

La Boissière - École



Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°1 : Notice de la modification n°1 du PLU

Vu pour être annexé à la délibération

Le :

Le Maire :

SOMMAIRE

I.	OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU.....	2
II.	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, VALEUR ET VULNERABILITE DES SECTEURS OUVERTS A L’URBANISATION ET CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES (SECTEURS HERIOT ET MAUZAISE)	4
III.	JUSTIFICATIONS DE L’OUVERTURE À L’URBANISATION DES SECTEURS AUA (SECTEUR HERIOT) ET AUB (SECTEUR MAUZAISE)	33
IV.	JUSTIFICATIONS DES AUTRES MODIFICATIONS DU REGLEMENT.....	44
V.	INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	45

I. OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Par délibération en date du 12 octobre 2018, le Conseil Municipal de La Boissière-École a approuvé le Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune conformément à la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, amendée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Dans ce cadre, la municipalité de La Boissière-École affirme aujourd’hui sa volonté d’encadrer le développement de l’habitat afin notamment de contribuer à la pérennisation et à l’optimisation des équipements (scolaires particulièrement), services et activités économiques présents sur la commune et de permettre une diversification en matière d’habitat.

Pour ce faire, la volonté communale est :

- D’ouvrir à l’urbanisation la zone 2AU dite du secteur « Hériot » en continuité Sud du cœur de bourg afin que puisse y être réalisée une opération mixte composée d’habitat individuel en faveur des primo-accédants et d’habitat locatif social, d’activité marchande et de services. Des espaces paysagers et des jardins familiaux y sont aussi prévus. Ce secteur de développement est concerné par une orientation du PADD du PLU visant à créer une nouvelle centralité autour des équipements existants (écoles, mairie, crèche...).
- D’ouvrir à l’urbanisation la zone 2AU dite du secteur « Mauzaise » afin d’y réaliser une opération d’habitat individuel.
- De définir une Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) sur chacun des secteurs « Hériot » et « Mauzaise ».
- De définir un règlement de zone AU pour les deux secteurs « Hériot » et « Mauzaise ».

En outre, la volonté municipale est :

- De modifier quelques points du règlement du PLU concernant le gabarit des fenêtres et le débord des toitures en pignon ou en façade

Afin de prendre en compte l’ensemble de ces objectifs, une procédure de modification de droit commun N°1 du PLU est donc nécessaire.

Cette modification porte donc sur :

- le document des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)
- le règlement du PLU
- les documents graphiques du règlement (plans de zonage)

Le dossier de modification N°1 du PLU comporte les pièces suivantes :

- une notice de présentation de la modification (objet du présent dossier),
- le document des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)
- le règlement du PLU modifié
- les documents graphiques du règlement (plans de zonage) modifiés

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

Conformément à l’article L.153-41 du code de l’urbanisme, la présente modification du PLU n’est pas de nature à changer les orientations définies par le projet d’aménagement et de développement durables (PADD), à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou à permettre une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

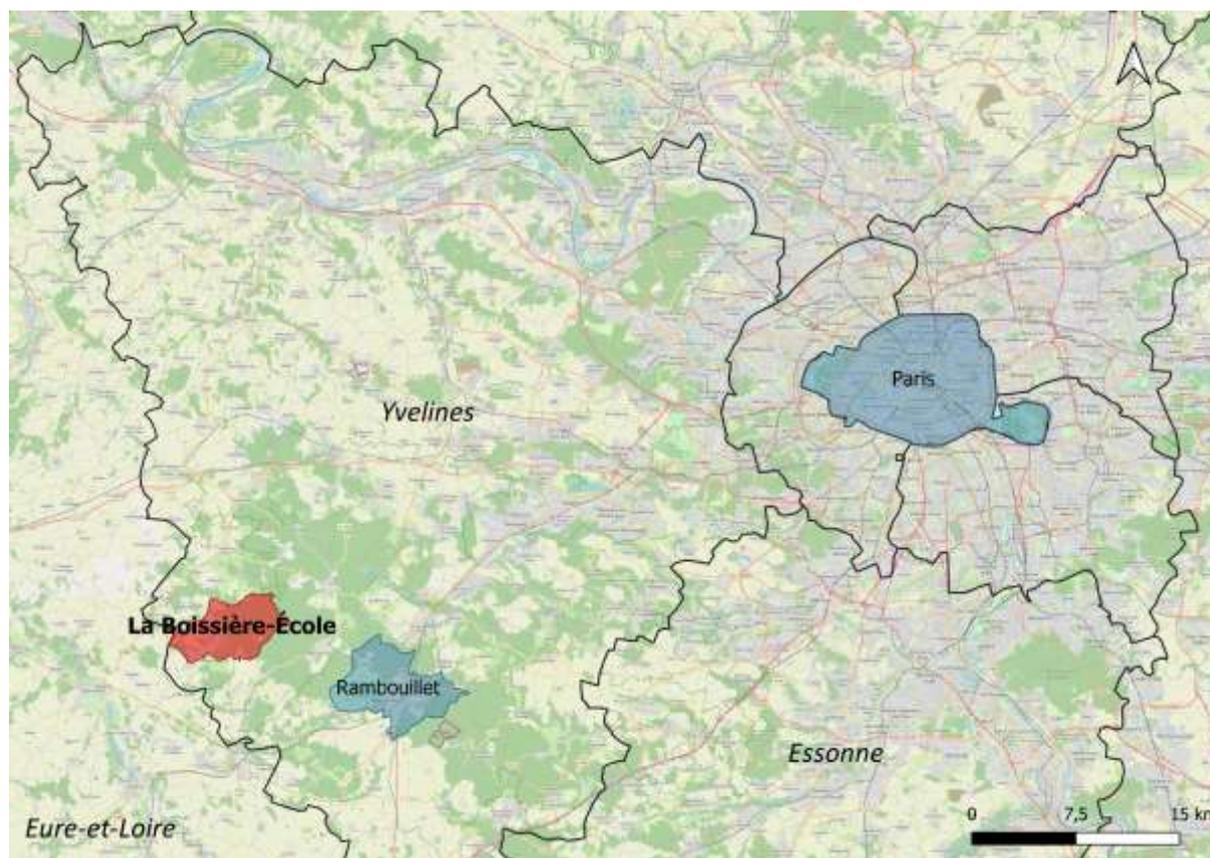
II. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, VALEUR ET VULNERABILITE DES SECTEURS OUVERTS A L’URBANISATION ET CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES (SECTEURS HERIOT ET MAUZAISE)

Situation géographique

La commune de La Boissière-École se situe dans le département des Yvelines, à environ 17 kilomètres au Nord-Ouest de Rambouillet et à environ 50 km de Paris. Le territoire de la commune s’étend sur 25,06 km².

Les communes limitrophes de La Boissière-École sont Le Tartre-Gaudran, La Hauteville, Adainville, Condé-sur-Vesgre, Saint-Léger-en-Yvelines, Poigny-la-Forêt, Hermeray, Mittainville et Faverolles. La Boissière-École est membre, depuis le 1er janvier 2017, de la communauté d’agglomération Rambouillet Territoires qui a été constituée par la fusion de 3 intercommunalités : la communauté d’agglomération Rambouillet Territoires, la communauté de communes Contrée d’Ablis-Portes d’Yvelines et la communauté de communes des Étangs.

Localisation de la commune



Localisation des secteurs concernés par les OAP

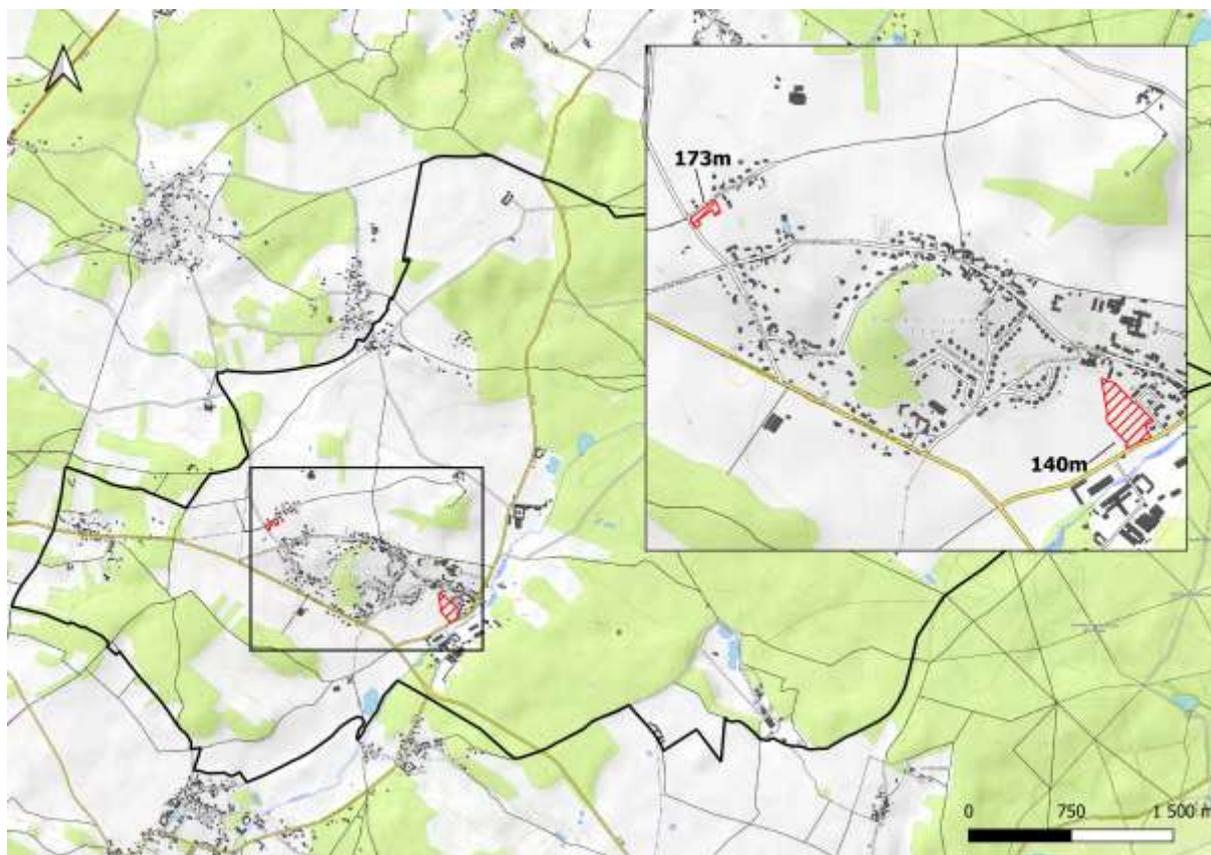


Les secteurs concernés par la modification du PLU sont situés au Sud-Est pour le secteur Hériot et au Nord-Ouest du bourg pour le secteur Mauzaise. Ils s’étendent respectivement sur environ 1,7 ha et 0,27 ha.

A. Le relief

La topographie de La Boissière-École se caractérise par la présence d’un fond de vallée, le long du cours d’eau de la Maltorne, qui s’échappe vers le Sud du territoire. Les plateaux viennent encercler le centre de la Boissière-École en formant une multitude de bras de vallée. Le point le plus haut du territoire culmine à 184 m au Nord.

Le secteur Hériot se situe dans le fond de vallée à une altitude de 140m et le secteur de la Mauzaise se situe sur le plateau à une altitude de 173m.



B. L’hydrographie

Les secteurs concernés par les OAP sectorielles ne sont pas traversés par des cours d’eau.

1. Réseau hydrographique

La rivière de La Maltorne prend sa source au centre de la commune. Elle s’élargit au fur et à mesure en descendant vers le Sud, via un large réseau de petits affluents, avant de quitter le territoire. Cette rivière passe à environ 60 m du secteur Hériot et à environ 1.5km du secteur de la Mauzaise.

Hydrographie à proximité des secteurs



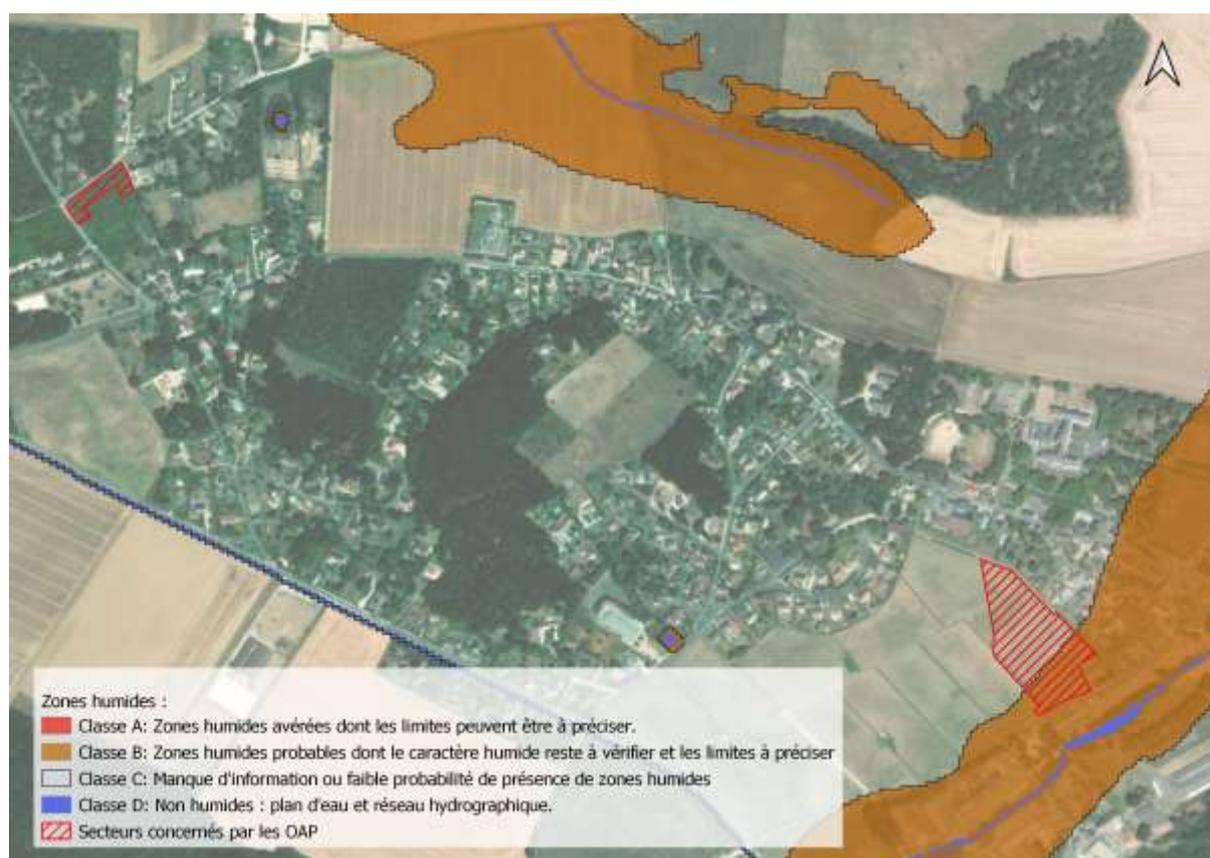
2. Protection et restauration des milieux aquatiques

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l’eau, de la biodiversité et de l’aménagement du territoire à l’échelle de l’Île-de-France, la DRIEE (Direction Régionale et Interdépartementale de l’Environnement et de l’Energie) a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon deux familles de critères : relatifs au sol et relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en quatre classes selon la probabilité de présence d’une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

Description succincte des différentes classes :

Classe	Type d’information
Classe A	Zones humides avérées dont le caractère humide peut être vérifié et les limites à préciser : zones humides délimitées par des diagnostics de terrain selon un ou deux des critères et la méthodologie décrits dans l’arrêté du 24 juin 2008 ; zones humides identifiées selon les critères et la méthodologie de l’arrêté du 24 juin 2008, mais dont les limites n’ont pas été définies par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) ; zones humides identifiées par des diagnostics de terrain, mais à l’aide de critères et/ou d’une méthodologie différents de ceux de l’arrêté du 24 juin 2008.
Classe B	Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.
Classe C	Enveloppe en dehors des masques des 2 classes précédentes, pour laquelle soit il manque des informations, soit des données indiquent une faible probabilité de présence des zones humides.
Classe D	Non humides : plan d’eau et réseau hydrographique



La commune de La Boissière-École est concernée par les classes A, B, C et D.

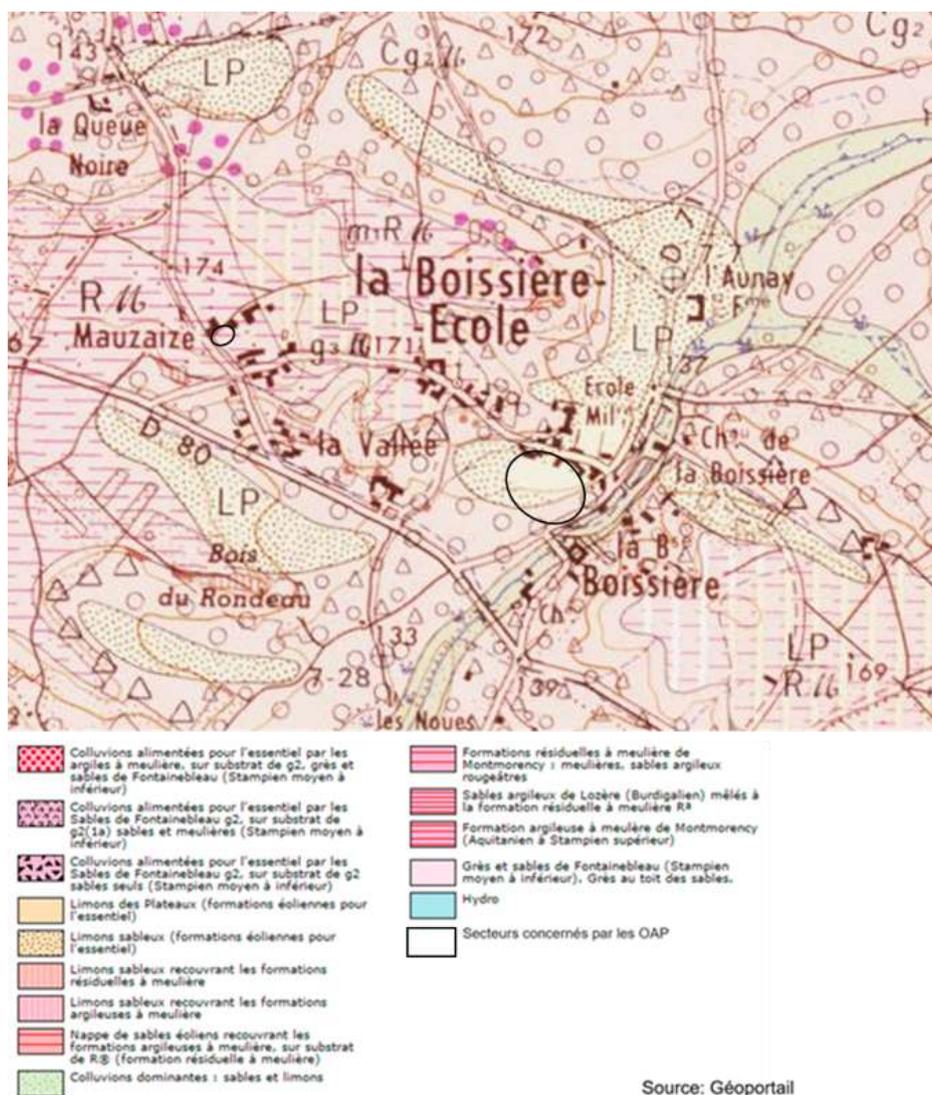
Le secteur Mauzaise n’est pas concerné par les zones humides.

Le secteur Hériot est concerné par l’enveloppe potentielle de zone humide de classe B.

Une étude, réalisée par la Société Sol Paysage, consistant à identifier et délimiter une potentielle zone humide à été réalisée sur le secteur Hériot en 2019. Ainsi, 6 sondages pédologiques ont notamment été réalisés au sein de l’enveloppe d’alerte de la DRIEE de classe B présentée ci-dessus. L’étude a conclu à une absence de zone humide au sein du secteur.

C. La géologie et l’hydrogéologie

1. Géologie



Le sol communal est constitué principalement de Sables de Fontainebleau.

Le secteur Hériot est situé principalement sur des limons sableux (formations éoliennes pour l’essentiel ainsi que sur des colluvions alimentées pour l’essentiel par les argiles à meulières, sur substrat de g2, grès et sable de Fontainebleau (Stampien moyen à inférieur).

Le secteur Mauzaise se situe sur des formations argileuses.

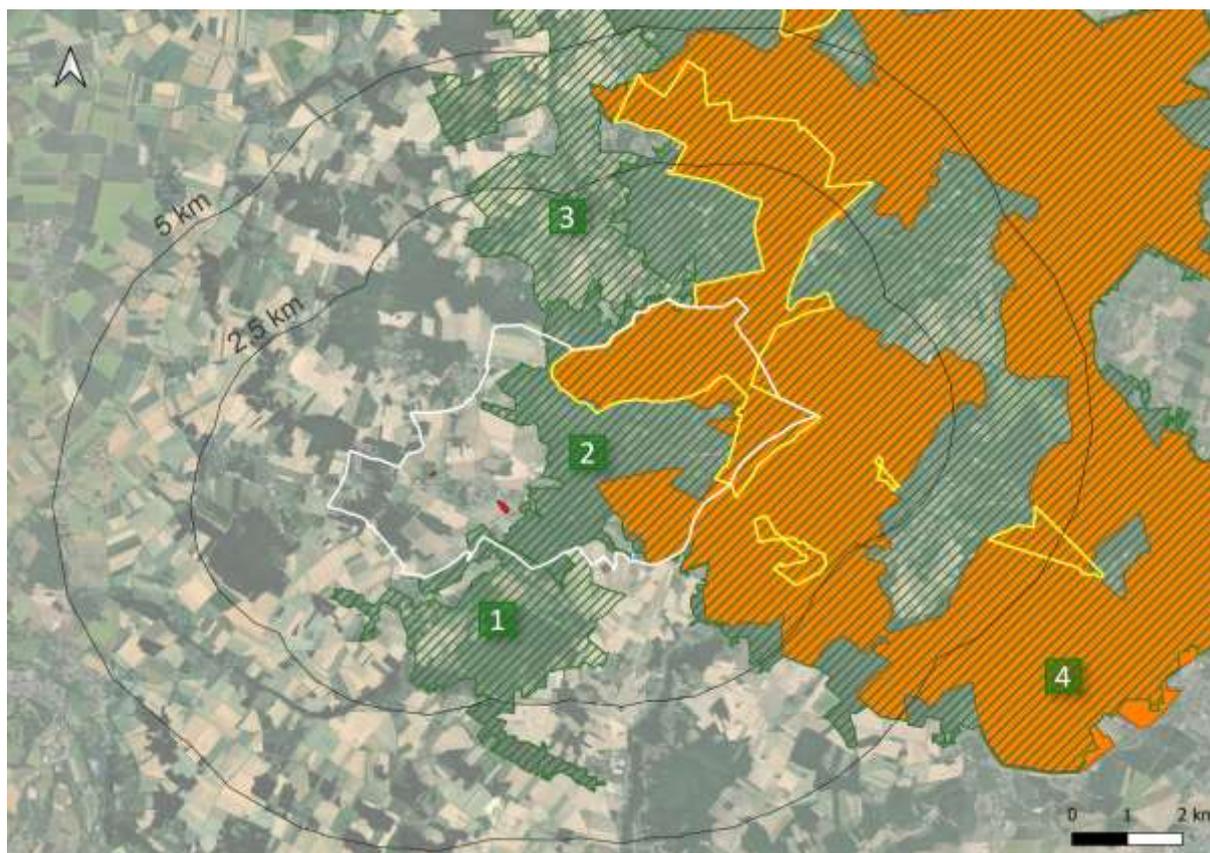
2. Masses d’eau souterraines

La Boissière-École se situe au-dessus de trois masses d’eau souterraines :

- La nappe de Craie altéré du Neubourg-Iton-plain de Saint-André
- La nappe de l’Albien-néocomien captif
- La nappe Tertiaire du Mantois à l’Hurepoix

La commune est concernée par trois entités hydrogéologiques : « Sables et grès de Fontainebleau de l’Oligo-Miocène du Bassin parisien de l’Hurepoix au Mantois (bassin Seine-Normandie) », « Sables et argiles du Mio-Pliocène du Bassin parisien (Bassin Seine-Normandie) » et « Argiles à meulière et meulière de Montmorency du Mio-Pliocène du Bassin parisien (bassin Loire-Bretagne) ».

Inventaire du Patrimoine Naturel dans un rayon de 5km autour de La Boissière-École



Légende:

	ZNIEFF de Type 2		Natura 2000 Directive Habitats	Forêt de Rambouillet
1	Boisements et Zones Humides de Mittainville		Natura 2000 Directive Oiseaux	Massif de Rambouillet et zones humides proches
2	Massif de Rambouillet Nord-ouest		Espace Naturel Sensible	Bois de Vilpert
3	Bassin Versant de La Vesgre et Bocage d’Adainville			Secteurs concernés par les OAP
4	Massif de Rambouillet Sud-Est			

(Source : INPN)

D. Les milieux naturels

1. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d’Ile-de-France a été adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet le 21 octobre 2013.

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. A ce titre, il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d’eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques), les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques et définit les priorités régionales à travers un plan d’action stratégique. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Aucun corridor écologique ne traverse les secteurs des OAP sectorielles.

Le secteur Mauzaise est situé au Sud d’un corridor à préserver de la sous-trame herbacée.
Le secteur Hériot se situe au Nord d’une sous-trame arborée à restaurer et d’un milieu humide à préserver.

2. Les milieux naturels à La Boissière-École et aux alentours

Les Zones Natura 2000

Une zone Natura 2000 Directive Habitats se situe au Nord et à l’Est de La Boissière-École, à 2,5 km et 3 km des secteurs concernés par les OAP sectorielles. Il s’agit de la Forêt de Rambouillet. Cette zone s’étend sur 22000 ha et comprend 14000 ha de forêt domaniale, ainsi que des boisements privés ou appartenant à des collectivités. En outre, sept cours d’eau pérennes sont présents sur le massif.

Une zone Natura 2000 Directive Oiseaux est située à l’Est de la commune. Il s’agit du Massif de Rambouillet et ses zones humides proches. Ce site se démarque par la présence d’espèces nicheuses ainsi que par de nombreuses espèces hivernantes. Il se situe à 2,3 km du secteur Hériot et 2,8 km du secteur Mauzaise.

Les Zones Naturelles d’Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Il existe deux types de ZNIEFF. Les ZNIEFF de type 1 sont « des secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par la présence d’espèces, d’associations d’espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. » Les ZNIEFF de type 2 « correspondent à de grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau, estuaire...) riches et peu modifiés ou qui offrent des possibilités biologiques importantes. Elles peuvent inclure une ou plusieurs zones de type 1 ».

La commune est couverte par deux ZNIEFF de Type 2. La première, « Boisements et Zones Humides de Mittainville », se situe au Sud de la commune à environ 500 m du secteur Hériot et 1,2 km du secteur Mauzaise. Il s’agit d’un remarquable ensemble bocager comprenant plusieurs prairies humides, étangs et boisements, son intérêt écologique et paysager est complémentaire du massif forestier de Rambouillet.

La deuxième, « Massif de Rambouillet Nord-Ouest » couvre la moitié Est de la commune, elle se situe à 200 m au Sud du secteur Hériot et à 1,7 km du secteur Mauzaise. Ce massif se présente comme un vaste ensemble majoritairement composé de chênaies-charmaies ainsi que de peuplements mixtes de feuillus et de résineux auxquels répondent favorablement bon nombre d’espèces d’oiseaux et de mammifères. Le massif est également traversé par plusieurs zones humides favorisées par quatre cours d’eau.

Milieux naturels et espaces végétalisés autour des secteurs concernés par les OAP



3. Les milieux naturels au droit des secteurs concernés par les OAP sectorielles

Aucune protection réglementaire d’ordre biologique ne couvre les secteurs concernés par les OAP sectorielles.

Le secteur Mauzaise, se situe sur un espace ouvert bordé au Nord, au-delà de la rue des Longs champs, par une végétation arbustive en mutation et à l’Est par une entité urbaine constituée de maisons et de leurs jardins.

Le secteur Mauzaise peut par conséquent être considéré comme un espace sans enjeu majeur au regard du milieu naturel, notamment du fait de son occupation actuelle et de l’absence de protection réglementaire au titre de l’environnement.

Le second secteur, le secteur Hériot, est occupé par des terrains agricoles.

E. Les risques

La commune est soumise à plusieurs risques naturels :

1. Le risque inondation

Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
Inondations et/ou Coulées de Boue	11/06/2018	27/07/2018
Inondations et/ou Coulées de Boue	28/05/2016	09/06/2016
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	30/12/1999

(Source : Géorisques)

Trois arrêtés de catastrophes naturelles sont recensés sur le territoire communal concernant les inondations et coulées de boue en 1999, 2016 et 2018. Les secteurs Hériot et Mauzaise n’ont pas été impactés par ces évènements.

La commune n’est pas soumise à un Plan de Prévention des Risques Naturels.

Aléa Retrait-gonflement des argiles



(Source : Géorisques)

2. **Le risque retrait-gonflement des argiles**

Il s’agit du risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Lors des périodes de sécheresse, le manque d’eau entraîne un tassement irrégulier, il s’agit d’un retrait tandis qu’en périodes d’apport d’eau dans ces terrains, il y a un phénomène de gonflement qui conduit les terrains à reprendre du volume mais sans revenir à leur emplacement initial.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l’évaporation et à la succion des racines d’arbres et à ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiment voire des ruptures de canalisations enterrées.

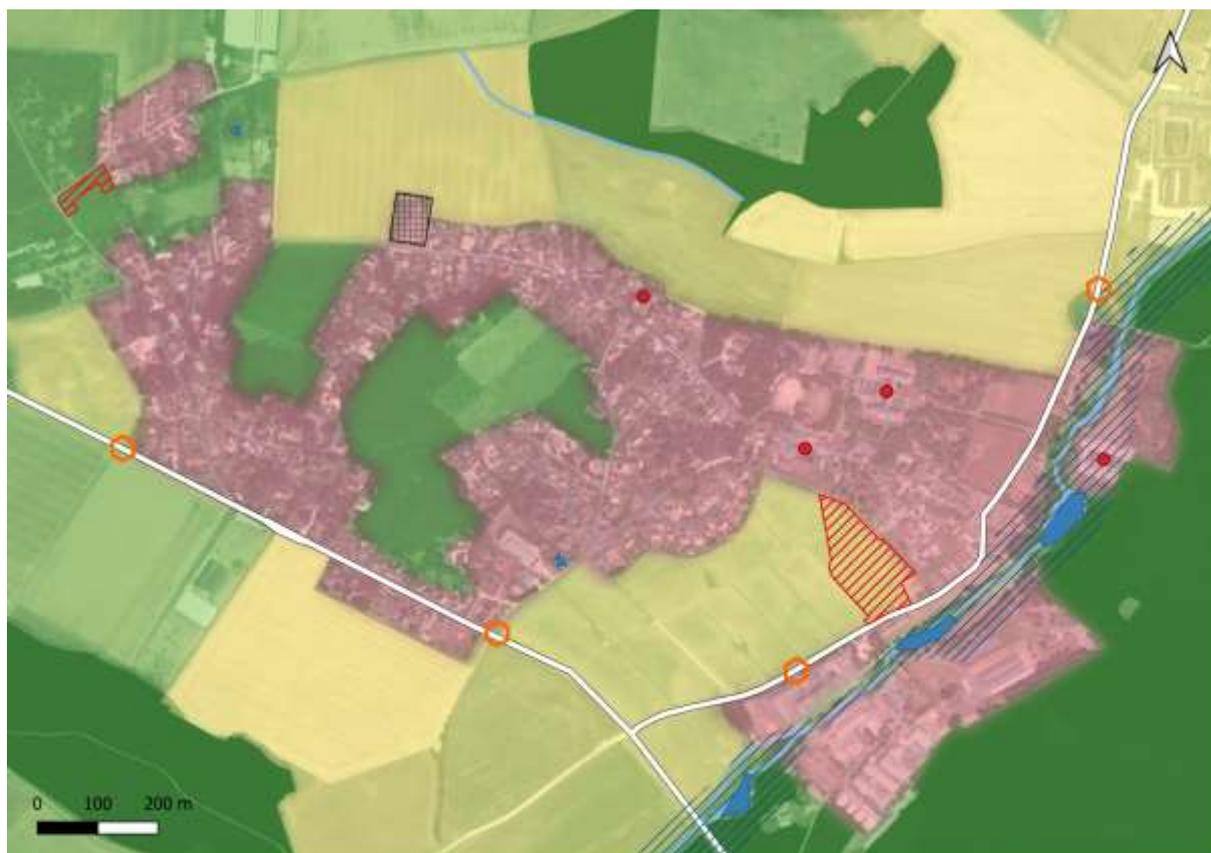
La commune de La Boissière-École est touchée par ce phénomène de retrait / gonflement des argiles et a fait l’objet d’un arrêté de catastrophe naturelle :

Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
Sécheresse	01/05/1989	11/10/1997

(Source : Géorisques)

Le secteur Mauzaise est fortement exposé à ce risque tandis que le secteur Hériot l’est moyennement.

Paysage autour des secteurs concernés par les OAP



Légende :

- | | |
|---|--|
|  Secteurs concernés par les OAP |  Entité agricole |
|  Entrée de ville |  Espace naturel ouvert ou peu boisé |
|  Entité urbaine comprenant les jardins privés et les espaces végétalisés communaux |  Espace boisé |
|  Bâti remarquable |  Cours d'eau |
|  Route départementale |  Mare et plan d'eau |
|  Cimetière |  Vallée de la Maltorne |

F. Le paysage

L'identité paysagère de la commune est nettement marquée par l'importante représentation des espaces naturels, et plus précisément des boisements du Massif Forestier de Rambouillet. Le territoire est aussi signé par un relief offrant des fenêtres visuelles remarquables grâce à des espaces agricoles ouverts sur des lisières de forêt. La nature et sa couleur verte, sont les véritables dominantes du paysage de La Boissière-École.

Sur le territoire de La Boissière-École, à proximité des secteurs concernés par les OAP sectorielles, trois entités paysagères se distinguent.

1. L'entité urbaine

L'entité urbaine comprend tous les espaces construits de la commune. Le secteur Hériot se situe en continuité immédiate du bourg, de la route départementale 71 (rue du Commandant Hériot) et d'une entrée de ville de bonne qualité paysagère.

Le secteur Mauzaise est quant à lui dans le prolongement d’une rue pavillonnaire (rue des Longs Champs).

2. L’entité agricole

L’entité agricole regroupe les différents espaces cultivés de la commune. Le secteur Hériot fait partie de cette entité et se situe sur une parcelle de prairies temporaires pâturées.

Le secteur Hériot : prairie en limite du bourg



(Vue sur le secteur Hériot depuis la rue du Commandant Hériot)

3. L’entité naturelle

De nombreux boisements participent au paysage de la commune dont le massif de la forêt de Rambouillet au sud du secteur Hériot.

Le secteur Mauzaise est situé à proximité d’un boisement jeune en mutation.

Le secteur Mauzaise : à proximité des espaces naturels et bâtis



(Vue sur le secteur Mauzaise depuis la Route de la Hauteville)

La présence du cours d’eau de la Maltorne au Sud du secteur Hériot est également un élément important du paysage communal.

Équipements et services à proximité des secteurs concernés par les OAP



G. Le contexte urbain

1. Desserte locale du bourg et ses alentours

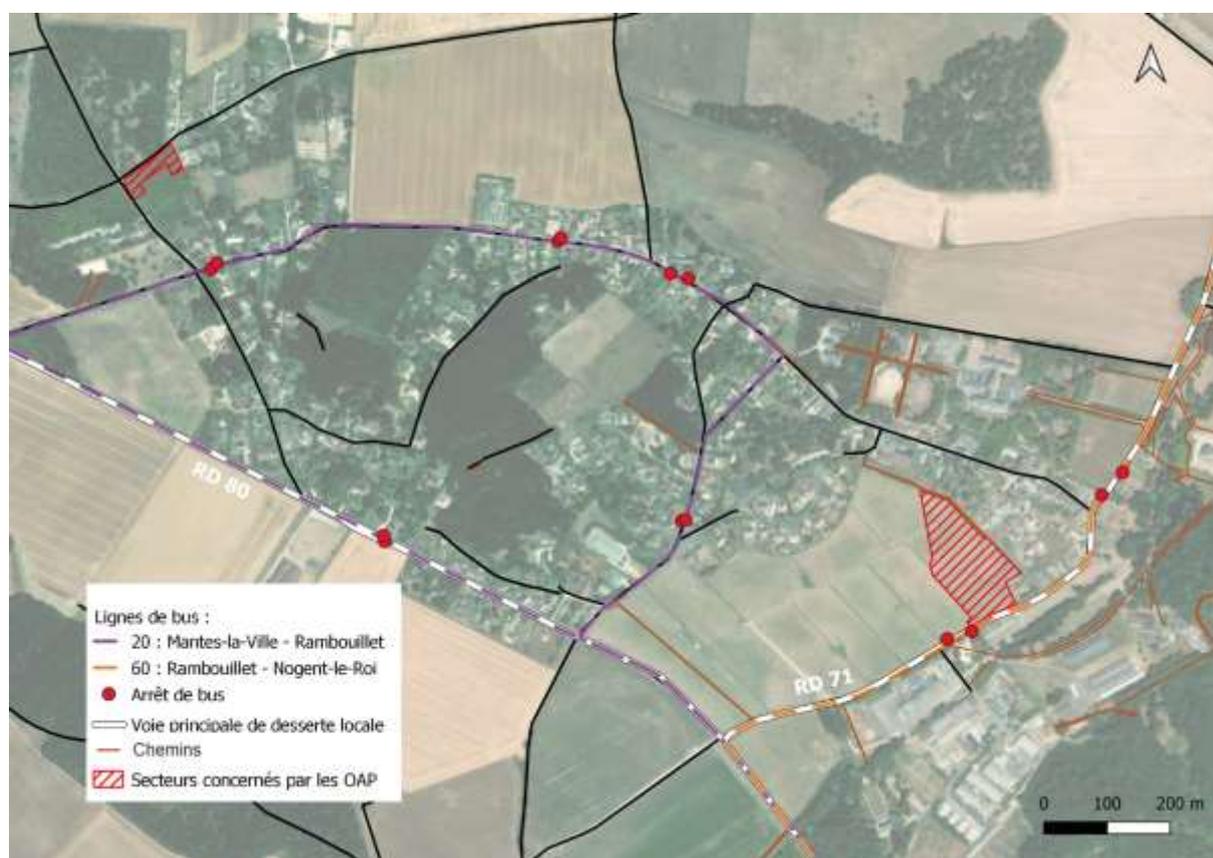
Le secteur Hériot, du fait de sa continuité avec le bourg est proche des services et équipements collectifs puisque la majorité d’entre eux se situent dans un rayon de 200 m.

La mairie et l’école sont notamment accessibles en quelques minutes à pied grâce à la sente Roger Fillon existante qui dessert le secteur.

Le secteur Mauzaise, un peu plus en retrait du centre village, reste tout de même accessible à pied en 10 à 15 minutes à la majorité des équipements et services.

Les futurs habitants des secteurs pourront donc rejoindre ces différents services et équipements collectifs à pied.

La desserte locale des alentours du bourg de La Boissière-École



2. La desserte des secteurs

Le réseau viaire

Le secteur Hériot est desservi par la route départementale 71 (rue du Commandant Hériot) et le secteur Mauzaise par la rue des Longs Champs et la Route de la Hauteville.

Les transports en commun

Grâce à un maillage réalisé par Ile de France mobilités du transport par bus, la commune dispose :

- d’une ligne de bus régulière à destination des scolaires et des actifs,
- d’une ligne de bus express qui dessert les gares de Rambouillet, Houdan et Mantes-la-Ville/Mantes-la-Jolie (dans les deux sens)
- d’un système de transport à la demande (TAD) qui fonctionne du lundi au samedi en dehors des horaires des lignes régulières. On dénombre 860 courses à partir du village pour l’année 2022. Ce TAD soutenu par la communauté d’Agglomération Rambouillet Territoires devrait être étendu dans son fonctionnement aux dimanches.

Un atout pour attirer de jeunes ménages sur la commune en les exonérant de l’acquisition d’un second véhicule.

Par ailleurs, les deux secteurs concernés par les OAP sont situés à proximité d’arrêts de bus. Le secteur Hériot à proximité d’un arrêt de la ligne 60 et le secteur Mauzaise à proximité d’un arrêt de la ligne 20 (cf. carte ci-dessus).

Les gares d’Épernon et Gazeran se situent respectivement à 10 et 12 km de la commune, elles permettent de rejoindre Paris-Montparnasse en 45min environ grâce au TER Centre-Val de Loire.

Deux autres gares se situent à environ 17 km de la commune : la gare de Rambouillet et la gare de Houdan toutes deux sur la ligne N et la ligne TER Centre-Val de Loire. Ces gares permettent notamment de se rendre à Paris-Montparnasse en 55 minutes, à Versailles Chantier en 40 minutes, ou encore à Chartres en 25 minutes depuis Rambouillet.

La gare de Mantes-la-Jolie quant à elle se situe à environ 40 km au Nord de la commune. Elle permet de rejoindre Paris à la gare Saint-Lazare en une trentaine de minutes.

Compte tenu de sa taille, la commune et donc les secteurs concernés par les OAP sectorielles sont bien desservis par les transports en commun qui permettent notamment un bon accès à Rambouillet et à la ligne N pour se rendre à Paris-Montparnasse.

SYNTHESE DE L’ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET URBAINE

Les secteurs concernés par les OAP sectorielles sont localisés en continuité du centre-village ou du village et bénéficient des équipements et services collectifs qu’il propose.

Aucune protection réglementaire d’ordre biologique ne couvre les secteurs concernés par les OAP sectorielles.

Les secteurs peuvent être considérés comme sans enjeu majeur sur le plan environnemental du fait de la nature de leur occupation actuelle.

Le réseau viaire (voirie et liaison douce), les transports en commun présents aux abords des secteurs ainsi que les nombreuses gares à proximité de la commune permettent de répondre aux besoins de déplacements des habitants actuels et de nouveaux arrivants.

A. LA POPULATION

1. L'évolution démographique

- Évolution de la population communale

La population communale est estimée à 756 habitants en 2020 selon l'enquête de recensement INSEE.

Evolution de la population de La Boissière-École

Années	Nombre d'habitants	Variation de pop.	Taux de variation annuel
1968	412		
1975	461	49	1,62%
1982	528	67	1,96%
1990	655	127	2,73%
1999	725	70	1,13%
2008	768	43	0,64%
2013	757	-11	-0,29%
2019	752	-5	-0,11%
2020	756	4	0,53%

(Source : INSEE)

Depuis 1968 plusieurs périodes d'évolution sont observées, la première allant de 1975 à 1990, la deuxième de 1990 à 2008 et la dernière de 2013 à aujourd'hui.

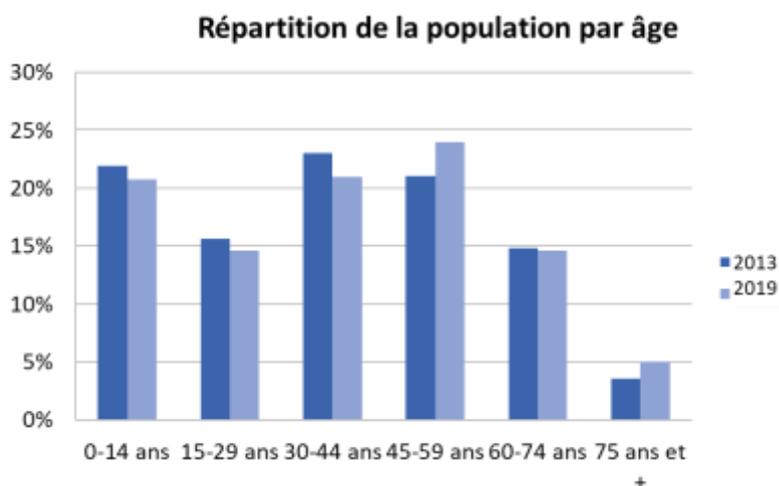
Sur la période 1968/1990, la population s'est accrue de près de 42 % passant de 461 à 655 habitants. Le taux d'accroissement annuel ressort ainsi à 2,73 % sur l'ensemble de la période.

La deuxième période s'étalant de 1990 à 2008 fait état d'un ralentissement de l'évolution démographique soit un taux annuel d'accroissement de 0,64 % sur cette période. Sur la période de 2013 à 2020, le ralentissement s'est accentué avec un taux de variation négatif et donc une population globalement en baisse depuis 2013.

2. La structure démographique

- Une population jeune mais amorçant un vieillissement

Répartition de la population par âge à La Boissière-École



(Source : INSEE)

Compte tenu des évolutions passées de la population, cette dernière est relativement jeune sur la commune, mais tend à vieillir. L’indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) de la commune est en baisse, passant à 1,45 en 2019 contre 1,57 en 2013. Celui-ci reste tout de même supérieur à l’indice de la communauté de commune (0,96) et du département (1,24).

Ainsi, les personnes de moins de 30 ans représentent 35,4 % de la population mais leur part tend à diminuer puisqu’elle perd 2,17 points par rapport à 2013. Les tranches d’âge comprises entre 45 et 59 ans et les plus de 75 ans en revanche prennent une part plus importante, passant respectivement de 21 % à près de 24 % et de 3,57 % à 5 %.

- Une taille des ménages en diminution

La taille des ménages de La Boissière-École est en baisse quasi continue depuis 1968 puisqu’elle est passée de 3,44 en 1968 à 2,5 en 2019.



(Source : INSEE)

La taille moyenne des ménages à La Boissière-École est légèrement supérieure à la moyenne départementale (2,4 personnes par ménage). Elle est également plus élevée que la moyenne régionale (2,29) et nationale (2,19).

Le phénomène de desserrement des ménages (départ des jeunes du foyer parental, vieillissement de la population, croissance du nombre de célibataires, multiplication des familles monoparentales, ...) engendre une diminution du nombre moyen d’occupants des résidences principales.

Cette tendance pourrait donc encore se poursuivre à l’avenir, car la taille des ménages actuelle induit un potentiel de desserrement des ménages au regard des taux départementaux, régionaux et nationaux.

B. LE PARC IMMOBILIER

1. L’évolution de la composition du parc de logements

- Evolution de la composition du parc de logements depuis 1968

	1968		1975		1982		1990		1999		2008		2013		2019	
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Ensemble	174	100,0 %	231	100,0%	265	100,0%	290	100,0%	319	100,0%	369	100,0%	377	100,0%	394	100,0%
Résidences principales	106	60,9%	135	58,4%	181	68,3%	220	75,9%	260	81,5%	294	79,7%	290	76,9%	301	76,4%
Résidences secondaires et logements occasionnels	48	27,6%	72	31,2%	62	23,4%	46	15,9%	46	14,4%	46	12,5%	49	13,0%	61	15,5%
Logements vacants	20	11,5%	24	10,4%	22	8,3%	13	4,5%	13	4,1%	29	7,9%	38	10,1%	32	8,1%

(Source : INSEE)

Entre 1968 et 2019, le nombre de logements présents sur le territoire communal est passé de 174 à 394 (soit +220 logements supplémentaires au total et 4,3 logements en moyenne par an). Le nombre de logements n’a cessé d’augmenter depuis 1968.

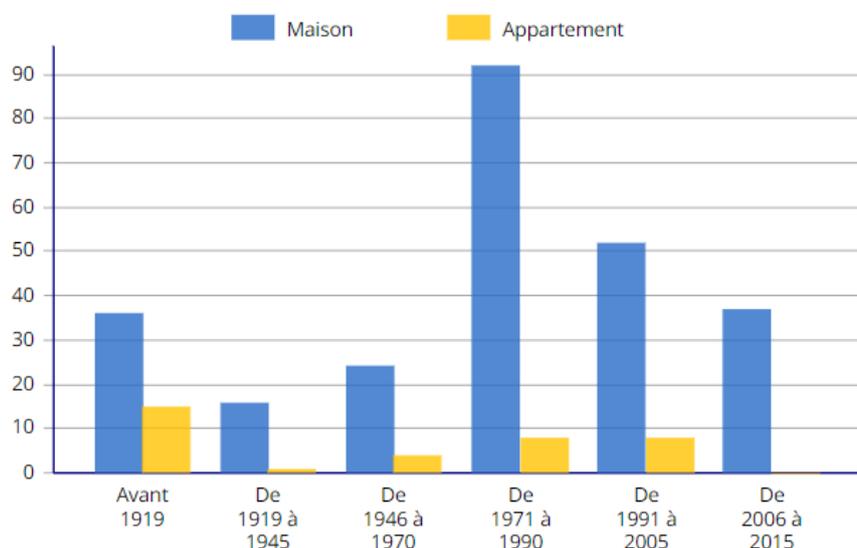
Le parc de résidences secondaires est aujourd’hui assez important sur la commune (15,5 %), bien qu’il ait énormément diminué depuis 1968 (27,6 %). Depuis la crise sanitaire de 2020, la réduction du nombre de résidences secondaires se poursuit fortement du fait de l’installation permanente de certains propriétaires. L’arrivée de la fibre optique en 2019 participe également à cette réduction.

Le taux de vacance est un peu supérieur à la norme habituelle (autour de 5 % pour assurer le fonctionnement du parc immobilier) en 2019 : il atteint 8,1 % du parc.

2. La typologie du parc de logements

- Date de construction des logements

LOG G1 - Résidences principales en 2019 selon le type de logement et la période d'achèvement



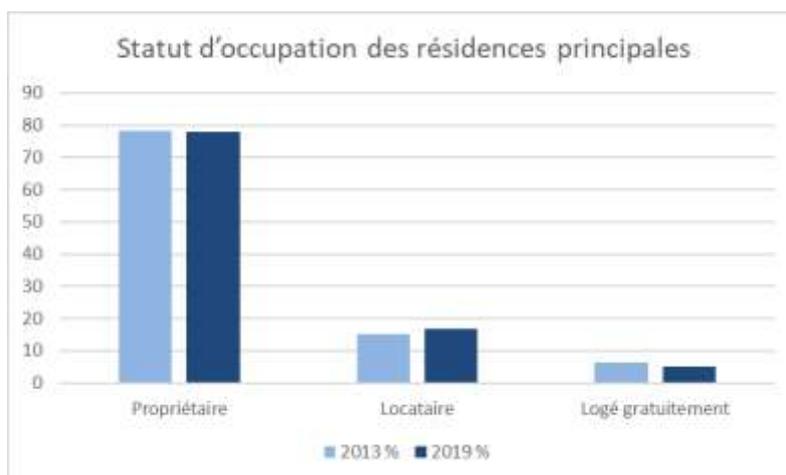
(Source : INSEE)

Le parc est assez récent : en effet 33,9 % des logements de la commune ont été construits entre 1971 et 1990 et seulement 23,1% avant 1945.

Une grande majorité des logements sont des maisons individuelles : en 2019, 88,1% des résidences principales sont des maisons individuelles et 78,1% des occupants des résidences principales sont propriétaires.

La prédominance de ce type d’habitat engendre souvent un cycle de renouvellement des ménages assez long, ce qui peut entraîner à terme une accélération du vieillissement de la population.

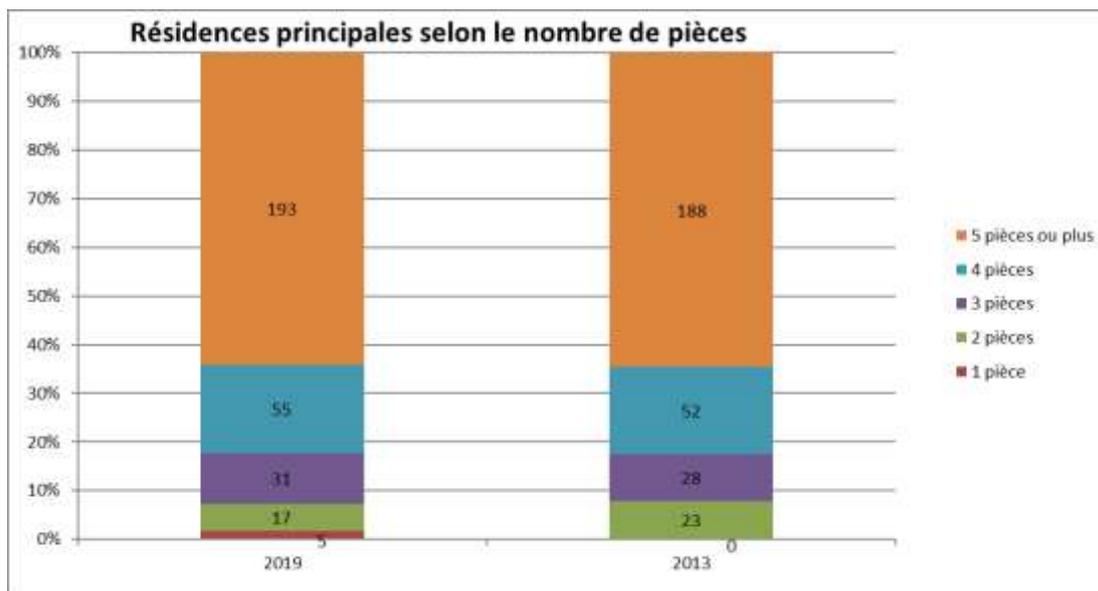
- Statut d’occupation des résidences principales



(Source : INSEE)

En 2023, le nombre de logements sociaux à La Boissière-École est de 6 (Source : commune et www.demande-logement-social.gouv.fr).

- Nombre de pièces des résidences principales



(Source : INSEE)

Le parc se compose majoritairement de logements de grande taille (en 2019, 82 % des logements comportent 4 pièces ou plus). Néanmoins, leur part est en diminution depuis 2013 (86,4 % soit une diminution de 4,4 points). En effet, en 2019, la commune compte 18 % de petits logements (T1, T2 et T3), taux relativement élevé pour une commune de cette taille.

Cette tendance récente va dans le sens d’un rééquilibrage du parc et permet d’offrir une réponse plus adaptée au besoin des jeunes ménages, de décohabitation des jeunes ainsi qu’aux besoins spécifiques des personnes âgées.

3. Estimation du point mort prospectif entre 2017 et 2030

Pour faire face au desserrement des ménages important, de l’ordre de -0,55 % par an, et en prenant comme hypothèse que celui-ci restera stable jusqu’en 2030, la production de logements requise est de 31 unités à l’horizon 2030, pour atteindre le point mort. (Source : Rapport de présentation du PLU de La Boissière-École approuvé en 2018).

SYNTHESE

- Une population et un parc immobilier en croissance depuis les années 60 mais un taux d’accroissement annuel de la population qui s’affaiblit depuis une dizaine d’années.
- Une population jeune mais amorçant un vieillissement.
- Une diminution de la taille des ménages depuis les années 1990 avec un potentiel de desserrement encore assez important pour l’avenir.
- Un parc immobilier composé d’une grande majorité de maisons individuelles de grandes tailles, occupées par leurs propriétaires, ce qui peut accentuer à terme le vieillissement de la population.
- Un nombre de logements de petite taille (T1, T2, T3) en augmentation (environ 18 % en 2019).
- Sur la commune, 31 logements doivent être réalisés au minimum entre 2017 et 2030 afin de maintenir le niveau de population actuel.

C. LE CONTEXTE ECONOMIQUE

1. L'emploi et les activités

• L'emploi

En 2019, 391 emplois environ sont offerts sur la commune, dont 342 emplois salariés. Entre 2008 et 2019, le nombre d'emplois a augmenté (+34).

	2008	2013	2019
Nombre d'emplois dans la zone	357	330	391
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	383	346	363
Indicateur de concentration d'emploi	93,2	95,3	107,6

(Source : INSEE)

Avec une concentration d'emploi de plus de 1 emploi pour 1 actif, la commune présente un dynamisme économique très important.

• Les déplacements domicile-travail

En 2019, 71,9 % des actifs de La Boissière-École travaillent dans une autre commune. Ce chiffre est en diminution par rapport à 2013 où 73,3 % des actifs occupés habitant à La Boissière-École quittaient la commune quotidiennement pour se rendre sur leur lieu de travail.

La présence proche de pôles d'emplois (Versailles, Paris, Guyancourt, Plaisir, Rambouillet, Gallardon...) facilite ces mouvements pendulaires.

Cependant, près de 30 % d'actifs qui vivent et travaillent sur la commune représente un pourcentage considérable. La norme habituelle pour cette taille de commune est de 15 %.

	A La Boissière-École	Dans une autre commune	Ensemble (2019)
Nombre d'actifs occupés habitants à La Boissière-École et travaillant...	102	261	363
% des actifs	28,1 %	71,9 %	100 %

(Source : INSEE)

• Les activités sur la commune

L'activité agricole :

5 exploitations agricoles ont leur siège dans la commune (Source : recensement général agricole 2020). Ce nombre est stable dans le temps, le territoire en comptait 4 en 1988 puis 5 depuis 2000.

Cela représente une superficie agricole utilisée de 477 hectares en 2020. L'agriculture représente donc une importante activité en terme économique et également en termes d'occupation des sols.

L'activité est principalement tournée vers la culture de céréales, de colza ou encore de maïs.

Les autres activités économiques :

Plus de la moitié des entreprises présentes sur la commune concernent le tertiaire marchand. L'absence d'entreprises du secteur tertiaire non marchand est à noter mais n'est pas surprenant compte tenu du caractère rural de la commune.

La société SA SOREDAB en lien avec la ferme de la Tremblaye, qui assure la majeure partie des emplois de la commune, est spécialisée dans le secteur de la recherche et développement en biotechnologie (plus de 100 emplois).

La commune compte aussi entre autres des activités d'artisanat (fleuriste évènementiel, staffeur ornemaniste, maréchal ferrant, coiffure à domicile...) ainsi que des activités liées aux travaux et gros œuvre (maçonnerie, travaux divers à domicile, espaces verts...).

Les services de proximité sont assurés par la superette Proxi, le restaurant La Grange de Bory et la société Yvelines saumon fumé. Une pizzeria itinérante est également à signaler.

L'activité touristique :

Les activités touristiques sont présentes grâce à plusieurs lieux d'hébergement et activités équestres :

- Domaine de La Butte de l'Abîme
- La Gâtine - Maison d'hôtes - Annabelle et Christian DUEZ
- Écurie des Longchamps
- La Grange – Évasion
- Haras des Terres Rouges
- Les Écuries de l'Empereur

SYNTHESE

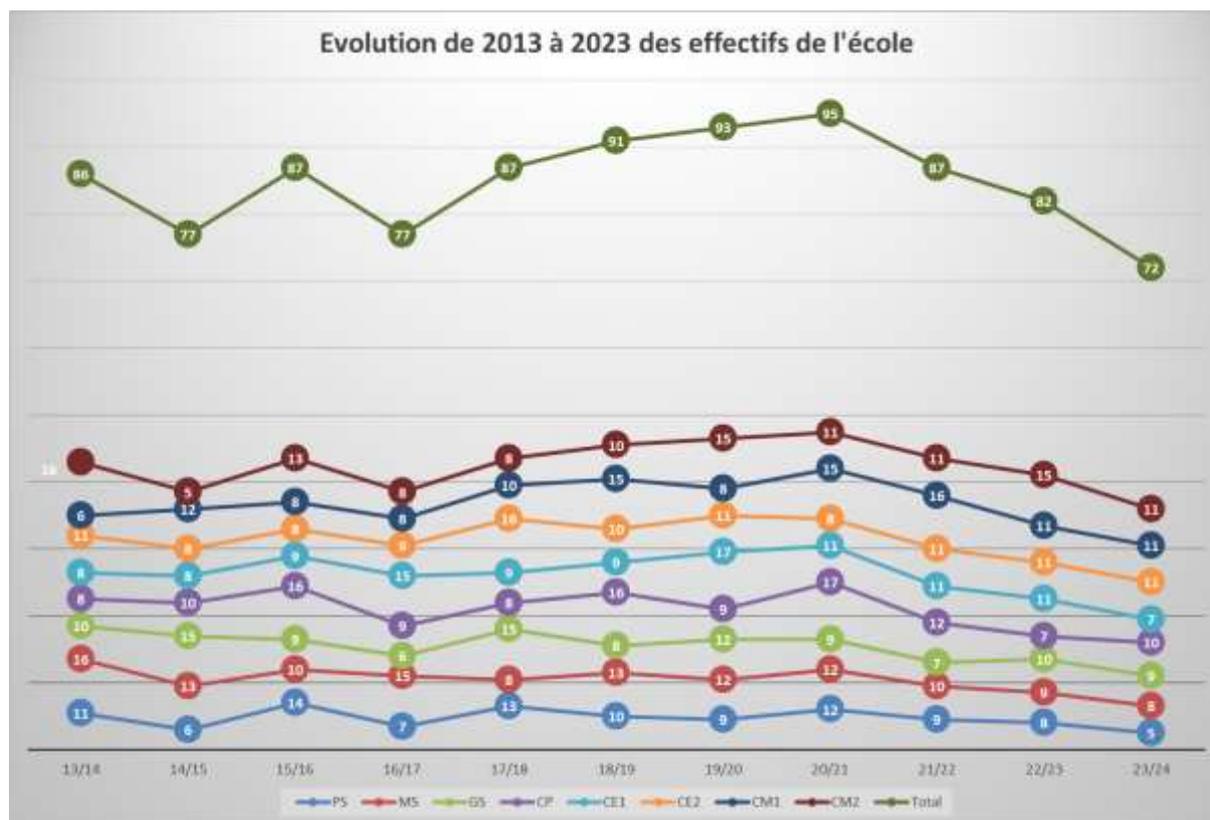
- Un dynamisme économique remarquable avec plus d'un emploi pour un actif sur la commune. Une part considérable des actifs de la commune travaillent à La Boissière-École.
- Une activité agricole soutenue.
- De très nombreux emplois offerts sur le territoire communal, notamment grâce à la société SOREDAB et aux activités d'artisanat, de services et touristiques, qui contribuent à son dynamisme économique.

D. LE DEGRE D’ÉQUIPEMENT ET DE SERVICES

La commune de La Boissière-École dispose d’un bon degré d’équipements publics pour sa taille qui permet à la population de satisfaire aux besoins principaux.

1. Les équipements scolaires et petite enfance

La commune de La Boissière-École dispose d’une école maternelle et d’une école élémentaire qui accueillent respectivement 27 et 51 élèves pour l’année 2022-2023. La commune prévoit pour l’année 2023-2024 une baisse globale de 6 élèves. Les effectifs scolaires sont en baisse constante depuis 2020 avec 23 élèves en moins.



Il est à déplorer une baisse des naissances sur la commune depuis 2019.

L’analyse fine des départs des familles de la commune montre que celles-ci n’ont pas été remplacées par de jeunes ménages mais par des personnes plus âgées au niveau de vie plus élevé.

Les accidents de la vie (décès de l’un des conjoints, divorces) conduisent souvent à une vente des maisons sur la commune. Une famille monoparentale ou une personne seule ont rarement les moyens d’assumer seule les charges de la résidence.

Les maisons sont actuellement achetées par des personnes entre 40 et 60 ans sans enfants en résidence, voire avec de grands enfants.

Néanmoins, La Boissière-École est un pôle pour la petite enfance à l’échelle de la communauté d’agglomération Rambouillet Territoires grâce à son centre de loisirs municipal (ouverts aux enfants d’autres communes) et grâce à sa micro-crèche communautaire accueillant jusqu’à 12 enfants.

La volonté municipale est ainsi de pérenniser l’école et donc de conserver au minimum les classes ouvertes et pour cela il y a nécessité à accueillir une population nouvelle par le biais de réalisation de logements.

2. Les autres équipements

D'autres équipements sont présents sur la commune et répondent aux besoins de la population notamment en ce qui concerne la pratique d'activités sportives et de loisirs.

Plusieurs associations animent également la vie communale :

- La Chouette - Bibliothèque de La Boissière-École
- L'Amicale des Sports et Loisirs de La Boissière-École
- La Société de Chasse de La Boissière-École
- Association des Parents d'Élèves
- La Grainothèque
- La Boissière en Fête
- Les Écuries de l'Empereur
- Atout Pattes Médiation

La commune est aussi équipée de la fibre optique depuis 2019. La fibre apparait comme un atout pour l'installation d'une nouvelle population à travers la construction de nouveaux logements.

SYNTHESE

- Des équipements collectifs, et notamment les équipements scolaires et petite enfance, permettant de répondre aux besoins de la population et qu'il est important de pérenniser par l'accueil de nouvelles populations.

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

Analyse de la population et du parc de logement

- Une population et un parc immobilier en croissance depuis les années 60 mais un taux d’accroissement annuel de la population qui s’affaiblit depuis une dizaine d’années.
- Une population jeune mais amorçant un vieillissement.
- Une diminution de la taille des ménages depuis les années 1990 avec un potentiel de desserrement encore assez important pour l’avenir.
- Un parc immobilier composé d’une grande majorité de maisons individuelles de grandes tailles, occupées par leurs propriétaires, ce qui peut accentuer à terme le vieillissement de la population.
- Un nombre de logements de petite taille (T1, T2, T3) en augmentation (environ 18 % en 2019).
- Sur la commune, 31 logements doivent être réalisés au minimum entre 2017 et 2030 afin de maintenir le niveau de population actuel.

Analyse économique

- Un dynamisme économique remarquable avec plus d’un emploi pour un actif sur la commune. Une part considérable des actifs de la commune travaillent à La Boissière-École.
- Une activité agricole soutenue.
- De très nombreux emplois offerts sur le territoire communal, notamment grâce à la société SOREDAB et aux activités d’artisanat, de services et touristiques, qui contribuent à son dynamisme économique.

Les équipements

Des équipements collectifs, et notamment les équipements scolaires et petite enfance, permettant de répondre aux besoins de la population et qu’il est important de pérenniser par l’accueil de nouvelles populations

III. JUSTIFICATIONS DE L’OUVERTURE À L’URBANISATION DES SECTEURS AUA (SECTEUR HERIOT) ET AUB (SECTEUR MAUZAISE)

A. Justifications

Le projet de modification N°1 du PLU consiste notamment à ouvrir à l’urbanisation les zones 2AU situées en continuité Sud du cœur de bourg (secteur Hériot) et en continuité Nord-Ouest du bourg (secteur Mauzaise).

Sur le secteur AUa (secteur Hériot), il est prévu de réaliser une opération mixte comprenant une trentaine de logements composée d’habitat individuel en faveur des primo-accédant et d’habitat locatif social, de l’activité marchande et de service. Des espaces paysagers et des jardins familiaux y sont aussi prévus. Ce secteur de développement est concerné par une orientation du PADD du PLU visant à créer une nouvelle centralité autour des équipements existants (écoles, mairie, crèche...) ainsi que par une orientation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Yvelines selon les mêmes objectifs.

Il est également prévu le déplacement dans ce secteur du commerce multi-services existant dans le village. Ce déplacement va permettre à ce dernier de lui donner une plus grande visibilité et une plus grande attractivité, de proposer une surface de commercialisation plus importante avec une baisse de prix des produits et moins de déplacements pour faire ses courses. Cela va également permettre de créer une nouvelle centralité de cœur de village et de limiter le stationnement anarchique constaté sur la grande rue et ce malgré les aménagements réalisés et permettre la création d’une aire de co-voiturage.

Sur le secteur AUb (secteur Mauzaise), il est prévu de réaliser une petite opération à vocation d’habitat individuel d’environ 6 logements.

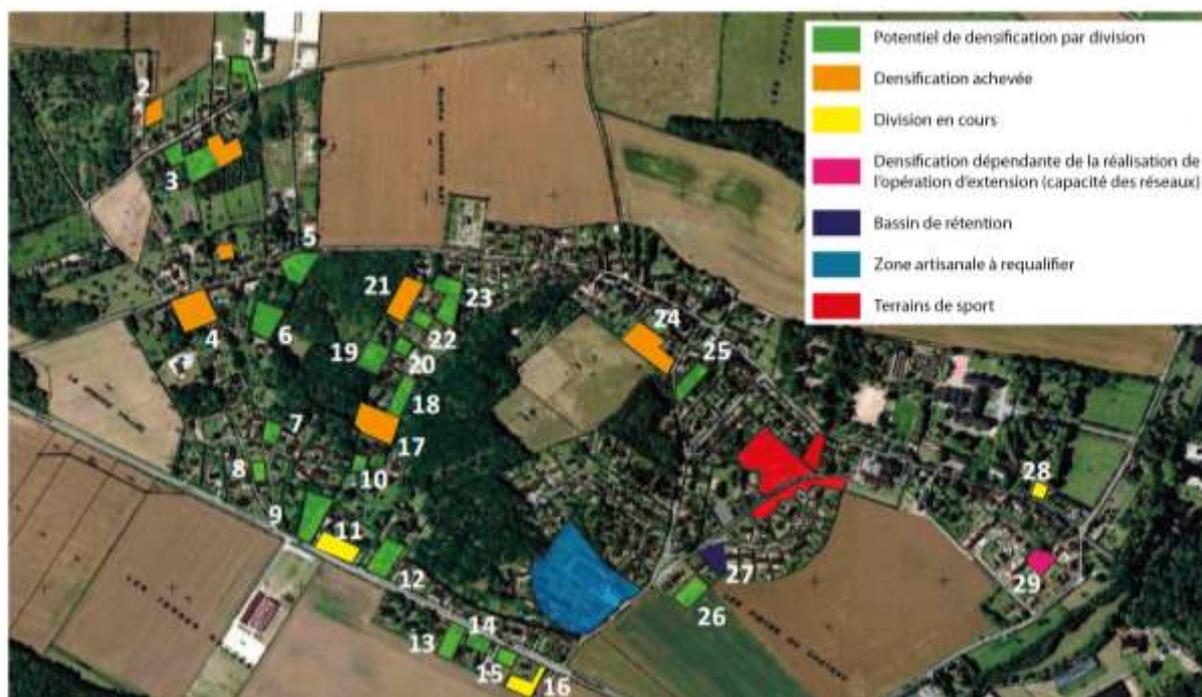
Comme le montre le diagnostic socio-économique présenté au chapitre précédent, après avoir connu un fort développement démographique entre le début des années 70 et le début des années 90, la commune de La Boissière-École connaît depuis un ralentissement de cette croissance avec une tendance au vieillissement.

L’analyse du potentiel d’optimisation du tissu urbain existant (voir carte ci-après) montre que ce tissu urbain s’est progressivement urbanisé au fil des années. Ainsi, depuis 2017, sept logements se sont réalisés par densification.

Aujourd’hui on peut considérer que le potentiel de densification du tissu urbain existant dépend essentiellement de division de parcelles. Ce potentiel représente 19 logements environ.

On peut également considérer, de façon réaliste, que la totalité de ce potentiel ne sera pas réalisé à l’horizon 2030, compte tenu de l’incertitude inhérente à l’évolution du foncier et au phénomène de rétention du foncier qui s’observe généralement.

En prenant l’hypothèse d’une rétention foncière d’un tiers, le potentiel de densification des espaces bâtis représente ainsi 13 logements environ à un horizon 2030.



En outre, comme cela a été développé dans le diagnostic socio-économique, le calcul du point mort prospectif à l’horizon 2030 (Source : Rapport de présentation du PLU de La Boissière-École approuvé en 2018) nécessite que soient réalisés environ 31 logements pour maintenir le niveau de population actuel. En comptabilisant les sept logements déjà réalisés, il manque 24 logements à la commune pour maintenir son niveau de population.

Ainsi, on peut considérer qu’à court moyen terme, le potentiel de densification du tissu urbain existant ne pourra répondre que très partiellement au point mort prospectif (maintien du niveau de population) et ne permettra en aucun cas d’envisager un accroissement de la population.

Face à ces constats, l’objectif de la municipalité est d’assurer une croissance démographique suffisante pour les prochaines années afin d’inverser la tendance actuelle, de pouvoir développer et diversifier l’habitat plus rapidement afin d’accroître l’offre de logements à court moyen terme.

En outre, la commune bénéficie :

- d’un dynamisme économique notable avec près de 400 emplois offerts sur le territoire communal, notamment grâce à la société SOREDAB et aux activités d’artisanat, de services et touristiques.
- de la proximité de plusieurs gares (Gazeran, Epernon, Houdan, Rambouillet) et d’une desserte en transports en commun par bus à proximité des secteurs qui permet notamment de rejoindre ces gares. La desserte de bonne qualité permet de répondre aux besoins de déplacements de nouveaux arrivants.
- d’un cadre de vie agréable grâce à la préservation de ses espaces naturels et grâce à son niveau d’équipement et de services.

C’est pourquoi il est nécessaire de faire évoluer le zonage en continuité Sud-Est et Nord-Ouest du bourg afin de faire en sorte que les zones à urbaniser 2AU actuellement non règlementées dans le

PLU approuvé en 2018, puissent être classées en secteurs AUa et AUb avec règlement, pour être ouvertes à l’urbanisation et faire l’objet d’une opération d’aménagement.

Le projet de développer l’habitat dans les secteurs Hériot et Mauzaise est ainsi justifié par les différents éléments suivants :

Logement et population :

- Ces secteurs se situent en continuité du tissu urbain existant et des transports en commun (proximité des arrêts de bus avec une ligne de bus régulière à destination des scolaires et des actifs, une ligne de bus express qui dessert les gares de Rambouillet, Houdan et Mantes, un système de transport à la demande). Un atout pour de jeunes ménages les exonérant de l’acquisition d’un second véhicule.
- La localisation des secteurs, à proximité du centre bourg et des équipements collectifs et des services : école, mairie, crèche, salle des fêtes, église, ... en font des espaces privilégiés pour assurer le développement mesuré de l’habitat sur la commune.
- Offrir des logements diversifiés en proposant de l’habitat en locatif social et en accession à la propriété pour des primo-accédant. Cette diversification est d’autant plus nécessaire qu’il est important pour la commune d’offrir la possibilité de se loger à une population plus jeune et plus modeste. Celle-ci est notamment composée à La Boissière-école de professionnels de l’aide à la personne et de la garde d’enfants, des professions nécessaires à la population locale, ainsi que d’employés des haras. Ainsi, les deux opérations apparaissent comme complémentaires avec sur le secteur Hériot des logements pour les primo-accédant et du logement social et sur le secteur Mauzaise des logements en accession à la propriété classique.
- Fixer davantage la population par l’amélioration du parcours résidentiel sur la Commune.
- La commune est concernée par le Plan Local de l’Habitat Intercommunal de Rambouillet Territoires en cours de révision. Les scénarios évoqués jusque-là prévoient une programmation de 2346 logements sur les six années du PLHi, soit 391 logements par an. La programmation prévue pour La Boissière-École est de 33 logements soit environ 6 par an. La programmation en logements sociaux est quant à elle portée par seulement 10 communes (dont 5 communes concernées par la loi SRU), sur les 36 que compte Rambouillet Territoires. La volonté communale est donc d’une part de s’inscrire concrètement dans l’effort de logement communautaire afin d’atteindre les objectifs de la programmation du PLHi. D’autre part, la commune souhaite participer à la création de logements sociaux bien qu’elle ne soit pas concernée par la loi SRU. En effet, les communes rurales et bien desservies en transports en commun comme La Boissière Écoles peuvent apparaître comme un atout pour une plus grande répartition en logements sociaux à l’échelle de Rambouillet Territoires.

Équipements et services :

- La volonté municipale de pérenniser l’école et donc de conserver au minimum les classes ouvertes en inversant la baisse des effectifs depuis 2020.

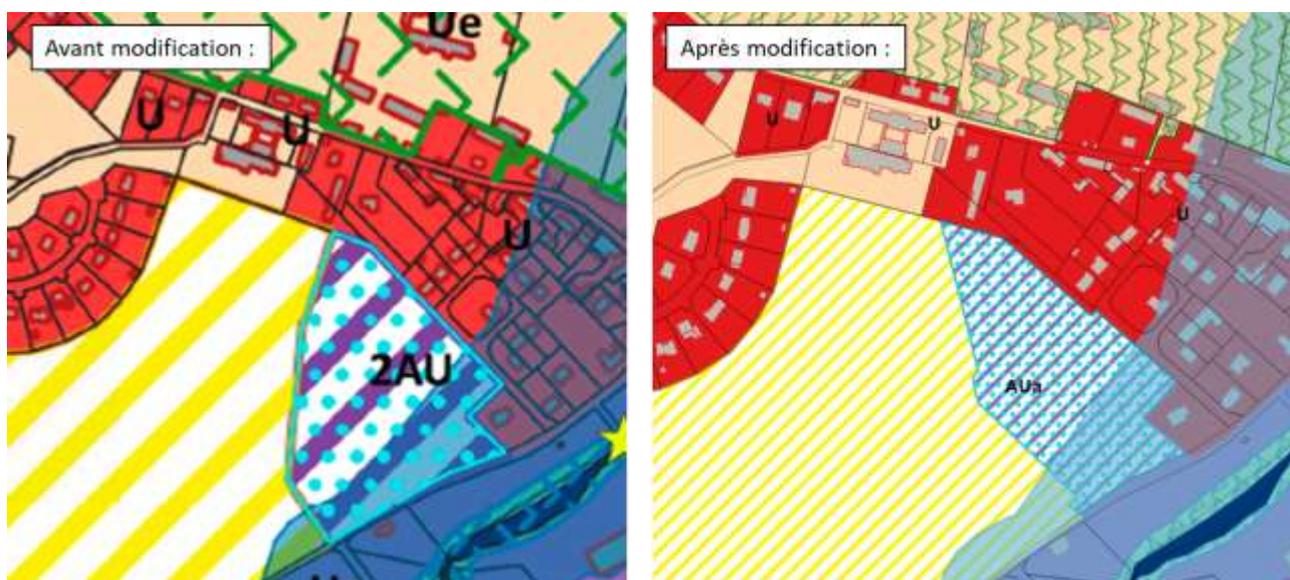
- Permettre le développement d’une activité marchande (place de marché, halle, commerce...) sur le secteur Hériot qui bénéficiera à la population locale et aux gens de passage. Le déplacement du commerce existant actuellement rue des écoles sur ce secteur va permettre à ce dernier de proposer une surface de commercialisation plus importante induisant moins de déplacements pour faire ses courses et va créer une nouvelle centralité de cœur de village. Ce nouveau commerce bénéficiera d’une meilleure visibilité et d’une plus grande attractivité.
- Assurer un fonctionnement optimal aux autres équipements, services et activités économiques présents sur la commune par l’apport d’une nouvelle population.

Cadre de vie et environnement :

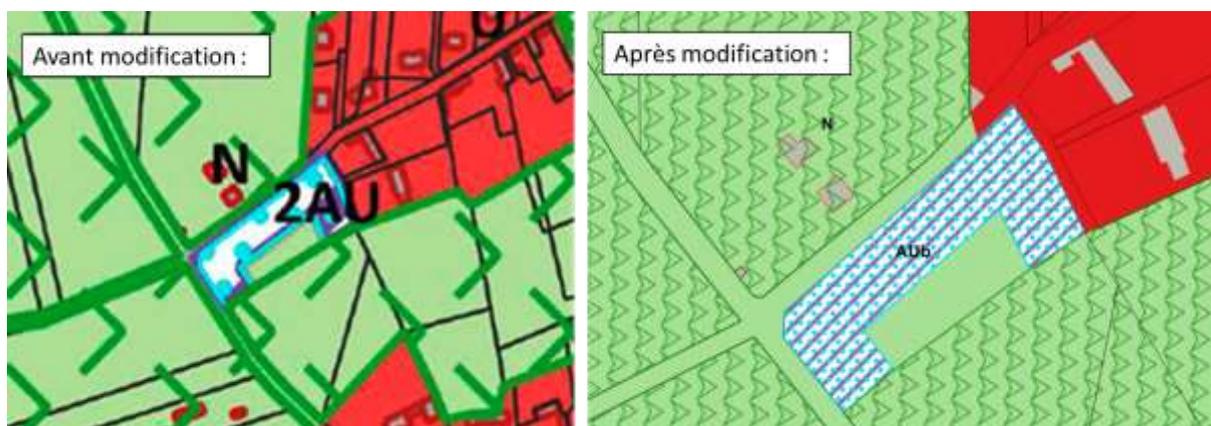
- Le secteur Hériot dédie environ 7 % de sa surface à la création de jardins partagés. En plus d’éviter l’imperméabilisation du sol, ceux-ci sont de réels atouts pour le cadre de vie, la proximité des habitants à la nature, la convivialité et la mixité sociale. La création d’un espace public en lien avec le pôle marchand permettra également d’offrir un lieu de rencontre à la population.
- En plus de la proximité des secteurs avec les équipements publics existants, leur aménagement favorisera les mobilités douces par la création de nouvelles liaisons maillées avec celles existantes, et notamment avec la sente Roger Fillon existante qui dessert la mairie, les écoles, la crèche..., en toute sécurité.

Plan de zonage :

Secteur Hériot



Secteur Mauzaise



B. Le zonage

Dans le cadre de la modification du PLU (voir plans ci-dessus), une partie de la zone 2AU (Secteur Hériot) est reclassée en zone AU (secteur AUa) pour son ouverture à l’urbanisation. La partie restante de la zone 2AU située en limite de la zone Ap, est reclassée en zone Ap.

La zone 2AU du secteur Mauzaise quant à elle, est reclassée en zone AU (secteur AUB) dans le cadre de son ouverture à l’urbanisation.

Les plans de zonage modifiés de la commune de La Boissière-École figurent à la pièce N° 4.

C. Le règlement

Le règlement de la zone 2AU existante au PLU approuvé en 2018 est supprimé dans le cadre de la modification et remplacé par un règlement établi pour les secteurs AUa et AUb de la zone AU (voir pièce N° 4-4), destinés à recevoir pour chacun une opération d'aménagement d'ensemble.

Le règlement de la zone AU fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Justifications des règles édictées aux articles 3, 4, 11, 12, 15 et 16.

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

Des règles générales sont définies afin que les accès et voiries présentent les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Des règles générales sont définies afin que chaque construction nouvelle soit raccordée aux réseaux en conformité avec les normes en vigueur.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Des règles sont définies afin de :

- créer une cohérence architecturale et urbaine entre les constructions existantes dans les tissus alentour et les constructions futures.
- intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement bâti et favoriser la qualité urbaine notamment par l'encadrement de la mise en œuvre des clôtures sur rue.

Article 12 : Normes de stationnement

Les normes de places de stationnement à réaliser ont été définies pour l'habitation afin de permettre un fonctionnement urbain optimal en imposant un minimum de places sur le terrain d'assiette des opérations en évitant ainsi les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile et entraver la sécurité des habitants.

En outre, des espaces de stationnement pour les vélos sont imposées conformément au code de la construction et de l'habitation afin de favoriser l'utilisation du vélo comme mode de déplacement et de ce fait limiter les déplacements automobiles dans une optique de développement durable.

Article 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Afin de préserver l'environnement et de prendre en compte les objectifs du développement durable, il est préconisé certaines techniques de constructions.

Article 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article 16 est réglementé afin que les aménageurs anticipent les besoins futurs en matière de réseaux de communication électroniques dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les tableaux suivants exposent synthétiquement les principales dispositions réglementaires retenues pour les autres articles ainsi que leurs justifications.

Articles 1 &2 : Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies
<p>Sont autorisés : habitat, équipement, bureaux, commerce, artisanat (ces trois dernières destinations sous condition d’être implantées dans le pôle marchand du secteur AUa et jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances).</p> <p>Les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les OAP et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l’hectare.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres. 2. Dans le cas d’un terrain bordé par deux voies, les constructions doivent être implantées : <ol style="list-style-type: none"> a. avec un recul minimum de 5 mètres depuis la voie à partir de laquelle est établi l’accès automobile b. avec un recul minimum de 4 mètres depuis l’autre voie.
<p>Justification des limitations :</p> <p>Maintenir une certaine mixité des fonctions dans le secteur AUa en continuité du bourg tout en limitant l’installation d’établissements susceptibles de générer des nuisances ou de nuire au paysage et au fonctionnement urbain.</p> <p>Favoriser la densité raisonnée et la diversification de l’habitat pour favoriser la mixité sociale à l’intérieur du tissu.</p>	<p>Justification des limitations :</p> <p>La volonté est de faciliter les opérations de développement urbain et de favoriser la densification raisonnée du bâti.</p>

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées soit :
 - a. sur la totalité de la largeur de l’unité foncière, à condition :
 - i. qu’un accès de type garage traversant, porte charretière, etc. d’une largeur minimale de 3,50 mètres permette l’accès au fond de parcelle, s’il existe ;
 - ii. que les façades et toitures intéressées de la construction soient aveugles.
 - b. sur une limite séparative, à condition :
 - i. qu’un accès d’une largeur minimale de 3,50 mètres permette l’accès au fond de parcelle ;
 - ii. que la façade et la toiture intéressées de la construction soient aveugles.
 - c. avec un recul minimum de 4 mètres, si la façade et la toiture intéressées de la construction sont aveugles et/ou comportent une porte d’entrée et/ou des châssis fixes de verre translucide d’une superficie inférieure à 10 % de la superficie de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont implantés ;
 - d. avec un recul minimum de 8 mètres dans les autres cas.

Justification des limitations :

Respecter le mode d’implantation actuel des constructions proches: soit en continu, soit en retrait, soit adossées sur une limite.

Dans le cas d’un retrait, éviter les délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir) et ne pas réduire l’ensoleillement des constructions limitrophes.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Article 9 : Emprise au sol	Article 10 : Hauteur des constructions
<p>1. Les constructions d’habitation non accolées, exceptées les annexes, doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. avec un recul minimum de 6 mètres, si les façades et les toitures intéressées des constructions sont aveugles ; b. avec un recul minimum de 8 mètres dans les autres cas. 	<p>Sur les espaces dévolus à l’habitat, les constructions doivent respecter de manière globale la densité de logements à l’hectare définie dans le document « Orientations d’Aménagement et de Programmation »</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1. La hauteur maximale des constructions, hors annexes isolées et équipements collectifs ou de services publics, est de R+1+C dans la limite de 9 mètres. 2. La hauteur maximale des annexes isolées est de 5 mètres. 3. La hauteur maximale des constructions à destination d’habitat locatif social est de R+1+C dans la limite de 11 mètres au faîtage. 4. La hauteur maximale des constructions à destination de commerce est de 11 mètres au faîtage.
<p>Justification des limitations : Favoriser le cadre de vie à l’intérieur de la propriété et ne pas réduire l’ensoleillement des constructions.</p>	<p>Justification des limitations : La densité de logements à l’hectare est définie dans les OAP et permet d’assurer une densité urbaine suffisante et acceptable au regard des caractéristiques du tissu urbain alentour en permettant un équilibre entre le bâti et les espaces verts et de jardin.</p>	<p>Justification des limitations : Respect de la cohérence architecturale et bâtie des tissus urbains alentour.</p>

Article 13 :
Espaces libres et plantations

1. Les espaces non imperméabilisés doivent occuper, hors équipements collectifs ou de services publics, au minimum 40 % de la superficie de l'unité foncière et doivent être paysagers. En outre, les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
2. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales. Concernant les clôtures végétales, sont interdits :
 - a. les thuyas ;
 - b. les cyprès leyland ;
 - c. les bambous ;
 - d. les résineux.

Justification des limitations :

Limiter l'imperméabilisation des propriétés, favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations.

Favoriser la préservation de la biodiversité.

Favoriser la qualité du cadre de vie.

Lutter contre le réchauffement climatique (plantations).

Permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol pour limiter les inondations et permettre de recharger les nappes d'eau.

Cela permet aussi de limiter la vitesse d'écoulement de l'eau pluviale et donc son arrivée dans les réseaux et les cours d'eaux, limitant ainsi les risques de saturation des réseaux et les inondations par ruissellement urbain.

D. Les Orientations d’Aménagement et de Programmation des secteurs AUa et AUb

Les orientations d’aménagement et de programmation des secteurs AUa et AUb sont présentées dans la pièce N° 3.

Il s’agit d’accompagner le développement de ces secteurs afin qu’ils s’insèrent au mieux dans le tissu environnant.

Les Orientations d’Aménagement et de Programmation s’inscrivent ainsi dans l’objectif d’assurer un développement limité et harmonieux de ces secteurs en phase avec le tissu urbain proche et dans le respect du cadre naturel alentour.

Ces espaces de développement de l’urbanisation à vocation dominante d’habitat intégreront donc une forte dimension environnementale et respecteront la démarche et les principes du développement durable.

L’urbanisation de ces secteurs ne pourra donc être réalisée que dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble cohérente favorisant une qualité du cadre de vie (création et valorisation d’espaces publics, création d’espaces verts et paysagers, de jardins partagés, etc...) et une qualité paysagère et environnementale (gestion des eaux pluviales, liaisons douces, etc...).

Les opérations développées en secteurs AUa et AUb favoriseront également une densité raisonnée et pour le secteur AUa une mixité de l’habitat :

- en respectant une densité minimale de 20 logements à l’hectare.
- en respectant un pourcentage de 20 % de logements locatifs sociaux sur le secteur UAa.

IV. JUSTIFICATIONS DES AUTRES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

A. Modification de l’article 11 du règlement de la zone U

Dans la zone U, la règle suivante est modifiée comme suit :

« Le débord des toitures ~~est interdit au-delà de la limite séparative et au-delà de la limite avec la voie publique ou avec l’emprise publique à l’égout du toit ne doit pas excéder 35 centimètres en façade et 10 centimètres en pignon~~ ».

La volonté est de laisser plus de latitude dans la mise en œuvre des toitures tout en évitant les surplombs sur l’espace public ou l’espace privé limitrophe.

B. Modification de l’article 11 du règlement des zones U, A et N

Dans les zones U, A et N, la règle suivante est supprimée :

« ~~Les ouvertures doivent s’inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles à savoir, plus hautes que larges, exception faite des portes de garages et des baies vitrées~~ ».

La volonté est de laisser plus de latitude dans la configuration des ouvertures et ne pas pénaliser les architectures innovantes.

V. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables du PLU n’étant pas modifié, les différentes modifications apportées au PLU, que ce soit en matière de zonage, d’OAP ou de règlement, n’auront globalement pas d’incidences négatives nouvelles sur l’environnement par rapport au PLU approuvé en 2018.

Plus précisément, pour les évolutions règlementaires qui ne sont pas liées aux secteurs AUa et AUb (secteurs Hériot et Mauzaise), il s’agit d’ajustements visant à offrir une latitude dans l’architecture des constructions, qui sont sans effet sur l’environnement.

Dans le cadre de la mise en œuvre des projets relatifs aux secteurs soumis à OAP (secteurs Hériot et Mauzaise), les incidences prévisibles sur l’environnement sont présentées ci-dessous avec les mesures envisagées pour la préservation et la mise en valeur de l’environnement.

A. Le milieu physique

1. Eau potable

La commune est alimentée par une eau provenant du forage de la noue plate à Gazeran, de deux autres forages sur Gazeran et d’un forage sur la commune des Bréviaires.

La desserte en eau potable du secteur AUb (Mauzaise) est réalisée depuis le réseau existant qui passe dans la rue des Longs Champs.

La desserte en eau potable du secteur AUa (Hériot) depuis la Rue du Commandant Hériot est réalisée depuis le réseau existant qui passe dans la rue. Néanmoins, un renforcement du réseau (augmentation du diamètre de la canalisation) est déjà prévu par le syndicat de gestion de l’eau potable en concertation avec la commune. Cette augmentation de la capacité du réseau participera au renforcement de l’ensemble de la desserte du village.

L’augmentation prévisible de la consommation future liée à l’urbanisation des secteurs AUa et AUb (hypothèse de 90 habitants supplémentaires environ après urbanisation) apparaît compatible avec les capacités actuelles d’alimentation.

2. Assainissement des eaux pluviales

Le règlement du PLU prend en compte la gestion des eaux pluviales privées ; celles-ci doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d’infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l’unité foncière où elles sont collectées. La recherche de solutions permettant l’absence de rejet d’eaux pluviales sera la règle générale. Dans le cas où l’infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l’aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales privées doivent être stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau public. Cela concerne les eaux pluviales des espaces privés du secteur Hériot et de l’ensemble du secteur Mauzaise.

Dans le cadre de l’aménagement du secteur AUa (Hériot) et dans le respect du développement durable, il est prévu la mise en œuvre de la collecte des eaux pluviales aérienne des espaces publics par la création d’un bassin de rétention des eaux pluviales dans le Sud du secteur. Il permettra d’assurer leur gestion dans un cadre paysager avec une démarche zéro rejet et zéro tuyau. Dans ce

but, un système de noues paysagères, de noues minérales et de tranchées drainantes sera mis en œuvre sur le secteur.

Par ailleurs, concernant le secteur Hériot, l’aménagement des stationnements extérieurs privés (maisons individuelles) sera réalisé sous forme de « places de jour » paysagées. Ces équipements pourront être végétalisés ou non, mais les eaux pluviales seront conduites dans un espace extérieur en pleine terre végétalisée. Les stationnements limiteront l’impermeabilisation en favorisant des aménagements modulaires (pavés, dalles etc.) poreux et végétalisés.

Aujourd’hui, la commune dispose déjà d’un réseau permettant de rediriger les eaux de ruissellement pluvial vers la rivière « la Maltorne ». En tout état de cause, une attention particulière sera portée à la préservation de la qualité des eaux de l’exutoire naturel qu’est la rivière « la Maltorne ».

En ce qui concerne le Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie, la modification du PLU prend en compte ses dispositions dans la mesure où les secteurs à urbaniser ne sont pas situés dans des zones d’expansion des crues et dans des zones humides avérées.

3. Assainissement des eaux usées

La commune est équipée de réseaux d’assainissement séparatifs eaux usées. L’aménagement des secteurs AUa et AUb nécessitera de créer des canalisations de collecte des eaux usées qui viendront se rejeter dans le réseau existant.

Dans le cadre du développement du secteur AUa (Hériot), une antenne sera créée rue du commandant Hériot et un poste de relevage des eaux usées sera implanté et permettra de rééquilibrer l’assainissement de la commune en renvoyant les eaux usées vers le poste de relevage existant le long de la RD80.

La station d’épuration de la commune (d’une capacité de 1000 équivalents habitants) permet aujourd’hui de répondre au-delà des besoins actuels (moins de 600 équivalents habitants). La capacité de la station est donc suffisante pour assurer l’assainissement des eaux usées liées aux deux secteurs (hypothèse de 90 habitants supplémentaires environ après urbanisation).

B. Le milieu naturel

Les secteurs accueillant les OAP, concernés par la modification du PLU, ne font actuellement l’objet d’aucune protection réglementaire sur le plan écologique.

Le secteur AUb (Mauzaise), se situe sur un espace ouvert bordé au Nord, au-delà de la rue des Longs champs, par une végétation arbustive en mutation et à l’Est par une entité urbaine constituée de maisons et de leurs jardins.

Le secteur Mauzaise peut par conséquent être considéré comme un espace sans enjeu majeur au regard du milieu naturel, notamment du fait de son occupation actuelle et de l’absence de protection réglementaire au titre de l’environnement. Il est néanmoins prévu dans le cadre de l’OAP d’implanter une frange végétalisée en limite du secteur vis-à-vis des espaces déjà bâtis et naturels afin de les préserver.

Le secteur AUa (secteur Hériot) est occupé par des terrains agricoles.

Les OAP prévoient un ensemble de dispositions permettant de favoriser l’intégration environnementale des secteurs AUa et AUb :

- Afin de préserver les espaces urbanisés alentour, des franges végétalisées opaques devront être implantées.
- En limite Ouest du secteur Hériot, une frange végétalisée semi-transparente permettra d’insérer le secteur tout en permettant l’ouverture visuelle sur les espaces agricoles.
- La liaison douce centrale du secteur Hériot bénéficiera d’un aménagement paysager.
- La pointe Nord du secteur Hériot sera dévolue à des jardins partagés.
- Les stationnements extérieurs privés seront paysagés et limiteront l’imperméabilisation.
- Pour le stationnement public, a minima 1 arbre sera planté pour 4 places de stationnement.
- Dans le choix de la végétation, la part d’espèces endogènes et/ou mellifères sera supérieure à 80 %.
- Une attention particulière sera également portée à l’éclairage extérieur. Celui-ci sera limité au strict nécessaire et le faisceau lumineux sera obligatoirement dirigé vers le sol.
- L’aménagement de la place publique du secteur Hériot se fera dans une logique qualitative et en favorisant des espaces végétalisés, de sorte qu’au moins ¼ des espaces de la place soient végétalisés ou poreux.
- Le traitement des clôtures sera de préférence végétalisé.
- À minima 2 arbres plantés par jardin privé seront exigés.
- Les prairies seront préférées au gazon.

En outre, l’urbanisation des secteurs nécessite d’intégrer des mesures de préservation de l’environnement sur les points suivants :

1. Diversité biologique

- Limitation des effets des travaux de construction :
 - réalisation des travaux les plus impactant sur le milieu naturel en dehors des périodes sensibles (période de végétation, de nidification ou de migration),
 - limitation de l’apport de remblai extérieur ; si toutefois cet apport s’avère nécessaire, utiliser des substrats non pollués, pauvres en substances nutritives, et appropriés aux conditions pédologiques du site.

2. Sol

- Limitation dans la mesure du possible de l’imperméabilisation du sol ;
- Limitation des effets des travaux de construction :
 - limitation du terrain d’emprise du chantier,
 - utilisation de véhicules de chantier à faible pression sur le sol,
 - élimination scrupuleuse des résidus de chantier (matériaux de construction, consommables, etc.).

Incidence NATURA 2000

La Forêt de Rambouillet (Natura 2000 Directive Habitats) se situe au Nord et à l’Est de La Boissière-École à 2,5 km et 3 km des secteurs concernés par les OAP sectorielles. Le Massif de Rambouillet et ses zones humides proches (Natura 2000 Directive Oiseaux) est située à l’Est de la commune à 2,3 km du secteur Hériot et 2,8 km du secteur Mauzaise (voir partie 1 sur les enjeux environnementaux).

On peut considérer que la mise en œuvre de la modification N°1 du PLU de La Boissière-Ecole n’aura pas d’incidences significatives sur les sites Natura 2000 et ne portera pas atteinte à l’état de conservation des habitats et espèces qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000 dans la mesure où :

- les secteurs concernés par la modification du PLU sont éloignés des sites Natura 2000 de plusieurs kilomètres, préservant ceux-ci de tout impact direct
- les secteurs ne se développent en aucune façon sur les espaces naturels d’intérêt de la commune.

C. L’espace agricole

L’urbanisation du secteur AUb (Mauzaise) dans le cadre de la modification du PLU va être sans incidence sur l’espace agricole dans la mesure où ce secteur n’est pas actuellement utilisé à des fins agricoles et qu’il est déjà voué à l’urbanisation (zone 2AU) dans le cadre du PLU approuvé en 2018.

L’urbanisation du secteur AUa (Hériot) dans le cadre de la modification du PLU va être sans incidence nouvelle sur l’espace agricole dans la mesure où ce secteur est déjà voué à l’urbanisation (zone 2AU) dans le cadre du PLU approuvé en 2018.

De plus, une partie (6490 m²) de la zone 2AU initiale du PLU approuvé en 2018 est reclassée en zone agricole Ap après modification du PLU. En effet, la commune a mené une réflexion sur la réadaptation du projet à ses besoins et à la limitation de la consommation d’espace agricole. Ainsi, 6490 m² sont donc restitués à l’usage agricole.

Enfin, les secteurs concernés par la modification du PLU sont compatibles avec le SCoT Sud Yvelines dans la mesure où ils respectent, comme le montre le plan ci-après, l’orientation de développement urbain de moins de 10 logements pour le secteur Mauzaise et de 10 à 50 logements pour le secteur Hériot.

Plan du Document d’Orientation et d’Objectif du SCOT Sud Yvelines



Préserver et valoriser la grande armature écologique

- milieux naturels remarquables
- milieux naturels avec richesses écologiques
- autres forêts et ensembles boisés
- autres espaces agricoles
- zones humides remarquables
- zones humides et cours d'eau offrant des potentialités écologiques
- captages d'eau potable

Préserver et renforcer les continuités écologiques

- corridors à préserver
- corridors à restaurer
- respiration et front urbain à maintenir

Assurer le développement urbain en économisant l'espace

- pôle urbain structurant et pôle d'appui
- espace urbanisé existant à densifier en priorité

Site de développement urbain possible:

- plus de 200 logements
- de 85 à 200 logements
- de 10 à 50 logements
- moins de 10 logements
- équipement d'intérêt collectif
- nouvelle zone d'activités économiques (en ha)
- aménagement avec précautions environnementales
- aménagement avec précautions environnementales

Infrastructures

- 3ème voie ferrée entre La Verrière et Rambouillet
- gare à conforter
- prolongement de l'A12
- Les autres aménagements de voirie / voie nouvelle sont cités dans le texte du DOO (chapitre 5)
- armature principale des réseaux cyclables, pédestres et équestres
- équipements / services nécessitant la bonne accessibilité des engins agricoles
- limites communales

NB: l'échelle du document ne permet d'attribuer un caractère de localisation précis aux symboles utilisés.

D. Le patrimoine

En application de l'article R. 523-1 du Code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du Code du Patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

Le développement des secteurs concernés par la modification du PLU se réalisera dans le souci constant de la préservation des éventuels vestiges archéologiques.

E. Le paysage

Le secteur Hériot est situé au sein de l'entité agricole tout en étant en continuité Sud du bourg. Le secteur Mauzaise quant à lui est situé en continuité de l'espace bâti de la rue des Longs Champs et à proximité d'un boisement jeune en mutation.

Afin de limiter les incidences sur le paysage de l'urbanisation de ces secteurs, il est imposé dans les OAP de réaliser un traitement paysager spécifique afin de ne pas engendrer une rupture trop brutale avec l'environnement paysager et afin d'atteindre une qualité d'urbanisme et de paysage capable de garantir l'insertion de ces espaces dans le site.

Plus précisément, il est notamment imposé :

- de réaliser une frange paysagère opaque des deux secteurs vis à vis des constructions existantes proches.
- de réaliser une frange paysagère opaque au Sud du secteur Mauzaise afin de préserver et insérer l'espace végétalisé jouxtant le secteur
- de réaliser une frange paysagère semi-transparente vis-à-vis des espaces agricoles à l'Ouest du secteur Hériot.

F. Les voies de communication et les déplacements

L'accès unique et sécurisé au secteur AUa (Hériot) sera à réaliser depuis la rue du Commandant Hériot. Un traitement sécurisé de ce carrefour sera à effectuer.

Les accès au secteur AUb (Mauzaise) seront à réaliser depuis la rue des Longs Champs et depuis l'impasse à l'Est.

Le secteur Hériot intégrera des liaisons douces qui permettront de rejoindre rapidement et facilement, via la sente existante Roger Fillon, le cœur de bourg avec les équipements et les services (mairie, école...) et le pôle marchand du secteur (notamment l'épicerie existante qui sera transférée sur le secteur).

Une liaison douce permettra également de desservir les jardins partagés.

De plus, la proximité des secteurs avec les arrêts de bus des lignes 20 et 60 permettra aux habitants de rejoindre les principaux pôles et gares que sont Gazeran, Epernon, Rambouillet, Mantes-la-Ville et Houdan. Ce développement de l’habitat à proximité des transports en commun participe à la limitation de l’usage de la voiture.

L’urbanisation de ces secteurs engendrera une augmentation progressive mais très limitée du trafic routier dans certaines rues de La Boissière-École sans pour autant altérer le fonctionnement urbain général.

G. Les nuisances

L’urbanisation des secteurs AUa et AUb va induire une augmentation progressive mais très limitée du trafic automobile avec de faibles nuisances localisées en matière de bruit et de qualité de l’air pour la population riveraine.

En outre, les liaisons douces existantes et futures permettront à la population des secteurs de rejoindre facilement le centre bourg et ses équipements et services et à la population du centre-bourg de rejoindre facilement le pôle marchand du secteur (notamment l’épicerie). De même la proximité avec les arrêts de bus des lignes 20 et 60 participera à la limitation des nuisances par la limitation de l’usage de la voiture.

Tout ceci allant dans le sens d’une réduction de la place de l’automobile et donc d’une moindre consommation des matières premières énergétiques et d’une moindre pollution (atmosphérique et bruit).