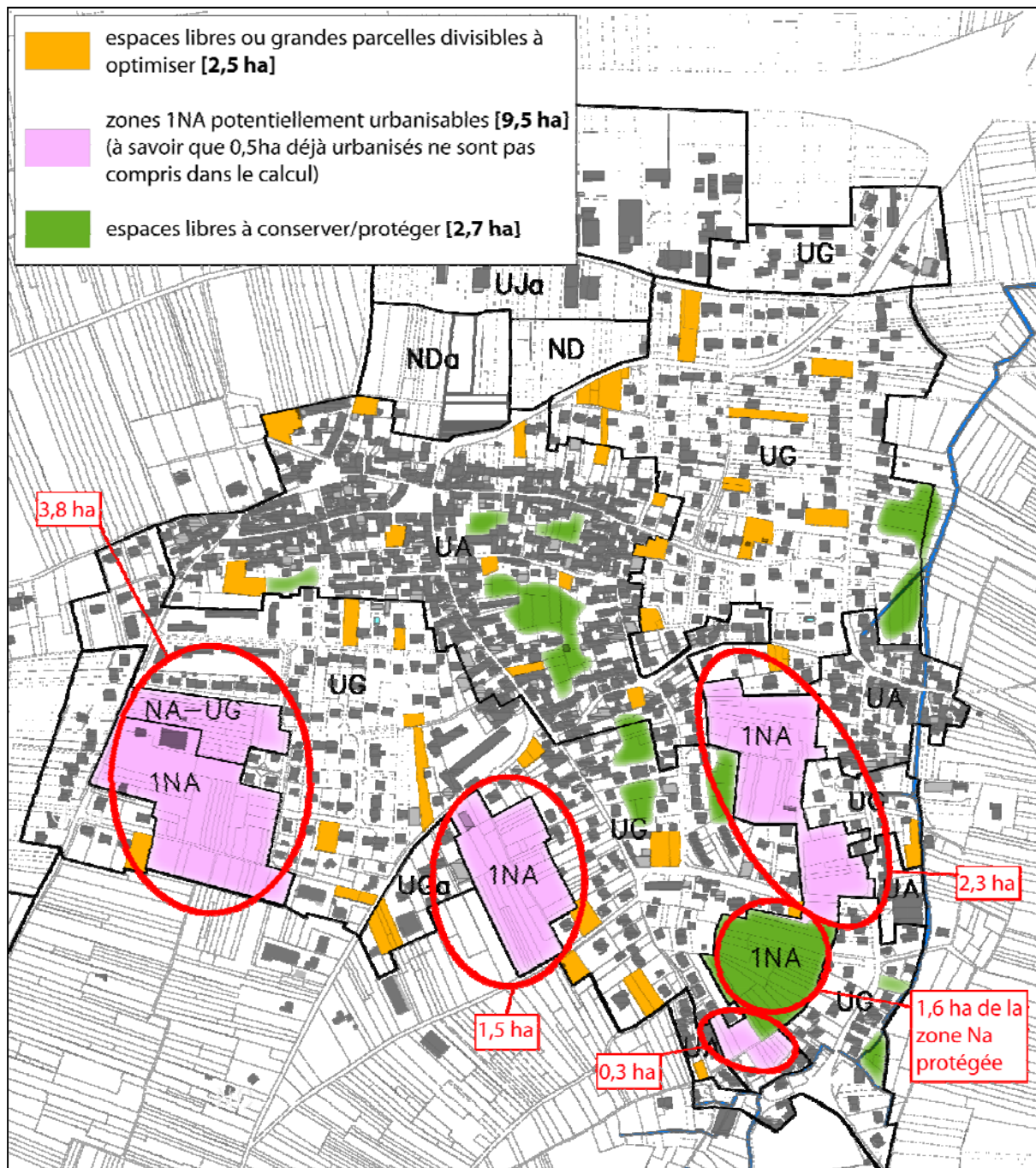


Le potentiel mutable identifié dans le tissu urbain existant est alors de 12 ha

b/ POTENTIEL MUTABLE REEL A RETENIR APRES DEDUCTION D'UNE PARTIE DE LA ZONE 1NA EST

A la surface théoriquement constructible de 12ha, il faut retrancher à la zone 1NA Est la partie sud de de **1,6ha** qui doit être préservée en parc paysagé.

La carte ci-dessous repère les potentialités théoriques identifiées dans le tissu urbain constitué en tenant compte du parc paysagé à créer :



Ainsi, au final, le potentiel mutable brut du tissu urbain existant représente 10,4 ha

2.3. LA RETENTION FONCIERE A APPLIQUER

La rétention foncière est un pourcentage à retrancher au potentiel mutable du tissu urbain. Elle prend en compte plusieurs facteurs :

- La topographie des parcelles (plus elle est contraignante, moins il est aisé d'optimiser l'implantation du bâti et celui-ci peut s'avérer financièrement plus coûteux)
- Le fait que l'ensemble des propriétaires privés des parcelles concernées par le potentiel mutable ne veuille pas vendre.

Cette réflexion sur le calcul du coefficient de rétention foncière a été jugée pertinente par les services de la DDTM 78.

Le coefficient moyen de rétention foncière retenu sur la commune de Bouafle est de 30%.

Par conséquent le potentiel mutable net du tissu urbain existant est réévalué à 7,3 ha

2.4. FORMES URBAINES ET DENSITES

2.4.1. Rappel des densités existantes

Afin de connaître les densités à appliquer aux futures constructions ou aménagements d'ensemble pour répondre aux objectifs démographiques de la commune, il est d'abord nécessaire de connaître les densités du tissu urbain existant. L'analyse est faite sur plusieurs îlots caractéristiques des différentes typologies de bâti du village. Même si une certaine homogénéité entre l'existant et le projeté est désiré, une densification plus importante sera recherchée.

La carte ci après nous montre des densités plus élevées en centre bourg (jusqu'à 50 logements à l'hectare) qu'en extensions pavillonnaires contemporaines (de 10 log/ha en moyenne pour des lotissements de maisons individuelles à 25 log/ha en moyenne pour des opérations d'habitat groupé).



2.4.2. Densités projetées

Les densités projetées dans les espaces potentiellement mutables et les éventuelles zones à urbaniser supplémentaires à créer se basent sur l'analyse précédente des densités existantes.

Il est toutefois souhaité une densification du tissu urbain. Ainsi le tableau ci-dessous compare les densités existantes et celles projetées et souhaitées par la commune par typologie de bâti.

| | Densités moyennes existantes | Densités moyennes projetées |
|---|------------------------------|-----------------------------|
| Centre bourg | 40 log/ha | 40 log/ha |
| Extension pavillonnaires type « habitat groupé ou petit collectif » | 20 log/ha | 30 log/ha |
| Extension pavillonnaires type « individuel » | 10 log/ha | 20 log/ha |
| | | |

2.4.3. Typologies projetées

On note également aujourd'hui un déséquilibre entre les maisons individuelles et les logements groupés ou petits collectifs sur la commune. La part de maisons individuelles est de 88% sur Bouafle alors qu'elle est d'environ 55% sur les territoires de références de la Communauté de Communes Seine-Mauldre et de la France métropolitaine (données INSEE).

La commune désire un rééquilibrage, afin de répondre à ses besoins et d'être en cohérence avec les parcours résidentiels et attirer les jeunes couples avec enfants, les primo-accédants et les personnes âgées. Des logements plus petits sont ainsi nécessaires : il faut construire davantage de T2, T3 et T4 plutôt que des T5 et + qui sont aujourd'hui largement surreprésentés (T5 et + : 49% du total). Cependant, compte tenu de l'histoire et de l'identité de la ville, la part des maisons individuelles restera toujours plus élevée.

Toutefois il est nécessaire de préserver le caractère villageois de Bouafle, composé essentiellement de maisons de villes, c'est pourquoi ce rééquilibrage se fait de façon mesurée.

Le tableau ci-dessous résume la volonté de la commune de rééquilibrer les typologies de logements :

| | Typologies actuelles | Typologies projetées |
|--|----------------------|----------------------|
| Maisons individuelles | 88 % | 70 % |
| Logements groupés et petits collectifs | 12 % | 30 % |

2.5. EVALUATION DES BESOINS EN FONCIER ET EN LOGEMENTS POUR LA PERIODE 2013-2020 A BOUAFLE

2.5.1. Rappels :

- Afin de répondre à l'objectif démographique de 2500 habitants en **2020** il est nécessaire de construire environ **180 logements**.
- Le **potentiel foncier mutable** du tissu urbain net s'élève à **7,3 ha** après **déduction du parc à créer en zone 1NA Est** définis dans le projet de ville (PADD, OAP, Trame verte et bleue) et de la **réretention foncière de 30%**
- Dans un souci de **densification** du tissu urbain, les densités projetées sont revues à la hausse :
 - o **40 log/ha** pour le **centre bourg**
 - o **30 log/ha** pour les **logements groupés** et petits collectifs en zone d'extension contemporaine
 - o **20 log/ha** pour les **logements individuels** en zone d'extension contemporaine.

Le recoupement de l'ensemble de ces données permet d'évaluer :

- le nombre de logements potentiellement constructibles dans le tissu urbain existants
- la surface d'éventuelles zones à urbaniser permettant de respecter l'objectif démographique de la commune.

2.5.2. Calcul du nombre de logements potentiels restant à construire dans le tissu urbain existant

Le centre bourg (zone UA du POS) présentant un potentiel foncier mutable quasi nul, les nouvelles constructions seront plutôt localisées en zone d'extension contemporaine (zone UG du POS).

La part de 70 % de maisons individuelles restant à construire d'ici 2020 correspond à 126 logements auxquels on applique une densité de 20 log/ha : il est nécessaire de trouver 6,3 hectares pour construire l'ensemble des maisons individuelles souhaité sur la période 2013-2020.

La part de 30 % d'habitat groupé ou de logements collectifs restant à construire d'ici 2020 correspond à 54 logements auxquels on applique une densité de 30 log/ha : il est nécessaire de trouver 1,8 hectares pour construire l'ensemble des logements groupés ou petits collectifs souhaités sur la période 2013-2020.

Aussi le total des surfaces nécessaires pour construire les logements nécessaires à l'objectif démographique de 2500 habitants en 2020 est de 8,1 ha de foncier net (hors voiries espaces publics, corridors de biodiversité...).

Toutefois, il est nécessaire d'ajuster cette surface à la hausse afin d'intégrer des contraintes répondant aux enjeux du grenelle et au projet de la ville à savoir:

- les corridors de biodiversité et de gestion des eaux pluviales,
- les interfaces paysagères entre espace urbain et espace agricole conformément aux attentes du Grenelle,
- la trame verte&bleue,
- la démarche Seine park,
- une nouvelle conception des projets urbains,
- les espaces publics et voiries
- ...

Au final c'est au minimum 25% du foncier qui seront préservés ou non bâtis et qui impacteront les futurs secteurs d'aménagement : soit environ 10,5 ha ((8.1ha x 25% = 10.13ha) ajustés à la hausse.

Pour finir, sur ces 10,5ha nécessaires pour réaliser le projet de la ville (démographie, construction, préservation d'espaces naturels....) il faut déduire le potentiel foncier mutable du tissu urbain existant évalué à 7,3 ha (cf : page 5 de ce présent document)

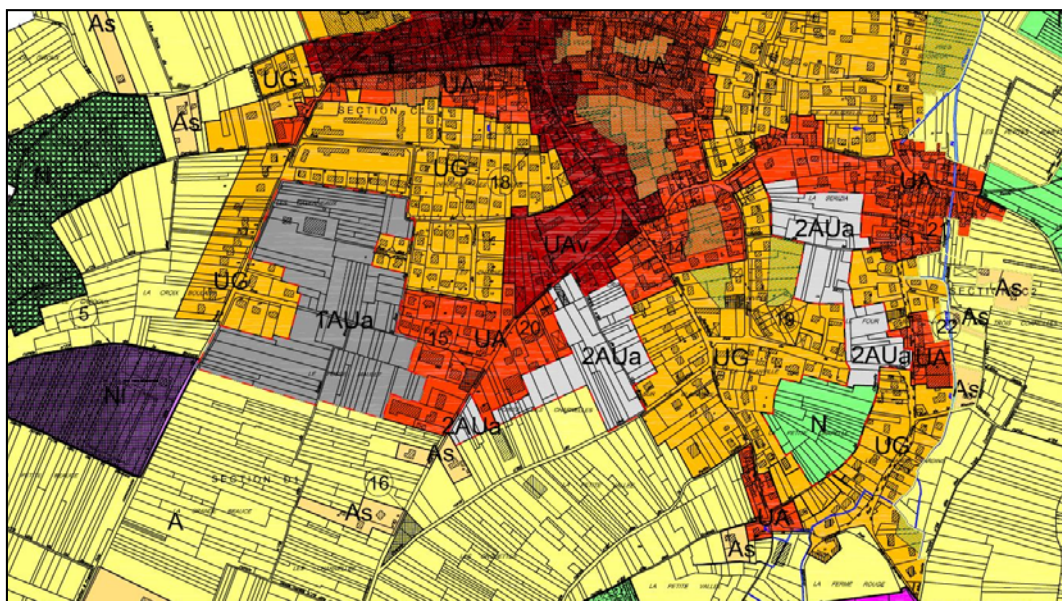
Par conséquent,
il s'agira d'ouvrir à l'urbanisation et en extension urbaine sur les zones agricoles
environ 3,2 ha en plus des surfaces existantes et mobilisables.

Cette ouverture à l'urbanisation se fait dans le **respect du projet du PADD** sur des aspects liés à la préservation de la ceinture verte majeure et au renforcement des fonctions urbaines du village – (extension limitée en zone AU au sud) :

- **En reliant les 3 pôles existants majeurs de la Ville** : Pôle Loisirs, Pôle Ecole et Centre Village, en assurant une continuité des usages, des mobilités douces, du village permettant de renforcer les espaces de rencontres et de solidarité
- **En marquant la limite physique infranchissable du village au Sud**, en affirmant une ceinture « jaune et verte »
- **En valorisant et requalifiant les entrées de ville et les interfaces « village » /espaces agricole au sud**, par un traitement de la forme urbaine de manière qualitative. Contrairement à aujourd'hui ou le village s'étiolé sans réelle cohérence sans traitement des limites entre les espaces bâtis et espaces agricoles.

Ces nouvelles zones permettent également d'améliorer le parcours résidentiel de la commune en proposant des typologies de logements adaptés à la demande (jeunes, personnes âgées) par les constructions de logements plus petits (T2-T3) dont une proportion de 20% de logements sociaux dans les opérations de plus de cinq logements (voir chapitre 2 de la partie 2 du rapport de présentation pour plus d'information)

La carte ci-après résume et localise les nouvelles zones à urbaniser



Chapitre 3. Indicateurs de suivi



3.1. ARTICLE L.123-12-1

L'Article R*123-2, modifié par le décret n°2013-142 du 14 février 2013 - art. 4

« 5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1. »

« Article L123-12-1

Modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3

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 de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, 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**. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision 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.

3.2. LES INDICATEURS DE SUIVI DEFINIS POUR LA COMMUNE DE BOUAFLE

Le tableau ci-dessous présente les indicateurs de suivi définis pour Bouafle

| Renforcer le cœur de Village | | | |
|---|---|----------|---------|
| Un objectif démographique : 2020 = 2500 habitants, et sociétal : diversifier l'habitat en répondant à un objectif social, de parcours résidentiel et d'amélioration des conditions de logements | | | |
| Relancer la construction de logements : 18 lgts/an | | | |
| | évolution démographique en % par an | INSEE RP | commune |
| | dont solde naturel / solde migratoire | | commune |
| A l'horizon 2020 objectif 2500 hab | | | |
| | Vérifier que les opérations prévues soient bien réalisées : nombre de logements construits /an sur la période | PC | Commune |
| | taux de construction neuve : nombre de logements construits /an /1.000 hab. | PC | commune |
| | Desserrement des ménages : évolution de la taille moyenne des ménages | INSEE RP | commune |
| | | | |

| Développer une politique foncière adaptée et phasée | | | |
|---|---|---|-----------------------|
| | Suivi des opérations dans l'OAP Nord [>2020] | point avec les professionnels de l'habitat/PC | commune |
| | Suivi des opérations dans l'OAP Eglise [2015>2020] | point avec les professionnels de l'habitat/PC | commune |
| | Suivi des opérations dans l'OAP Sud-Ouest [>2020] | point avec les professionnels de l'habitat/PC | commune |
| | Suivi des opérations dans l'OAP Sud [>2020] | point avec les professionnels de l'habitat/PC | commune |
| | Suivi des opérations dans l'OAP Sud-Est [>2020] | point avec les professionnels de l'habitat/PC | commune |
| | | | |
| Favoriser la diversification de l'offre | | | |
| | | | |
| | évaluation des "utilisations" de la construction de logements = à quoi a servi la construction ? | | |
| | | | commune |
| <i>le desserrement des ménages</i> | évolution de la taille moyenne des ménages | INSEE RP | commune |
| | nombre de logements affectés au desserrement | calcul | commune |
| | | | commune |
| <i>le renouvellement du parc de logements</i> | renouvellement apparent du parc | INSEE RP | commune |
| | nombre de logements affectés au renouvellement | calcul | commune |
| | | | commune |
| <i>la variation de la vacance des logements</i> | variation du nombre de logements vacants | INSEE RP | commune |
| | | | commune |
| <i>l'effet démographique</i> | nombre de logements neufs affectés à la croissance démographique | INSEE RP | commune |
| | | | commune |
| <i>Rééquilibrer la répartition de l'offre sociale à l'échelle de la commune</i> | Observer les écarts et disparités de revenus au sein de la commune | DGI revenu fiscaux/INSEE | commune/ quartiers |

| | | | | |
|--|--|--|--|------------------------------|
| | | nombre de logements locatifs sociaux mis en service | PC/Min Logement/enquête RPLS | commune/quartiers |
| | | nombre de logements privés conventionnés mis en service | DDT / ECOLO | commune/quartiers |
| | | Observer la mobilité dans le parc HLM | enquête RPLS/Bailleurs | commune/quartiers |
| | | Observer les délais d'attente pour les attributions de logements sociaux | USH | commune |
| | <i>Favoriser la diversification typologique pour répondre à différentes gammes de prix</i> | Suivre les niveaux de prix de vente des logements | entretiens avec les professionnels de l'immobilier | commune |
| | | taux de locatif social par quartier | Min. Logement / Enquête RPLS | commune/quartiers |
| | | | INSEE RP | commune/quartiers |
| | | Evolution de la taille moyenne des logements | TH/INSEE/opérateurs/pc | commune |
| | | typologie des logements construits : collectifs/ individuels groupés/ individuels purs | PC | commune/quartiers/opérations |

**4ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DES
REMARQUES DES PERSONNES
PUBLIQUES ASSOCIEES ET DU PUBLIC
SUITE A L'ARRÊT DU PLU**

4.1. SYNTHÈSE DES REMARQUES FORMULÉES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA) SUITE À L'ENVOI DU PROJET DE PLU ARRÊTÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 23 AVRIL 2013

Le PLU de Bouafle a été arrêté par délibération du conseil municipal le 23 avril 2013.

Suite à cet arrêt une consultation des personnes publiques associées (PPA) a eu lieu entre les mois de novembre mai et août 2013.

Une réunion a été organisée avec la Direction Départementale Territoriale le 20 septembre 2013 afin que les avis formulés soient explicités.

Les avis, réserves ou simples observations émanent des PPA suivantes :

- La DDT (Direction Départementale des Territoires) qui a transmis une synthèse des services de l'Etat conduisant à émettre de fortes réserves sur le projet du PLU en révision
- Le ministère de la défense qui formule deux observations

Hors délais règlementaire :

- Le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat qui se réjouit des mesures propices au développement économique prises dans le cadre du projet et émet un avis favorable
- Le Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Versailles-Yvelines qui émet également un avis favorable
- Le Président de la Chambre d'Agriculture interdépartementale Ile-de-France qui émet quelques remarques sur le projet et espère qu'elles seront prises en compte.
- Le maire des Mureaux qui fait part de ses observations.

La synthèse des remarques des PPA est présentée ci-après, ainsi que les recommandations du commissaire enquêteur, et la justification de leur prise en compte ou non dans les différentes pièces du PLU composant le document final soumis à la présente approbation.

4.1.1. Modifications dans le rapport de présentation

| PPA | Remarques PPA | Conclusions du commissaire enquêteur | Commentaires mairie de Bouafle et modifications apportées au rapport de présentation |
|-------|---|---|--|
| DDT78 | <p>Traduction de l'objectif de mixité sociale dans le PLU</p> <p>La volonté de la commune, affichée dans le PADD, de répondre au parcours résidentiel des habitants en développant une offre de logements plus petits et surtout d'accroître l'offre de logements sociaux n'a pas de traduction dans le volet réglementaire du PLU.</p> <p>En effet, le document fait référence à plusieurs reprises à l'article L.123-1-5 alinéa 16 du code de l'urbanisme et prévoit la construction d'au moins 15% de logements sociaux dans toute opération de logements neufs. Cependant, cet article n'est pas retranscrit dans le règlement des zones urbaines du PLU (UA et UG) et les préconisations qui en découlent ne sont donc pas opposables.</p> <p>La référence à l'article L.123-1-5 alinéa 16 est inscrite dans les OAP. Néanmoins, le phasage prévu sur les zones ouvertes à l'urbanisation (2AU) ne permet pas d'envisager la construction de logements sociaux sur le court terme.</p> <p>Pour utiliser pleinement cet article, il est nécessaire de l'édicter pour l'ensemble des zones urbaines. De plus, au regard du taux actuel de logements sociaux et des futures obligations qui seront assignées à la commune, il paraît utile d'envisager une réévaluation significative du taux, afin de permettre un réel rattrapage.</p> | <p>Attendu que le maître d'ouvrage s'engage à revoir l'ensemble des documents pour réévaluer le taux de logements sociaux à 20% au lieu de 15% dans la version arrêté du PLU pour toutes les opérations de plus de 5 logements neufs.</p> | <p>Il est à noter que la commune de Bouafle ne rentre pas dans le champ d'application de la loi SRU. Aussi, et en accord avec les services de l'état, la commune n'est pas dans l'obligation de répondre aux taux définis par l'état.</p> <p>Toutefois, suite aux remarques de l'état, la commune propose de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réévaluer le taux de logements sociaux à 20% au lieu de 15% dans la version arrêtée du PLU, afin de participer de façon plus marquée au rattrapage, tout en restant dans des proportions mesurées pour éviter la création de secteurs exclusivement dédiés à l'habitat social. La mairie désire par ailleurs, que ce taux ne s'applique qu'aux opérations de plus de 5 logements. - D'étendre la mixité sociale à l'ensemble de la commune, comprenant les zones urbaines et futures zones AU. <p>→ Ainsi, l'ensemble du rapport de présentation partie 2 est repris pour appliquer 20% de logements sociaux au lieu de 15%.</p> |

| PPA | Remarques PPA | Conclusions du commissaire enquêteur | Commentaires mairie de Bouafle et modifications apportées au rapport de présentation |
|-------|--|--|--|
| DDT78 | <p>Les zones 2AUa</p> <p>Ces secteurs qui représentent les espaces préférentiels du futur développement urbain de la commune, suscitent des questionnements.</p> <p>En effet, le projet de PLU justifie leur classement en 2AU (qui prône une ouverture à l'urbanisation sur le long terme avec une modification ou révision du PLU), en page 107 du rapport de présentation, du fait que ces dernières ne disposent pas des réseaux suffisants. Or, au POS actuellement en vigueur, ces espaces sont classés en zone 1NA qui détermine une urbanisation à brève échéance. Les raisons pour lesquelles ces zones 1NA n'ont pas connu d'urbanisation ne sont pas exposées, de même que le changement de destination de la zone qui passe du court au long terme.</p> | Absence de recommandation | <p>Dans le POS ces zones ont été injustement placées en 1NA au lieu de 2NA alors qu'il n'y avait ni les réseaux nécessaires à leur urbanisation ni projet à court terme. La commune n'ayant toujours aucun projet sur ces secteurs il a été décidé de les placer en zones 2AU.</p> <p>Toutefois, lors de la présente réunion, la mairie fait part de sa volonté de prioriser l'urbanisation du secteur concerné par l'OAP Sud-ouest. Ainsi, celui-ci pourra être classé en zone 1AU.</p> <p>➔ Ainsi la justification de la zone 2AUa dans le rapport de présentation est reprise</p> |
| | <p>Programmation</p> <p>De plus, l'aspect "programmatique" des OAP est déficitaire (pas de hiérarchisation dans l'ouverture à l'urbanisation ni de calendrier, aucune estimation approximative du nombre de logements pouvant être construits dans ces secteurs...).</p> | <p>Attendu que le maître d'ouvrage s'engage à préciser le nombre de logements potentiels de chaque OAP dans la deuxième partie du rapport de présentation, à savoir pour l'approbation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP Eglise : potentiel de 15 logements - OAP Sud-Ouest : potentiel de 90 logements - OAP Sud : potentiel de 40 logements - OAP Sud-Est : potentiel de 35 logements | <p>La mairie ne désire pas indiquer d'estimation précise en terme de nombre de logements dans le document d'OAP car aucune étude n'est engagée sur ces secteurs. Fixer un objectif par OAP à ce stade risquerait de bloquer les futurs projets, notamment leur programmation.</p> <p>➔ Cependant, intègre une estimation du potentiel de logements constructible dans la partie 2 du rapport de présentation sur la justification des OAP.</p> |

| PPA | Remarques PPA | Conclusions du commissaire enquêteur | Commentaires mairie de Bouafle et modifications apportées au rapport de présentation |
|-------|--|---|---|
| DDT78 | <p>Rééquilibrage dans la typologie des logements</p> <p>Dans les 180 logements envisagés par la commune, seul 30% seront de types petits collectifs/intermédiaires (soit 54 logements). L'effort est insuffisant pour infléchir le rapport entre habitat individuel et collectif au sein du parc de Bouafle. En effet avec ces prévisions le taux de petits collectifs /intermédiaires connaîtra une croissance très modérée, à peine supérieure à 3%, faisant passer leur part de 12% à un peu moins de 15% du total des logements sur une période de plus de dix ans.</p> | <p>Attendu que le maître d'ouvrage souhaite maintenir la proportion de 30% de logements collectifs/intermédiaires mentionnée dans le projet en révision du PLU arrêté</p> | <p>Le taux de logements collectifs/intermédiaires s'applique aux opérations nouvelles et non pas à l'ensemble de la commune, aussi le rattrapage est en effet moins rapide.</p> <p>La commune souhaite conserver un aspect village qui caractérise l'identité de Bouafle. Même si une mixité des typologies dans l'habitat est souhaitée par la mairie, celle-ci se fera de façon mesurée afin de ne pas perturber la forme urbaine actuelle. Aussi la proportion de 30% de logements collectifs/intermédiaires déjà indiquée dans le PLU arrêté est maintenue.</p> |
| | <p>Zones humides</p> <p>Dans le domaine de l'eau, le PLU doit être compatible avec le SDAGE et notamment son orientation 19 relative à la préservation des zones humides. La caractérisation des zones humides devrait faire l'objet d'un inventaire spécifique. En effet, le projet en l'état se limite à relever ces zones sans approfondissement sur leurs caractéristiques hydro-biologiques.</p> <p>De plus, on note au sein du projet de PLU l'absence de toute réglementation spécifique concernant la trame zone humide ; dès lors, ces dernières ne sont pas protégées par le PLU.</p> | <p>Absence de recommandation</p> | <p>Le diagnostic du PLU ne fait pas état de la présence de zone humide sur la commune.</p> <p>➔ L'état initial de l'environnement du diagnostic du PLU fait maintenant apparaître cette absence de zone humide sur le territoire de Bouafle.</p> |
| | <p>Trame verte et bleue (TVB)</p> <p>Concernant la question de la trame verte et bleue (TVB), le PADD fait état d'un projet de TVB autour du bourg et notamment d'une ceinture paysagère qui pourrait être intégrée à la réponse collective du territoire à l'appel à projet TVB de l'État. Cependant, au sein du rapport de présentation, la partie consacrée à la TVB et plus généralement le diagnostic environnemental est très peu développé sur cette question, alors même qu'une étude menée par le cabinet BIOTOPE pour le compte de l'EPAMSA a été réalisée sur le territoire communal. Des éléments de ce travail aurait pu être intégrés au diagnostic du projet de PLU.</p> | <p>Attendu que le maître d'ouvrage s'engage à enrichir le volet environnemental, avec notamment la prise en compte de la TVB sur la commune</p> | <p>La commune n'avait pas connaissance de l'étude menée par BIOTOPE pour le compte de l'EPAMSA.</p> <p>La commune va étoffer la présentation et la prise en compte de la trame verte et bleue de la commune, notamment le ru d'Orgeval, la zone dite de la petite chapelle, le projet Seine Park ou le corridor écologique Bouafle Seine.</p> |

4.1.2. Modifications dans le PADD

| PPA | Remarques PPA | Conclusions du commissaire enquêteur | Commentaires mairie de Bouafle et modifications apportées au PADD |
|-------|---|---|---|
| DDT78 | <p>Traduction de l'objectif de mixité sociale dans le PLU</p> <p>La volonté de la commune, affichée dans le PADD, de répondre au parcours résidentiel des habitants en développant une offre de logements plus petits et surtout d'accroître l'offre de logements sociaux n'a pas de traduction dans le volet réglementaire du PLU.</p> <p>En effet, le document fait référence à plusieurs reprises à l'article L.123-1-5 alinéa 16 du code de l'urbanisme et prévoit la construction d'au moins 15% de logements sociaux dans toute opération de logements neufs. Cependant, cet article n'est pas retranscrit dans le règlement des zones urbaines du PLU (UA et UG) et les préconisations qui en découlent ne sont donc pas opposables.</p> <p>La référence à l'article L.123-1-5 alinéa 16 est inscrite dans les OAP. Néanmoins, le phasage prévu sur les zones ouvertes à l'urbanisation (2AU) ne permet pas d'envisager la construction de logements sociaux sur le court terme.</p> <p>Pour utiliser pleinement cet article, il est nécessaire de l'édicter pour l'ensemble des zones urbaines. De plus, au regard du taux actuel de logements sociaux et des futures obligations qui seront assignées à la commune, il paraît utile d'envisager une réévaluation significative du taux, afin de permettre un réel rattrapage.</p> | <p>Attendu que le maître d'ouvrage s'engage à reprendre le PADD en vue d'affirmer davantage sa volonté d'accroître la mixité sociale sur l'ensemble de la commune, alors que celle-ci n'est pas dans l'obligation de répondre aux taux définis par l'Etat eu égard à son nombre d'habitants</p> | <p>Il est à noter que la commune de Bouafle ne rentre pas dans le champ d'application de la loi SRU. Aussi, et en accord avec les services de l'état, la commune n'est pas dans l'obligation de répondre aux taux définis par l'état.</p> <p>Toutefois, suite aux remarques de l'état, la commune propose de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réévaluer le taux de logements sociaux à 20% au lieu de 15% dans la version arrêtée du PLU, afin de participer de façon plus marquée au rattrapage, tout en restant dans des proportions mesurées pour éviter la création de secteurs exclusivement dédiés à l'habitat social. La mairie désire par ailleurs, que ce taux ne s'applique qu'aux opérations de plus de 5 logements. - D'étendre la mixité sociale à l'ensemble de la commune, comprenant les zones urbaines et futures zones AU. <p>➔ Ainsi, l'ensemble du PADD est repris pour appliquer 20% de logements sociaux au lieu de 15%. A noter que la modification du PADD est mineure et ne modifie en rien l'économie générale du projet.</p> |

4.1.3. Modifications dans les OAP

| PPA | Remarques PPA | Conclusions du commissaire enquêteur | Commentaires mairie de Bouafle et modifications apportées aux OAP |
|-------|---|---|---|
| DDT78 | <p>Traduction de l'objectif de mixité sociale dans le PLU</p> <p>La volonté de la commune, affichée dans le PADD, de répondre au parcours résidentiel des habitants en développant une offre de logements plus petits et surtout d'accroître l'offre de logements sociaux n'a pas de traduction dans le volet réglementaire du PLU.</p> <p>En effet, le document fait référence à plusieurs reprises à l'article L.123-1-5 alinéa 16 du code de l'urbanisme et prévoit la construction d'au moins 15% de logements sociaux dans toute opération de logements neufs. Cependant, cet article n'est pas retranscrit dans le règlement des zones urbaines du PLU (UA et UG) et les préconisations qui en découlent ne sont donc pas opposables.</p> <p>La référence à l'article L.123-1-5 alinéa 16 est inscrite dans les OAP. Néanmoins, le phasage prévu sur les zones ouvertes à l'urbanisation (2AU) ne permet pas d'envisager la construction de logements sociaux sur le court terme.</p> <p>Pour utiliser pleinement cet article, il est nécessaire de l'édicter pour l'ensemble des zones urbaines. De plus, au regard du taux actuel de logements sociaux et des futures obligations qui seront assignées à la commune, il paraît utile d'envisager une réévaluation significative du taux, afin de permettre un réel rattrapage.</p> | <p>Attendu que le maître d'ouvrage s'engage à revoir l'ensemble des documents pour réévaluer le taux de logements sociaux à 20% au lieu de 15% dans la version arrêté du PLU pour toutes les opérations de plus de 5 logements neufs.</p> | <p>Il est à noter que la commune de Bouafle ne rentre pas dans le champ d'application de la loi SRU. Aussi, et en accord avec les services de l'état, la commune n'est pas dans l'obligation de répondre aux taux définit pas l'état.</p> <p>Toutefois, suite aux remarques de l'état, la commune propose de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réévaluer le taux de logements sociaux à 20% au lieu de 15% dans la version arrêtée du PLU, afin de participer de façon plus marquée au rattrapage, tout en restant dans des proportions mesurées pour éviter la création de secteurs exclusivement dédiés à l'habitat social. La mairie désire par ailleurs, que ce taux ne s'applique qu'aux opérations de plus de 5 logements. - D'étendre la mixité sociale à l'ensemble de la commune, comprenant les zones urbaines et futures zones AU. <p>➔ Ainsi, l'ensemble des OAP sont reprises pour appliquer 20% de logements sociaux au lieu de 15%.</p> |
| | <p>Densité</p> <p>Enfin, ces zones sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. La commune détermine, en page 178 du rapport de présentation, des densités projetées qui prônent une densification du tissu urbain. Il aurait été intéressant que ces densités projetées soient reprises au sein des OAP afin de leur conférer un caractère opposable.</p> | <p>Absence de recommandation</p> | <p>Des densités projetées sont déjà indiquées page 8 du document des OAP. Il est préconisé une densité de 30 log/ha (environ 350m²/log.) pour les petits collectifs et intermédiaires et de 20 log/ha (environ 500m²/log.) pour les logements individuels.</p> <p>➔ Ces densités sont maintenant indiquées dans les légendes des schémas de chacune des OAP.</p> |

| | | | |
|-------|---|--|--|
| DDT78 | <p>Programmation</p> <p>De plus, l'aspect "programmétique" des OAP est déficitaire (pas de hiérarchisation dans l'ouverture à l'urbanisation ni de calendrier, aucune estimation approximative du nombre de logements pouvant être construits dans ces secteurs...).</p> | <p>Attendu que le maître d'ouvrage s'engage à reprendre le rapport de présentation et le document des OAP afin de hiérarchiser les OAP.</p> | <p>La commune n'a pas encore d'idée précise sur un calendrier pour l'urbanisation des secteurs d'OAP mais propose une hiérarchisation dans l'ordre suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phase 1. OAP Sud-ouest - Phase 2. OAP Sud - Phase 3. OAP Sud-est |
| | | <p>Attendu que le maître d'ouvrage s'engage à préciser le nombre de logements potentiels de chaque OAP dans la deuxième partie du rapport de présentation, à savoir pour l'approbation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP Eglise : potentiel de 15 logements - OAP Sud-Ouest : potentiel de 90 logements - OAP Sud : potentiel de 40 logements - OAP Sud-Est : potentiel de 35 logements | <p>La mairie ne désire pas indiquer d'estimation précise en terme de nombre de logements dans le document d'OAP car aucune étude n'est engagée sur ces secteurs. Fixer un objectif par OAP à ce stade risquerait de bloquer les futurs projets, notamment leur programmation.</p> <p>→ Cependant, la commune souhaite qu'une estimation du potentiel de logements constructible soit plutôt indiquée dans la partie 2 du rapport de présentation sur la justification des OAP.</p> |

4.1.4. Modifications dans le règlement écrit

| PPA | Remarques PPA | Conclusions du commissaire enquêteur | Commentaires mairie de Bouafle et modifications apportées au règlement écrit |
|-------|---|---|---|
| DDT78 | <p>Traduction de l'objectif de mixité sociale dans le PLU</p> <p>La volonté de la commune, affichée dans le PADD, de répondre au parcours résidentiel des habitants en développant une offre de logements plus petits et surtout d'accroître l'offre de logements sociaux n'a pas de traduction dans le volet réglementaire du PLU.</p> <p>En effet, le document fait référence à plusieurs reprises à l'article L.123-1-5 alinéa 16 du code de l'urbanisme et prévoit la construction d'au moins 15% de logements sociaux dans toute opération de logements neufs. Cependant, cet article n'est pas retranscrit dans le règlement des zones urbaines du PLU (JA et UG) et les préconisations qui en découlent ne sont donc pas opposables.</p> <p>La référence à l'article L.123-1-5 alinéa 16 est inscrite dans les OAP. Néanmoins, le phasage prévu sur les zones ouvertes à l'urbanisation (2AU) ne permet pas d'envisager la construction de logements sociaux sur le court terme.</p> <p>Pour utiliser pleinement cet article, il est nécessaire de l'édicter pour l'ensemble des zones urbaines. De plus, au regard du taux actuel de logements sociaux et des futures obligations qui seront assignées à la commune, il paraît utile d'envisager une réévaluation significative du taux, afin de permettre un réel rattrapage.</p> | <p>Attendu que le maître d'ouvrage s'engage à revoir l'ensemble des documents pour réévaluer le taux de logements sociaux à 20% au lieu de 15% dans la version arrêté du PLU pour toutes les opérations de plus de 5 logements neufs.</p> | <p>Il est à noter que la commune de Bouafle ne rentre pas dans le champ d'application de la loi SRU. Aussi, et en accord avec les services de l'état, la commune n'est pas dans l'obligation de répondre aux taux définit pas l'état.</p> <p>Toutefois, suite aux remarques de l'état, la commune propose de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réévaluer le taux de logements sociaux à 20% au lieu de 15% dans la version arrêtée du PLU, afin de participer de façon plus marquée au rattrapage, tout en restant dans des proportions mesurées pour éviter la création de secteurs exclusivement dédiés à l'habitat social. La mairie désire par ailleurs, que ce taux ne s'applique qu'aux opérations de plus de 5 logements. - D'étendre la mixité sociale à l'ensemble de la commune, comprenant les zones urbaines et futures zones AU. <p>➔ Ainsi, l'article 2 des zones urbaines se voit intégrer :</p> <p>« Les opérations d'aménagement de cinq logements et plus doivent comporter au moins 20% de logements sociaux. »</p> |
| | <p>Traduction de l'objectif de mixité sociale dans le PLU</p> <p>Par ailleurs, d'autres outils comme l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme qui offre la possibilité "de réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit", sont à la disposition de la commune pour impulser la construction de logements sociaux.</p> | <p>Absence de recommandation</p> | <p>La commune ne souhaite pas bénéficier d'emplacement réservé pour la création de logements sociaux. En effet, aucune étude précise sur de futures opérations de logements n'existe en renouvellement urbain. Il serait prématuré de réserver des emplacements sans réflexion d'ensemble préalable.</p> |

| | | | |
|-------|---|---|--|
| | <p>Traduction de l'objectif de mixité sociale dans le PLU</p> <p>Enfin, en vertu du principe fondamental de mixité sociale, posé par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme ne peuvent interdire le stationnement des caravanes sur l'ensemble du territoire de la commune. Le règlement du projet de PLU doit être revu afin de lever ce point d'illégalité.</p> | <p>Attendu que le maître d'ouvrage s'engage à modifier les articles du règlement écrit concernés par le principe fondamental de mixité sociale ne permettant pas d'interdire le stationnement des caravanes sur l'ensemble du territoire communal, afin de lever ce point d'illégalité (art. L121-1 du code de l'urbanisme)</p> | <p>Cette remarque est prise en considération par une modification des articles 1 du règlement des zones concernées</p> |
| DDT78 | <p>Zone UJ</p> <p>Cette zone couvre la ZA "l'Erable" située au nord de Bouafle, elle repose sur 10 ha dont deux sont vacants. Malgré son positionnement privilégié à proximité d'un échangeur de l'A13 et du bassin de vie des Mureaux, Meulan, Aubergenville, le fonctionnement de la zone d'activité économique est jugé "assez médiocre" par une étude menée par l'AUDAS et la CCI (page 51 du rapport de présentation).</p> <p>Il serait souhaitable qu'afin de permettre une mutation ou l'émergence d'un projet d'ensemble sur cet espace, son règlement comporte des prescriptions moins strictes notamment aux articles 6 et 7.</p> | <p>Attendu que le maître d'ouvrage ne souhaite pas modifier les prescriptions portées au règlement écrit concernant la zone UJ située au nord de Bouafle, couvrant la zone artisanale de « l'Erable ».</p> | <p>Les règles actuelles sont les suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art.6 : retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement des voies - Art.7 : implantation sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ou à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres <p>➔ La mairie ne souhaite pas modifier les règles actuelles qui permettent déjà une certaine liberté d'implantation pour les projets d'ensemble sur la zone d'activités économiques de l'Erable ainsi que sa densification. Les retraits facilitent la circulation des camions de livraison au sein des parcelles.</p> |
| | <p>Aspects environnementaux</p> <p>Le territoire communal est impacté par l'article R.111-3 "inondation" du Code de l'Urbanisme. En l'absence de Plan Prévention des Risques Inondations (PPRI), le R.111-3 régit les zones soumises à un risque d'inondation. Par conséquent, il est indispensable que le projet de PLU prenne en compte cette réglementation dans les zones touchées par ce risque. Le zonage réglementaire du R.111-3 doit figurer en annexe du PLU.</p> <p>La commune est également concernée par l'article R.111-3 "cavités souterraines" (arrêté préfectoral n°86-400 du 05/08/1986). La zone de risque qui impacte le bourg doit être prise en compte dans la réalisation de nouvelles constructions. De ce fait, l'Inspection Générale des Carrières doit être consultée. Enfin, la mention du R.111-3 doit figurer au règlement des secteurs concernés et le zonage réglementaire doit figurer dans les annexes du PLU.</p> | <p>Ces réserves de l'Etat devront être acceptées et prises en compte par le maître d'ouvrage. En effet, le présent avis deviendrait défavorable si ces deux réserves n'étaient pas levées</p> | <p>Les cartes et arrêtés concernant par ces deux risques seront insérés dans les annexes du règlement écrit.</p> |

| PPA | Remarques PPA | Conclusions du commissaire enquêteur | Commentaires mairie de Bouafle et modifications apportées au règlement écrit |
|-------|--|---|--|
| DDT78 | <p>Zone 2AUj</p> <p>Cette zone se situe au nord de la commune en limite de la ville des Mureaux. Elle est couverte par un périmètre juridique (ZAD) de l'OIN Seine-Aval. Son zonage 2AUJ lui confère un caractère de future zone d'activités.</p> <p>Cette vocation mono-fonctionnelle est contraire au protocole de l'OIN qui vise à permettre à long terme aux collectivités de concevoir un projet d'ensemble, portant sur toutes les dimensions du développement (activité économique, développements résidentiels, desserte en transports en communs, préservation de l'agriculture et des continuités écologiques, insertion paysagère). Par conséquent, il serait souhaitable que cette zone soit classée en "2AU stricte non réglementée".</p> <p>La destination de cette zone, exclusivement pour de l'activité, définie au sein du projet de PLU, font poindre des contradictions avec le protocole de l'OIN dont la commune est signataire. Pour ces raisons, une zone 2AU, non réglementée, et sans destination d'ores et déjà déterminée, paraîtrait plus adaptée.</p> | <p>Attendu que le maitre d'ouvrage valide la proposition de l'état de ne plus afficher la caractère économique de la zone 2AUj (qui sera, de fait, reclassée en 2AU) compte tenu du fait que cette zone a, je cite « vocation à demeurer agricole pendant une durée longue et à n'être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre de projets d'ensemble » conformément au protocole OIN dont la commune est signataire.</p> | <p>La commune a activement collaboré au projet d'OIN. Elle a notamment été partie prenante du projet Seine Park et du respect de prescriptions environnementales. Il avait également été discuté de la vocation de la zone située en limite communale nord avec les Mureaux qui devait être destinée aux activités économiques.</p> <p>Toutefois la mairie valide la proposition de l'état de ne plus afficher le caractère économique exclusif de la zone. Celle-ci « ayant vocation à demeurer agricole pendant une durée longue et à n'être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre de projets d'ensemble » (extrait du protocole OIN page 22).</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ La zone sera renommée en conséquence 2AU au lieu de 2AUj afin de supprimer le lien avec la zone UJ dédiée à la ZA de l'Erable et sera décrite comme zone de développement à dominante économique. ➔ Le règlement des articles 6 et 7 de la zone seront supprimés. |

A noter que l'ensemble des remarques de la DDT78 spécifiquement relatives à la partie réglementaire du PLU sont intégralement prises en compte par la commune et le projet de PLU pour approbation

4.1.5. Modifications dans le zonage

| PPA | Remarques PPA | Conclusions du commissaire enquêteur | Commentaires mairie de Bouafle et modifications apportées au plan de zonage |
|-------|--|---|---|
| DDT78 | <p>Les zones 2AUa</p> <p>Ces secteurs qui représentent les espaces préférentiels du futur développement urbain de la commune, suscitent des questionnements.</p> <p>En effet, le projet de PLU justifie leur classement en 2AU (qui prône une ouverture à l'urbanisation sur le long terme avec une modification ou révision du PLU), en page 107 du rapport de présentation, du fait que ces dernières ne disposent pas des réseaux suffisants. Or, au POS actuellement en vigueur, ces espaces sont classés en zone 1NA qui détermine une urbanisation à brève échéance. Les raisons pour lesquelles ces zones 1NA n'ont pas connu d'urbanisation ne sont pas exposées, de même que le changement de destination de la zone qui passe du court au long terme.</p> | Absence de recommandation | <p>Dans le POS ces zones ont été injustement placées en 1NA au lieu de 2NA alors qu'il n'y avait ni les réseaux nécessaires à leur urbanisation ni projet à court terme. La commune n'ayant toujours aucun projet sur ces secteurs il a été décidé de les placer en zones 2AU.</p> <p>Toutefois, lors de la présente réunion, la mairie fait part de sa volonté de prioriser l'urbanisation du secteur concerné par l'OAP Sud-ouest. Ainsi, celui-ci pourra être classé en zone 1AU.</p> <p>→ Une zone 1AU est créée sur le secteur de l'OAP Sud-ouest</p> |
| DDT78 | <p>Zone 2AUj</p> <p>Cette zone se situe au nord de la commune en limite de la ville des Mureaux. Elle est couverte par un périmètre juridique (ZAD) de l'OIN Seine-Aval. Son zonage 2AUJ lui confère un caractère de future zone d'activités.</p> <p>Cette vocation mono-fonctionnelle est contraire au protocole de l'OIN qui vise à permettre à long terme aux collectivités de concevoir un projet d'ensemble, portant sur toutes les dimensions du développement (activité économique, développements résidentiels, desserte en transports en communs, préservation de l'agriculture et des continuités écologiques, insertion paysagère). Par conséquent, il serait souhaitable que cette zone soit classée en "2AU stricte non réglementée".</p> <p>La destination de cette zone, exclusivement pour de l'activité, définie au sein du projet de PLU, font poindre des contradictions avec le protocole de l'OIN dont la commune est signataire. Pour ces raisons, une zone 2AU, non réglementée, et sans destination d'ores et déjà déterminée, paraîtrait plus adaptée.</p> | Attendu que le maître d'ouvrage valide la proposition de l'état de ne plus afficher la caractère économique de la zone 2AUj (qui sera, de fait, reclassée en 2AU) compte tenu du fait que cette zone a, je cite « vocation à demeurer agricole pendant une durée longue et à n'être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre de projets d'ensemble », conformément au protocole OIN dont la commune est signataire. | <p>La commune a activement collaboré au projet d'OIN. Elle a notamment été partie prenante du projet Seine Park et du respect de prescriptions environnementales. Il avait également été discuté de la vocation de la zone située en limite communale nord avec les Mureaux qui devait être destinée aux activités économiques.</p> <p>Toutefois la mairie valide la proposition de l'état de ne plus afficher le caractère économique exclusif de la zone. Celle-ci « ayant vocation à demeurer agricole pendant une durée longue et à n'être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre de projets d'ensemble » (extrait du protocole OIN page 22).</p> <p>→ La zone sera renommée en conséquence 2AU au lieu de 2AUj afin de supprimer le lien avec la zone UJ dédiée à la ZA de l'Erable et sera décrite comme zone de développement à dominante économique.</p> <p>→ Le règlement des articles 6 et 7 de la zone seront supprimés.</p> |

4.1.6. Modifications dans le livret des annexes et servitudes

| PPA | Remarques PPA | Conclusions du commissaire enquêteur | Commentaires mairie de Bouafle et modifications apportées au livret des annexes et servitudes |
|-------------------------|--|--------------------------------------|---|
| Ministère de la défense | <p>Adresses gestionnaires</p> <p>- à la page 16 de la pièce 6 remplacer la DRTI par la direction interarmées des réseaux d'infrastructure et des systèmes d'information Ile-de-France (DIRISI IDF) dont l'adresse est :</p> <p>DIRISI IDF site de Houilles / base des Loges 8 avenue du président Kennedy BP 40202 78102 Saint-Germain-en-Laye cedex</p> <p>- noter que l'aérodrome des Mureaux n'étant pas une emprise défense, les servitudes aéronautiques T4 et T5 mentionnées à la page 16 de la pièce 6 ne relèvent pas du ministère de la défense mais de la direction de la sécurité de l'aviation civile – nord / division régulation développement durable – 9 rue de Champagne – 91200 Athis-Mons.</p> | Absence de recommandation | Ces remarques sont prises en considération |

4.2. SYNTHÈSE DES REMARQUES FORMULÉES PAR LE PUBLIC DANS LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Déroulement de l'enquête

Les dates et heures des permanences se sont tenues, conformément à l'arrêté municipal de lancement de l'enquête publique :

- le Lundi 9 Septembre 2013, de 9h00 du matin à 12h00
- le Samedi 21 Septembre 2013, de 9h00 du matin à 12h00
- le Mardi 1er Octobre 2013, en fin de journée, de 16h00 à 19h00
- le Jeudi 10 Octobre 2013, de 14h30 à 17h30

L'enquête s'est terminée le jeudi 10 Octobre 2013 à la fermeture de la Mairie.

Analyse des observations du public

Dans la semaine qui a suivi la clôture de l'enquête, il a été effectué une analyse des observations faites par le public dans le but d'en transmettre rapidement une synthèse au Maître d'Ouvrage.

38 contributions figurent au registre d'enquête. Parmi ces contributions :

- 24 ont été portées au registre d'enquête publique
- 7 lettres ont été remises au Commissaire-enquêteur pendant ses permanences
- 7 courriers ont été adressés au Commissaire-enquêteur
- faisant doublon, la copie d'une lettre adressée à Monsieur le Maire, m'a été remise par le responsable de l'urbanisme de la commune

Ces contributions émanent de la part :

- d'une trentaine de particuliers, dont un anonyme
- d'une association
- d'un syndicat de défense
- d'une collectivité, la municipalité des MUREAUX

8 contre-propositions d'intérêt général ont été formulées par le public, dont certaines de même nature.

Par ailleurs, 7 points ont été soulevés par le Commissaire enquêteur et posent questions à la lecture et après analyse du dossier.

Un PV de synthèse est établi par ses soins.

L'ensemble des contributions listées dans les tableaux aux pages suivantes peuvent être retrouvée dans le procès verbal d'enquête publique.

| Contributions | Réponse du maître d'ouvrage | Le point de vue du commissaire enquêteur |
|---------------------|---|---|
| 1 et 3 | Rendre constructible ces parcelles serait contraire au projet de ville. Elles sont non construites et isolées dans l'espace agricole | Sans autre commentaire, le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage et s'en satisfait |
| 2 | Oui cette parcelle est toujours située en zone inondable car impactée par l'article R.111-3 « inondation » du code de l'urbanisme (la carte réglementaire concernant ce risque se trouve dans les annexes du règlement écrit du PLU pour approbation) | Donc acte |
| 6 | Cette parcelle est située dans la zone urbanisable de l'OAP Eglise. Elle est constructible sous réserve de respecter les préconisations en terme d'aménagement urbain, de principe de voirie, cheminements piétons ainsi que les typologies de logements indiquées dans l'OAP. | Sans autre commentaire |
| 7 | Cette propriété située à cheval sur deux zones et deux parcelles devra donc respecter deux règlements d'urbanisme pour chacune de ses parcelles. Celle au nord devra respecter le règlement de la zone UJ, celle au sud devra respecter le règlement de la zone UG. | Sans autre commentaire |
| 8, 10, 13, 19 et 26 | <p>Le passage de ces parcelles en zone à urbaniser n'est pas possible car cela obligerait à prendre davantage de surface en extension urbaine que nécessaire pour répondre aux objectifs démographiques.</p> <p>Lors de la réunion technique du 5 février 2013 avec les services de l'état, la DDT a souhaité que le plan de zonage soit revu pour ne pas suivre systématiquement le parcellaire lors du découpage des zones afin d'éviter les décrochés trop importants et assurer ainsi une zone d'aménagement future globale et cohérente.</p> | Donc acte |

| Contributions | Réponse du maître d'ouvrage | Le point de vue du commissaire enquêteur |
|---------------------------------------|---|--|
| <p>9, 11, 12, 30, 32 et 37</p> | <p>Ces OAP ont pour objectif d'assurer, dans l'intérêt général, une cohérence de l'urbanisation et la prise en compte de l'ensemble des dispositions et impositions tel que le prévoit les lois grenelle, SRU sur la limitation de la consommation des espaces, la mixité sociale, le respect de l'environnement paysager et urbain ou encore le respect des objectifs démographiques fixés par la commune. C'est pourquoi elles doivent être urbanisées dans le cadre d'un projet d'ensemble, seul garant du respect des précédents objectifs.</p> <p>Dans cette même vision globale, il a été souhaité que certaines parcelles soient placées en zone urbaine malgré la présence des réseaux au droit des terrains afin de simplifier le zonage, d'éviter que les OAP ne soient à cheval sur plusieurs zones et assurer la faisabilité technique des futurs aménagements.</p> | <p>La réponse du Maître d'ouvrage a le mérite d'être claire et précise. Il n'en demeure pas moins que certains propriétaires de parcelles, d'ores et déjà situées au droit d'une voirie publique viabilisée, n'en comprennent pas la logique d'un point de vue financier, exprimant leurs craintes (probablement fondées) sur le fait que la valeur à laquelle leurs terrains seront achetés sera bien inférieure à la valeur future de ces mêmes terrains, une fois l'opération d'aménagement réalisée.</p> |
| <p>14</p> | <p>L'urbanisation de ce secteur a été un premier temps envisagé. Cependant, le projet de ville (atteindre 2500 habitants en 2020) ne nécessite pas l'ouverture de davantage de zones en extension urbaine et donc le passage de la totalité de la pointe des Charnelles en zone à urbaniser.</p> <p>En effet, la ville considère comme prioritaire l'urbanisation de la zone 1AUa correspond à l'OAP Sud-Ouest afin de créer une continuité urbaine avec le pôle loisirs, venir fermer l'urbanisation au sud et se connecter au corridor écologique BOUAFLE-Seine.</p> | <p>Sans autre commentaire</p> |

| Contributions | Réponse du maître d'ouvrage | Le point de vue du commissaire enquêteur |
|--|---|---|
| <p>16, 17, 20, 21, 37 et 38</p> | <p>Un taux de rétention foncière est systématiquement pris en compte dans le calcul de la surface nécessaire pour la réalisation du projet de ville. En effet, toutes les parcelles identifiées comme théoriquement urbanisables dans le tissu urbain existant ne le seront pas en pratique à cause de plusieurs facteurs (pas de volonté de vente de la part des propriétaires, prix du foncier trop élevé pour acheter, topographie trop contraignante entraînant des surcoûts dans les constructions, etc.)</p> <p>Le taux de 30% retenu a été déterminé en fonction de ces paramètres et du taux habituellement appliqué par les services de l'état sur le département des Yvelines.</p> <p>La justification des choix retenus pour délimiter les zones, notamment les zones à urbaniser a été faite dans le rapport de présentation et été validée par les personnes publiques associées.</p> <p>La mairie a souhaité créer un espace de respiration sur la zone de la petite chapelle participant au cadre de vie de la commune en étant « à la fois un lieu de rencontre pour la population de BOUAFLE et à la fois un poumon vert dans lequel la biodiversité serait préservée et une gestion alternative des eaux pluviales réalisée. Cet aménagement participe et contribue directement à étoffer la trame verte et bleue de la commune » (extrait OAP Sud-Est p.26).</p> <p>Aussi, ce secteur n'est pas desservi par les réseaux d'assainissement, il possède de plus une topographie contraignante. L'interdiction des installations classées en zones UA et UG est déjà intégrée dans le règlement écrit.</p> <p>L'interdiction de réaliser des habitations collectives en zone UG va à l'encontre des principes du SDRIF, des lois Grenelle, de la loi SRU, à propos de la densification du tissu urbain et de la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels et de la mixité fonctionnelle des zones urbaines. De plus, l'article L123-9 du code de l'urbanisme définit les 9 constructions et utilisations du sol réglementées par ce même code, sans faire de distinction entre habitation individuelle et habitation collective.</p> <p>Les locaux industriels sont déjà interdits dans la zone UG.</p> | <p>Le Commissaire-enquêteur prend acte de la réponse et confirme les orientations données par l'Etat et le Conseil Régional Ile de France, en terme de densification urbaine et de mixité sociale.</p> <p>Le commissaire enquêteur ne se prononce pas en faveur de la contreproposition faite par Monsieur Philippe LE BOMIN, Président de l'association « Projet de village pour Bouafle », qui propose d'ouvrir à l'urbanisation la zone dite « de la petite chapelle ».</p> <p>Le commissaire enquêteur ne se prononce pas en faveur de la contre proposition faite par M. et Mme Gilles LE BLANC, M. et Mme Jean-René LE BLANC, Monsieur Roger TREBOIT et Monsieur Alain GARNION, compte tenu du fait que L'interdiction de réaliser des habitations collectives en zone UG va à l'encontre des principes du SDRIF, des lois Grenelle visant à optimiser les zones urbanisées ou urbanisables</p> |

| Contributions | Réponse du maître d'ouvrage | Le point de vue du commissaire enquêteur |
|---------------|---|---|
| 18 | En effet, il y a une erreur sur le plan de zonage : il existe bien une construction sur la parcelle du 34 rue des Charnelles, on retrouve cette même erreur pour le n°41 de la même rue situé en face. Ces 2 parcelles sont placées en zone As dans le cadre du PLU pour approbation afin de permettre leur extension mesurée. | Donc acte |
| 22 | La parcelle est classée en zone naturelle comme dans le POS actuel, ceci afin de préserver une coupure d'urbanisation avec la zone d'activités. | Le Commissaire-enquêteur prend note de la réponse et s'en satisfait. |
| 23 | Cette zone est non règlementée dans le PLU pour approbation. Le PLU approuvé fera l'objet d'une modification ultérieure qui permettra la rédaction d'un règlement sur l'ensemble des articles de la zone (comme pour les autres zones déjà règlementées, notamment 1AUa) et rendra constructibles les parcelles concernées soit dès lors qu'existent les réseaux nécessaires soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement. | La réponse apportée par le Maître d'ouvrage lui semble bien fondée et logiquement adaptée au processus d'étude du projet. |
| 24 | Le passage de cette parcelle D1761 de la zone 2AUa à la zone UG n'est pas possible car elle n'est pas desservie par les réseaux d'assainissement. Elle va cependant être classée en 1AUa dans le cadre de la hiérarchisation des zones à urbaniser et des OAP du Plan Local d'Urbanisme pour approbation. En effet, les parcelles C663, C664, C665 et C1273 sont desservies par les réseaux. Cependant, contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport du commissaire enquêteur, elles ne sont pas classées en zone UG dans le POS actuel mais en zone 1NA, c'est pourquoi elles sont classées en zone 1AUa au PLU pour approbation, également dans un souci de cohérence de zonage de l'OAP (voir contribution 9). | Donc acte |

| Contributions | Réponse du maître d'ouvrage | Le point de vue du commissaire enquêteur |
|---------------|---|--|
| 27 | <p>Il n'existe pas de zone humide répertoriée par les services de la DREAL sur BOUAFLE. Il y a sans doute confusion avec zone inondable. Il existe bien une zone inondable sur la commune, le long du ru d'Orgeval, dont la cartographie réglementaire est annexée au règlement écrit (voir contribution 2)</p> <p>La loi relative aux clôtures fait partie du code civil et non pas du code de l'urbanisme.</p> | Le Commissaire-enquêteur prend note de la réponse et s'en satisfait. |
| 29 | <p>Le diagnostic du rapport de présentation va être modifié pour faire référence à la gare des Mureaux dans la partie « approche transports et mobilités ».</p> <p>L'orientation n°1 du PADD « préserver l'identité rurale de la commune » a pour principe la protection d'une ceinture verte majeure avec notamment la conservation de l'espace agricole situé au nord de l'autoroute jusqu'à la limite de la future zone de développement en limite des Mureaux.</p> <p>La zone 2AU a été localisée afin de préserver la coupure d'urbanisation (« ceinture verte ») entre la zone de développement et l'autoroute. Si elle ne se raccorde en effet pas à la future voie Pierre Bérégovoy, elle se situe en revanche en lisière de la future déviation Est des Mureaux.</p> | Les réponses apportées par le Maître d'ouvrage semblent s'inscrire dans le cadre des orientations du SDRIF en vigueur. |
| 31 | Le passage de cette parcelle C1761 de la zone 2AUa à la zone UG n'est pas possible car elle n'est pas desservie par les réseaux d'assainissement. | Donc acte |
| 33 | <p>Dans la version du PLU pour approbation, tous les plans cités sont soit remis dans le rapport de présentation (inventaire des zones humides, information sur la trame verte et bleue, les ICPE, l'OIN), soit en annexe du règlement (repérage zone inondable, des cavités souterraines).</p> <p>Il n'y a en effet pas d'étude hydraulique sur le ruissellement sur la commune, celle-ci n'est pas obligatoire dans le cadre de la révision d'un PLU.</p> <p>La commune a choisi de réaliser le diagnostic agricole, et ne souhaite pas le compléter. Il a été validé à la fois par la chambre d'agriculture et à la fois par la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA).</p> | Sans autre commentaire, le Commissaire-enquêteur prend acte de la réponse du Maître d'ouvrage qui lui semble circonstanciée. |

| Contributions | Réponse du maître d'ouvrage | Le point de vue du commissaire enquêteur |
|---------------|---|---|
| 34 | <p>La hiérarchisation et le phasage des zones à urbaniser, déjà demandé dans l'avis de la DDT78 sont pris en compte pour l'approbation du PLU.</p> <p>Ces parcelles n'ont pas été placées en zone urbaine malgré la présence des réseaux au droit des terrains afin de simplifier le zonage en évitant que les OAP ne soient à cheval sur plusieurs zones (demande de la DDT du 5 février 2013).</p> <p>Dans la version du PLU pour approbation, tous les plans cités sont soit remis dans le rapport de présentation (inventaire des zones humides, information sur la trame verte et bleue, les ICPE, l'OIN), soit en annexe du règlement (repérage zone inondable, des cavités souterraines).</p> <p>Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement sont déjà interdites en zone UJ. Celles non soumises à autorisation, à enregistrement et ne présentant pas de gênes et nuisances pour l'environnement et le voisinage sont autorisées, il n'y a donc pas frein à la réhabilitation de la zone d'activités.</p> | <p>Sans autre commentaire, le Commissaire-enquêteur prend acte de la réponse du Maître d'ouvrage qui lui semble circonstanciée.</p> |
| 35 | <p>La parcelle D1544 est concernée par un emplacement réservé destiné à l'aménagement du carrefour. La mairie souhaite réduire l'ER n°14 pour l'aménagement du carrefour et le supprimer de ladite parcelle.</p> <p>Seul un retrait de 5m par rapport à la voirie existante est autorisé en zone UA (parcelles D1547 et D1550). Le retrait de 3m est autorisé en UAv.</p> | <p>Dont acte</p> |
| 36 | <p>La partie située directement sur la voirie est déjà classée en zone UA. Le reste faisant partie de l'OAP Sud-Est est classé en zone 2AUa.</p> | <p>Dont acte</p> |

4.3. QUESTIONS POSEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR AU REGARD DE SES PROPRES INTERROGATIONS ET/OU REFLEXIONS

| Questions | Réponse du maître d'ouvrage | Le point de vue du commissaire enquêteur |
|---|---|--|
| <p>Le dossier d'enquête ne comportait pas de Note de présentation (résumé non technique)</p> <p>Q21 : Pour quelle raison cette note n'a-t-elle pas été fournie ?</p> | <p>Conformément aux articles R.123-1 et R.123-2 du code de l'urbanisme, la réalisation d'une note de présentation non technique du PLU n'est pas demandé, contrairement au rapport de présentation des SCoT (articles R.122-1 et R.122-2).</p> <p>De plus, la délibération du conseil municipal prescrivant la révision du POS en PLU n'en fait pas mention.</p> | <p>Le Dossier soumis à enquête doit comporter un résumé non technique des éléments qui composent le Rapport de présentation lorsque le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale, conformément aux articles L.121-10 et suivants. Dans les autres cas, il est d'usage de faciliter la compréhension du Rapport de présentation en mettant à la disposition du public ce même type de document d'une ou deux pages</p> |
| <p>Un lot de parcelles situé au lieudit de « la petite Chapelle » est classé en zone N alors qu'il m'aurait semblé plus pertinent de le classer à minima en zone 2AUa, compte-tenu de son enclavement urbain et de la proximité immédiate de zones UG.</p> <p>Q22 : Pour quelle(s) raison(s) la municipalité a-t-elle fait ce choix, alors qu'elle aurait pu ainsi s'économiser l'urbanisation de terres agricoles accessibles, telles que celles situées au sud de la rue de la Beauce, au lieudit du « Fossé Maulet » qui est actuellement classé en zone naturelle NC dans le PLU en vigueur ?</p> | <p>La mairie a souhaité créer un espace de respiration sur la zone de la petite chapelle participant au cadre de vie de la commune en étant « à la fois un lieu de rencontre pour la population de BOUAFLE et à la fois un poumon vert dans lequel la biodiversité serait préservée et une gestion alternative des eaux pluviales réalisée. Cet aménagement participe et contribue directement à étoffer la trame verte et bleue de la commune » (extrait OAP Sud-Est p.26). Aussi, contrairement à ce qui est indiqué par le commissaire enquêteur, ce secteur n'est pas desservi par les réseaux d'assainissement. De plus, il possède une topographie contraignante.</p> | <p>Le Commissaire-enquêteur prend note de la réponse. Il persiste néanmoins à penser que ce lot de parcelles constitue une « dent creuse » idéalement placée pour être urbanisée, pour preuve le classement de ces mêmes parcelles en zone 1NA (zone d'urbanisation future) figurant au PLU en vigueur.</p> |

| Questions | Réponse du maître d'ouvrage | Le point de vue du commissaire enquêteur |
|---|--|--|
| <p>La volonté de la commune, affichée dans le PADD, de développer une offre de logements plus petits et surtout d'accroître l'offre de logements sociaux n'a pas de traduction dans le volet réglementaire du projet.</p> <p>Q23 : La municipalité envisage-t-elle de délimiter de manière plus efficace les secteurs de mixité sociale (en s'appuyant notamment sur les articles L123-1-5 alinéa 16 et L123-2b du code de l'urbanisme), ainsi que sur une ou plusieurs orientations d'aménagement et de programmation appropriées afin d'impulser un véritable élan en faveur de la construction de logements sociaux ?</p> | <p>L'ensemble des documents est revu pour l'approbation afin d'imposer un minimum de 20% de logements sociaux pour toutes les opérations de plus de 5 logements neufs.</p> <p>De plus, la justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation du rapport de présentation indique le nombre de logements potentiel de chaque OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP Eglise : potentiel de 15 logements - OAP Sud-Ouest : potentiel de 90 logements - OAP Sud : potentiel de 40 logements - OAP Sud-Est : potentiel de 35 logements | <p>Absence de commentaire</p> |
| <p>Concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), aucune planification n'est projetée. En effet, seules des zones 2AUa sont prévues alors que des objectifs quantifiés de production de logements libres et sociaux devraient être précisés dans chaque OAP.</p> <p>On peut également noter le même type de remarques dans le Registre de l'enquête publique.</p> <p>Q24 : La municipalité peut-elle intégrer dans le projet une hiérarchie et un phasage des ouvertures à l'urbanisation envisagées dans la commune ?</p> | <p>Le rapport de présentation et le document des OAP sont repris pour l'approbation afin de hiérarchiser les OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Court terme : OAP Sud-Ouest + OAP Eglise - Moyen terme : OAP Sud + OAP Sud-Est - Long terme : OAP Nord | <p>Absence de commentaire</p> |

| Questions | Réponse du maître d'ouvrage | Le point de vue du commissaire enquêteur |
|--|--|---|
| <p>Par ailleurs, la zone 2AUj dont le périmètre et la destination sont exclusivement destinée dans le projet à de l'activité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne respectent pas les orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) en vigueur pas plus que le projet de SDRIF 2013, arrêté par le Conseil Régional le 25 octobre 2012, - font poindre des contradictions avec le protocole de l'OIN dont la commune est signataire <p>Q25 : Pour ces raisons, une zone 2AU, non règlementée et sans destination prédéterminée, ne paraît-elle pas plus adaptée ?</p> | <p>Cette remarque est prise en compte et le règlement de la zone 2AU est donc non renseigné</p> | <p>Absence de commentaire</p> |
| <p>Q26 : Dans la mesure où la municipalité de BOUAFLE persisterait à maintenir cette zone 2AUj, que pense-t-elle de la suggestion du Maire des MUREAUX de plutôt localiser cette zone en continuité avec la zone d'activité existante aux Mureaux et à proximité de la future voie Bérégovoy ?</p> | <p>La zone 2AU a été localisée afin de préserver la coupure d'urbanisation (« ceinture verte ») entre la zone de développement et l'autoroute. Si elle ne se raccorde en effet pas à la future voie Pierre Bérégovoy, elle se situe en revanche en lisière de la future déviation Est des Mureaux. De plus, le faible nombre de propriétaire terrien de la zone facilite sont opérationnalité.</p> | <p>Le commissaire enquêteur ne se prononce pas en faveur de la contre proposition faite par Monsieur François GARAY, Maire des MUREAUX concernant la relocalisation de cette zone en continuité de la zone d'activité existante aux MUREAUX, pour les raisons évoquées ci-contre.</p> |
| <p>Enfin, les services de l'Etat estiment que l'aspect environnemental est traité de façon trop succincte dans le rapport de présentation, alors que le territoire communal se trouve dans le périmètre du projet « Seine Park », lauréat de l'appel à projet trame verte et bleue (TVB)</p> <p>Q27 : Ne serait-il pas souhaitable d'enrichir le rapport de présentation du projet en développant davantage le volet environnemental, en se basant notamment sur les études déjà réalisées par l'Etat et la Région Ile-de-France ?</p> | <p>Le volet environnemental, notamment la prise en compte de la trame verte et bleue sur la commune est davantage enrichi dans le rapport de présentation pour l'approbation.</p> | <p>Il aurait été intéressant de porter ces éléments à la connaissance du Commissaire-enquêteur</p> |