



Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Boissets

Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés par la modification du PLU

PLU approuvé en conseil Municipal le 15 février 2018

Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 22 juillet 2024

Objets de la modification

La commune de la Boissets a engagé la modification simplifiée n°1 de son Plan Local d'Urbanisme avec pour objectif de faire évoluer son PLU sur :

1. **Modifier les règles de volumétrie et d'implantation**
2. **Préciser les dispositions d'aspect extérieur des constructions.**
3. **Modification de zonage : remplacement d'un emplacement réservé par une protection paysagère**

Le choix de la procédure

Le Code l'urbanisme, aux articles L 153-31 et L153-36, prévoit que le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification si celle-ci n'entraîne pas :

- de changement des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet de modification du PLU n'entraînant aucun des trois effets précédemment cités, la procédure de modification de droit commun est retenue.

L'article L153-6 prévoit que la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

L'article L153-45 prévoit que la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée, ce qui est le cas de la présente procédure :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 (pas de majoration de plus de 20 % des possibilités de constructions, pas de réduction des possibilités de construction, pas de réduction des surfaces de zones urbaines...) ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Des objectifs permettant de préserver et valoriser le cadre de vie

Les principaux objectifs de la modification n°1 du PLU sont de garantir une harmonie des constructions du village en maîtrisant l'urbanisme tout en préservant la richesse de la présence de la nature en ville, favorable à la limitation des risques.

Ces objectifs sont portés par le PADD du PLU, mais le dispositif réglementaire s'appliquant avant la mise en œuvre de la modification du PLU ne permet pas de les appliquer dans de bonnes conditions.

Les ajustements réglementaires de la présente modification sont combinés : ils agissent tant sur la finesse d'écriture des règles d'aspect extérieur des constructions, d'implantations des constructions, que de part de pleine terre. Ils vont permettre la résilience du territoire en particulier face aux risques de ruissellement des eaux pluviales, de préservation des îlots de fraîcheur, que de préservation des paysages arborés du village. Les règles modifiées permettront également une meilleure harmonie dans les typologies de constructions de la zone urbaine, et plus grande protection des zones agricoles.

La compatibilité avec le SDRIF

La présente modification du PLU est compatible avec le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 23 décembre 2013. Le SDRIF définit plusieurs orientations concernant la protection des zones agricoles et naturels qui ne sont pas impactés défavorablement par la modification du PLU, dans la mesure où la modification ne réduit aucune protection, au contraire, elle vise à renforcer la prise en compte de la nature en ville.

Le SDRIF précise également que dans les espaces urbanisés existants à la date d'approbation du SDRIF, le document d'urbanisme doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat entre 2013 et 2030. Cet objectif est déjà atteint par les constructions réalisées durant cette période. Par ailleurs, les modifications apportées au règlement dans le cadre de la procédure de modification simplifiée ne remettent pas en cause les possibilités de densification des espaces d'habitats.

Le SDRIF est actuellement en cours de révision. Le calendrier prévoit l'adoption définitive du SDRIF-e par les élus régionaux, avis du Conseil d'Etat et approbation par décret à l'été 2024.

Grille de lecture du document

Résumé de l'objet de la modification	Objet : Unde Rufinus ea tempestate praefectus		
Pièce du PLU modifiée	Pièce modifiée : Règlement	Zone UB	Zone ou chapitre concerné par la modification
Dispositions du PLU en vigueur	Sed tamen haec Auxerunt haec vulgi sordidioris audaciam, quod cum ingravesceret penuria commeatum, famis et furoris impulsu Eubuli cuiusdam inter suos clari domum ambitiosam ignibus subditis inflammavit rectoremque ut sibi iudicio imperiali addictum calcibus incessens et pugnis conculcans seminecem laniatu miserando discerpsit. post cuius lacrimosum interitum in unius exitio quisque imaginem periculi sui considerans documento recenti similia formidabat.	Sed tamen haec Auxerunt haec vulgi sordidioris audaciam, quod cum ingravesceret penuria commeatum, famis et furoris impulsu Eubuli cuiusdam inter suos clari domum ambitiosam ignibus subditis inflammavit rectoremque ut sibi iudicio imperiali addictum calcibus incessens et pugnis conculcans seminecem laniatu miserando discerpsit. post cuius lacrimosum interitum in unius exitio quisque imaginem periculi sui considerans documento recenti similia formidabat. Fuerit toto in consulatu sine provincia, cui fuerit, antequam designatus est, decreta provincia. Sortietur an non? Nam et non sortiri absurdum est, et, quod sortitus sis, non habere. Proficiscetur paludatus? Quo? Quo pervenire ante certam diem non licebit. ianuario, Februario, provinciam non habebit; Kalendis ei denique Martiis nascetur repente provincia.	Les nouvelles dispositions insérées par la modification sont en rouge Les dispositions supprimées sont en rouge barré
Justifications des choix	Justifications		

1. Modifier les règles de volumétrie et d'implantation

Pièce modifiée : Règlement

U

ARTICLE U1– DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Dans l'ensemble de la zone U, à l'exception des secteurs Uj, sont autorisés les destinations et sous-destinations ci-dessous

Habitation

Commerces et activités de services

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement touristique

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Bureau

ARTICLE U2 – INTERDICTION ET AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone U

Interdictions

- Les constructions nouvelles à destination d'industrie ;
- Les nouvelles exploitations agricoles ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières* et ballastières ;
- Le camping pratiqué isolément, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

ARTICLE U1– DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Dans l'ensemble de la zone U, à l'exception des secteurs Uj, sont autorisés les destinations et sous-destinations ci-dessous

Habitation

Commerces et activités de services autorisés sauf le long des voies mentionnées à l'article 2 :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle *
- Hébergement touristique

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Bureau

ARTICLE U2 – INTERDICTION ET AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone U

Interdictions

- Les constructions nouvelles à destination d'industrie ;
- Les nouvelles exploitations agricoles ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières* et ballastières ;
- ~~Le camping pratiqué isolément, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs ;~~
- **Le stationnement de caravanes et installations d'habitations légères de loisirs (HLL), yourtes, etc... et les installations de camping ou caravaning.**
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- **Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle le long des voies suivantes : chemin du verger, rue du Bois Robert, impasse des Epis, chemin des prés et chemin Georges Marais.**

1. Modifier les règles de volumétrie et d'implantation

Pièce modifiée : Règlement

U

Justifications

La commune de Boissets est caractérisée par des constructions traditionnelles historiques, en pierre, et des maisons réalisées sous la forme de lotissement individuelle pour la majorité. Cette organisation urbaine confère une certaine harmonie paysagère et environnementale. L'équilibre entre le bâti et le non bâti est assuré. La présence du végétal est importante. Les lotissements ont des caractéristiques propres, souvent organisée en impasse, avec un nombre de maisons très raisonné.

La modification vise à répondre à deux objectifs : éviter la dénaturation de la caractéristique des lieux, par l'apport d'unité d'habitation de type habitations légères de loisirs (HLL) qui ne permettraient pas une insertion architecturale et paysagère de qualité, et viser à préserver le caractère résidentiel des lotissements organisés, composés de maisons individuelles et dépourvus de mixité fonctionnelle. Il s'agit de préserver la tranquillité de ces quartiers, d'éviter les allers/venues que pourraient générer des activités notamment commerciales dans certains quartiers du village pour la plupart réalisés en impasse, et dont les caractéristiques des voiries et réseaux ne répondent pas respectivement aux critères de sécurité et de fonctionnalité pour ce type d'activités qui seront donc interdites pour les rues ciblées.



1. Modifier les règles de volumétrie et d'implantation

Pièce modifiée : Règlement

Glossaire

Habitations légères de loisirs (HLL)

Au titre de l'article R111-37 et 38 du Code de l'urbanisme, sont considérées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du Code du tourisme ;
- 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du Code du tourisme ;
- 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du Code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Il peut s'agir par exemple de mobil'homes, caravanes, ou « tiny house ».

Justifications

Le terme « habitations légères de loisirs » (HLL) étant ajouté à certaines règles, il est indispensable de le définir dans le glossaire du règlement, en s'appuyant sur la référence de l'article R111-37 et 38 du Code de l'urbanisme.

1. Modifier les règles de volumétrie et d'implantation

Pièce modifiée : Règlement

U

ARTICLE U3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Limites séparatives

- Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale ;
- Si un retrait* est préservé sur une des limites, celui-ci doit être au moins de 2.50 mètres, pour tout point de la construction.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux accessoires* de moins de 10 m², cependant ceux-ci ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE U3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Limites séparatives

- ~~Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale ;~~
- ~~Si un retrait* est préservé sur une des limites, celui-ci doit être au moins de 2.50 mètres, pour tout point de la construction.~~
- Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales avec une distance d'au moins de 2,50 mètres en l'absence d'ouverture créant des vues directes et 5 mètres en cas de façades ou toitures présentant des ouvertures créant des vues directes, pour tout point de la construction.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux accessoires* de moins de 10 m², cependant ceux-ci ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- 5 mètres en l'absence de façades ou toitures présentant des ouvertures créant des vues directes,
- 10 m en cas de façades ou toitures présentant des ouvertures créant des vues directes

Cette règle ne s'applique pas aux locaux accessoires de moins de 10m².

Justifications

Les formes urbaines actuelles composant la commune sont diverses : constructions anciennes et bâti plus récent de type maisons individuelles. Les implantations sont également très hétérogènes : sur les deux limites pour certaines constructions, et en retrait de toute les limites pour d'autres.

Aussi, la règle actuelle visant à imposer une implantation sur au moins une limite séparative apparait trop stricte par rapport à la diversité des situations. La règle est modifiée pour une plus grande liberté d'implantation suivant le contexte et l'environnement du projet, et une règle différenciée suivant la présence ou non d'ouvertures créant des vues directes. L'implantation devient ainsi possible sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

La règle d'implantation entre deux constructions principales sur un même terrain (5 m minimum) est doublée à 10 m en cas de vue directes, afin de préserver l'intimité entre les riverains, et assurer un équilibre paysager et végétalisé entre deux constructions. Il s'agit aussi de fixer une règle suffisante permettant de garantir un certain ensoleillement des constructions et une distance permettant d'éviter une propagation en cas d'incendie.

1. Modifier les règles de volumétrie et d'implantation

Pièce modifiée : Règlement

Glossaire

-

Ouvertures créant des vues

Sont considérés comme des éléments constituant des *vues* au sens du présent règlement :

- les *ouvertures* (jour de souffrance) situées à moins de 1,90 m au-dessus du plancher,
- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les *lucarnes*,
- les *balcons*,
- les *loggias*,
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel,

Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les *ouvertures* situées à 1,90 m ou plus au-dessus du plancher (de type *jour de souffrance*),
- les percements en *sous-sol*, à condition que le point le plus haut de l'*ouverture* ne soit pas situé à plus de 0,80 m au-dessus du terrain naturel,
- les châssis de toit à plus de 1,90 m du plancher de la pièce desservie,
- les châssis fixes à verre translucide,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'*ouverture* de toute nature donnant sur la terrasse hors accès technique et d'entretien)
- les terrasses situées au maximum à 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel

Justifications

Le terme « ouverture créant des vues » est ajouté au règlement. Il est donc défini dans le glossaire pour permettre d'assurer la bonne compréhension du terme de la part des pétitionnaires comme des instructeurs du droit de l'urbanisme. Les règles fixées s'appliquent ainsi sans aucune interprétation possible, de manière équitable. La définition répond à une véritable logique de vues directes pouvant impacter le voisinage.

1. Modifier les règles de volumétrie et d'implantation

Pièce modifiée : Règlement

U

ARTICLE U3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Limites séparatives

- Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale ;
- Si un retrait* est préservé sur une des limites, celui-ci doit être au moins de 2.50 mètres, pour tout point de la construction.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux accessoires* de moins de 10 m², cependant ceux-ci ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE U3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

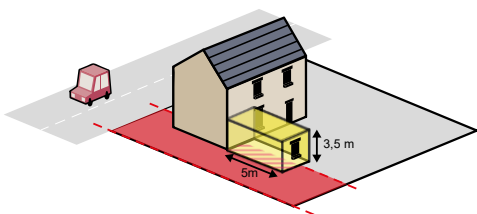
Limites séparatives

[...]

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les *extensions* et *surélévations* de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux *limites séparatives*) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

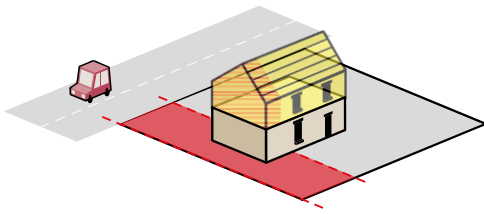
L'*extension* réalisée dans la marge de retrait est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut.

Le linéaire de *façade* créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



Règle de retrait du présent règlement

Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante



Règle de retrait du présent règlement

Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

Justifications

Cette disposition permet de prendre en compte le cas spécifique des constructions existantes implantées dans la marge de retrait fixée réglementairement. Pour permettre leur extension horizontales et verticales, il est indispensable de prévoir des règles dérogatoires. Ces extensions sont néanmoins limitées en hauteur et en linéaire de façade afin qu'elles n'affectent pas les riverains.

1. Modifier les règles de volumétrie et d'implantation

Pièce modifiée : Règlement **U**

ARTICLE U3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur

Dans la zone U

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, ne peut dépasser 11.00 m au point le plus haut ;
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions* destinées à relier 2 bâtiments existants, à condition que la hauteur de la toiture terrasse* ne dépasse pas la hauteur, à l'égout, du bâtiment principal et qu'elle ne dépasse pas 20% maximum de l'emprise de l'ensemble de la toiture après extension* ;
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits*.
- La hauteur des locaux accessoires, mesurée à partir du sol naturel existant, en appentis ou à deux pans, ne peut dépasser 8,00 m au point le plus haut.

ARTICLE U3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur

Dans la zone U

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, ne peut dépasser ~~11.00 m~~ 9,5 mètres au point le plus haut ;
- ~~➤ Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions* destinées à relier 2 bâtiments existants, à condition que la hauteur de la toiture terrasse* ne dépasse pas la hauteur, à l'égout, du bâtiment principal et qu'elle ne dépasse pas 20% maximum de l'emprise de l'ensemble de la toiture après extension* ;~~
- Les toitures terrasses sont autorisées uniquement lorsqu'elles respectent les conditions suivantes :
 - hauteur maximale des constructions fixée à 3,5 mètres à l'acrotère,
 - limitée à 20 % de l'emprise au sol de la construction principale,
 - Terrasse inaccessible.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits*.
- La hauteur des locaux accessoires, mesurée à partir du sol naturel existant, en appentis ou à deux pans, ne peut dépasser ~~8.00 m~~ 5,50 m au point le plus haut.

Justifications

Un travail d'analyse a montré que la hauteur moyenne des constructions anciennes s'établissait à environ 9 m en cas de construction R+1+C et autour de 6,5 m en cas de constructions R+C. Pour les constructions plus récentes de type pavillonnaire, les constructions sont mesurées à des hauteurs comprises entre 6 m et 8,5 m pour les plus hautes. Il n'y a quasiment aucune toiture terrasse sur le territoire communal à ce jour.

Aussi, la règle de hauteur maximale des constructions fixée dans le règlement du PLU à 11 m au point le plus haut apparaissait vraiment trop importante et risquait de déstabiliser l'équilibre en cas de construction érigée en utilisant la hauteur maximale autorisée. Aussi, le règlement modifié propose une règle de hauteur maximale à 9,5 mètres. Les toitures terrasse sont autorisées de manière limitées en hauteur et en superficie afin qu'elles puissent être mises en œuvre uniquement sur des dimensions réduites et peu impactantes sur les paysages, dans une commune où les toitures à pente(s) sont omniprésentes.

Par ailleurs, pour les mêmes raisons d'intégration paysagère, la hauteur des locaux accessoires sont limitées à 5,50 m au lieu de 8 m. En effet, 8 m s'apparentait davantage à la hauteur des constructions principales.

1. Modifier les règles de volumétrie et d'implantation

Pièce modifiée : Règlement

A

ARTICLE A1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Habitation

- Logements nécessaires et liés à l’activité agricole et locaux accessoires.
- Extension mesurée des habitations existantes, non liées à l’activité agricole, et nouveaux locaux accessoires

ARTICLE A1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Habitation

- Logements nécessaires et liés à l’activité agricole et locaux accessoires dans la limite de 50 m² d’emprise au sol par unité foncière.
- Extension mesurée des habitations existantes, non liées à l’activité agricole, et nouveaux locaux accessoires dans la limite de 50 m² d’emprise au sol par unité foncière.

Justifications

La zone agricole bénéficie dans l’actuel PLU de possibilités de constructions de logements et d’extension des habitations existantes et de nouveaux locaux accessoires sans condition particulière.

La vocation de la zone agricole est de permettre de préserver les zones agricoles cultivées et assurer leur exploitation dans de bonnes conditions. Afin de protéger la zone agricole, ces possibilités réglementaires sont davantage encadrées par la modification du PLU, en les limitant à 50 m² d’emprise au sol par unité foncière. En zone agricole, ces possibilités seront systématiquement examinées par la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) qui dispose d’un avis conforme.

1. Modifier les règles de volumétrie et d'implantation

Pièce modifiée : Règlement **U**

Taux d'espace en pleine terre* et revêtement perméable*

Dans la zone U

- Préserver 40% minimum de l'unité foncière en espace libre, de préférence de pleine terre* ou revêtement perméable*d'origine naturelle.

Dans les secteurs Uj

- Préserver 90% minimum de l'unité foncière en espace libre, de préférence de pleine terre* ou revêtement perméable* d'origine naturelle.

Taux d'espace en pleine terre* et revêtement perméable*

Dans la zone U

- Préserver 40% 50 % minimum de l'unité foncière en espace libre, ~~de préférence de en~~ pleine terre* ou revêtement perméable*d'origine naturelle.

Dans les secteurs Uj

- Préserver 90% minimum de l'unité foncière en espace libre, ~~de préférence de en~~ pleine terre* ou revêtement perméable* d'origine naturelle.

Justifications

Le village bénéficie d'un couvert végétal important des parcelles qui lui confère un véritable attrait paysager. Or, la règle actuelle du PLU n'impose pas de protection, puisqu'il est employé le terme « de préférence de pleine terre». N'importe quel jardin de pleine terre aurait donc pu disparaître sous un revêtement perméable...

Cette règle est donc modifiée car il est important qu'elle soit rédigée de manière plus exigeante dans l'objectif de lutter contre l'imperméabilisation des sols que ce soit pour les constructions ou pour les aménagements extérieurs. La pleine terre permet l'infiltration des eaux pluviales, et la garantie d'un couvert végétal. Elle permet également la plantation et la préservation des arbres de haute tige permettant de maintenir des îlots de fraîcheur en cas de canicule.

Il s'agit donc de définir la pleine terre dans le lexique et de fixer une part adaptée, à savoir au moins 50 % de l'unité foncières en pleine terre (au lieu de 40 % actuellement).



Pièce modifiée : Règlement

Glossaire

Espace vert de pleine terre

Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface. Les allées piétonnes non imperméabilisées et de moins d'1,4 mètre de largeur réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc. sont considérées dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons imperméables ou de plus d'1 mètre de large, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures de type réseaux, canalisations situées en profondeur ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

2. Préciser les dispositions d'aspect extérieur des constructions

2. Préciser les dispositions d'aspect extérieur des constructions

Pièce modifiée : Règlement

U

ARTICLE U4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect extérieur

Bâtiments principaux et extensions

- Les châssis de toit seront de forme rectangulaire, ils auront obligatoirement leur plus grand côté dans le sens de la pente, et ne doivent pas excéder la largeur des ouvertures présentes en façade ;
- Les pentes de toit devront être à 45° ou similaire aux toitures existantes en cas d’extension du bâtiment principal, exception faite des parties autorisées en toiture-terrasse ;
- Les couvertures des toits à 2 pentes seront réalisées à partir de tuile plate (60 unités / m² minimum) de couleur ocré claire vieillie panachée à l’exclusion du rouge.
- Les matériaux prévus pour être recouverts ne devront pas être employés à nu ;
- Les volets roulants sont proscrits sauf si les volets battants sont conservés et que le coffre est non visible en position d’ouverture ;

ARTICLE U4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect extérieur

Bâtiments principaux et extensions

- Les châssis de toit seront de forme rectangulaire, ils auront obligatoirement leur plus grand côté dans le sens de la pente, et ne doivent pas excéder la largeur des ouvertures présentes en façade ;
- Les pentes de toit devront être comprises entre 35° et 45° ou similaire aux toitures existantes en cas d’extension du bâtiment principal, exception faite des parties autorisées en toiture-terrasse ;
- Dans le périmètre des abords des monuments historiques (église) : les couvertures des toits à 2 pentes seront réalisées à partir de tuile plate (60 unités / m² minimum) de couleur ocré claire vieillie panachée à l’exclusion du rouge.
- En dehors du périmètre des abords des monuments historiques : les couvertures des toits à 2 pentes seront réalisées à partir de tuile plate de couleur ocrée.
- Les matériaux prévus pour être recouverts ne devront pas être employés à nu ;
- Dans le périmètre des abords des monuments historiques (église) : les volets roulants sont proscrits sauf si les volets battants sont conservés et que le coffre est non visible en position d’ouverture ;
- La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc.) doivent être choisies pour rechercher l’harmonie architecturale de la construction et de celle des constructions avoisinantes. Doivent être choisies des teintes voisines de celles des ravalements anciens dont la couleur provenait des sables locaux (ton pierre, beige ocré, sable, ...). En outre, les enduits clairs sont proscrits, en particulier le blanc. Les couleurs doivent être composés d’une teinte unie. Toute peinture murale de type fresque, graffiti est interdite.
- Les choix de couleurs pour les menuiseries et façades doivent respecter les nuanciers contenus dans les guides édités par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et reportés en annexe du présent règlement.
- Les édicules techniques doivent être situés de manière non visible depuis l’espace public, et en retrait des bords de façades pour ceux situés en toiture terrasse.

Justifications

L’ajustement des règles d’aspect extérieur des constructions vise à renforcer les prescriptions en faveur de la qualité architecturale et esthétique des constructions, en particulier à proximité des bâtiments historiques, dans une logique patrimoniale. L’objectif est avant tout de préserver l’harmonie et la cohérence de l’environnement existant dans le tissu urbain constitué. C’est aussi pour cela que le choix des couleurs est retravaillé, en lien avec les couleurs des guides édités par le parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

2. Préciser les dispositions d'aspect extérieur des constructions

Pièce modifiée : Règlement

U

ARTICLE U4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect extérieur

Locaux accessoire de moins de 20 m²

- Ils seront soit :
 - en bardage bois avec une couverture de teinte sombre et neutre (le rouge est interdit).
 - en matériaux enduits avec une couverture réalisée à partir de tuile plate (60 unités / m² minimum) de couleur ocré claire vieillie panachée à l'exclusion du rouge.

ARTICLE U4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect extérieur

Locaux accessoire de moins de 20 m²

- Ils seront soit :
 - en bardage bois avec une couverture de teinte sombre et neutre (le rouge est interdit).
 - en matériaux enduits avec une couverture réalisée à partir de tuile plate (dans le périmètre des abords de monuments historiques : 60 unités / m² minimum) de couleur ocré claire vieillie panachée à l'exclusion du rouge.
- Les couleurs doivent être composés d'une teinte unie. Toute peinture murale de type fresque, graffiti est interdite.

Justifications

L'ajustement des règles d'aspect extérieur des constructions vise à renforcer les prescriptions en faveur de la qualité architecturale et esthétique des constructions, en particulier dans le périmètre des abords de monuments historiques où le caractère enduit et la densité des tuiles plates est maintenu à 60 / m². Ce qui sous-entend que cette disposition assez contraignante en termes de coût n'est plus imposée en dehors de ce périmètre. En effet, cette disposition était difficile à faire appliquer sur les annexes de moins de 20 m².

2. Préciser les dispositions d'aspect extérieur des constructions.

Pièce modifiée : Règlement

A

ARTICLE A4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect extérieur

1. Dispositions générales

Pour les bardages* métalliques (toiture et façade*), les menuiseries et ouvrages en serrurerie, sont interdits le blanc pur et les teintes vives ou criardes.
Pour les enduits*, le blanc pur et les teintes vives ou criardes sont interdits.

2. Dispositions particulières

2.1 Pour les bâtiments agricoles et les bâtiments d'activités artisanales

autorisés en Ae Sont interdits :

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- La mise en peinture des matériaux destinés à rester apparents, tels que la pierre de taille, labrique d'ornement, l'enduit* traditionnel...
- Les matériaux d'aspect brillant en toiture ;
- Les pentes de toit non comprises entre 17° et 26 ° pour les bâtiments agricoles.

ARTICLE A4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect extérieur

1. Dispositions générales

Pour les bardages* métalliques (toiture et façade*), les menuiseries et ouvrages en serrurerie, sont interdits le blanc pur et les teintes vives ou criardes.

Pour les enduits*, le blanc pur et les teintes vives ou criardes sont interdits.

Pour les constructions à usage d'habitation, les couvertures des toits à 2 pentes seront réalisées :

- Dans le périmètre des abords des monuments historiques : les couvertures des toits à 2 pentes seront réalisées à partir de tuile plate (60 unités / m² minimum) de couleur ocré claire vieillie panachée à l'exclusion du rouge.
- En dehors du périmètre des abords des monuments historiques : les couvertures des toits à 2 pentes seront réalisées à partir de tuile plate de couleur ocrée.

Les tuiles de rives pourront être en zinc, ou terres cuites, ou maçonnées.

2. Dispositions particulières

2.1 Pour les bâtiments agricoles et les bâtiments d'activités artisanales autorisés en Ae Sont interdits :

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- La mise en peinture des matériaux destinés à rester apparents, tels que la pierre de taille, labrique d'ornement, l'enduit* traditionnel...
- Les matériaux d'aspect brillant en toiture ;
- Les pentes de toit ~~non comprises entre 17° et 26°~~ inférieures à 10 ° pour les bâtiments agricoles.

[...]

2.3 Pour les bâtiments principaux et extensions

- Les pentes de toit devront être ~~de 45°~~ comprises entre 35° et 45° ou similaire aux toitures existantes en cas d'extension du bâtiment principal, exception faite des parties autorisées en toiture-terrasse ;

Justifications

L'ajustement des règles d'aspect extérieur des constructions vise à renforcer les prescriptions en faveur de la qualité architecturale et esthétique des constructions, en particulier dans le périmètre des abords de monuments historiques où les prescriptions sont précises et reprennent les prescriptions rédigées dans les avis des services de l'architecte des bâtiments de France, par souci de cohérence. Par ailleurs, le degré de pente est ajusté les « bâtiments principaux et extensions » et les « bâtiments agricoles et d'activités » pour permettre davantage de diversité architecturale et être adapté aux besoins liés aux dispositifs d'énergies renouvelables (panneaux solaires...).

2. Préciser les dispositions d’aspect extérieur des constructions.

Pièce modifiée : Règlement

Annexes

Les palettes de couleurs pour les menuiseries et façades, dont le respect est fortement recommandé, sont annexées au présent règlement.

LES MAISONS RURALES ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE RURAL

palette A

POUR LES FAÇADES				POUR LES MENUISERIES			
ocres rouges	ocres orangés	ocres jaunes	neutres chauds	gris colorés	verts végétaux	bleus turquoise	ocres rouges
A 01	A 02	A 03	A 04	A 21	A 22	A 23	A 24
A 05	A 06	A 07	A 08	A 25	A 26	A 27	A 28
A 09	A 10	A 11	A 12	A 29	A 30	A 31	A 32
A 13	A 14	A 15	A 16	A 33	A 34	A 35	A 36
A 17	A 18	A 19	A 20	A 37	A 38	A 39	A 40

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour : Les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).

Les ferronneries seront peintes de préférence avec les teintes les plus sombres A 36, A 37, A 38, A 39 et A 40.

LES MAISONS DE BOURG ET LE PAVILLONNAIRE EN SITE URBAIN

palette B

POUR LES FAÇADES				POUR LES MENUISERIES			
ocres rouges	ocres orangés	ocres jaunes	neutres chauds	gris colorés	verts végétaux	bleus turquoise	ocres rouges
B 01	B 02	B 03	B 04	B 21	B 22	B 23	B 24
B 05	B 06	B 07	B 08	B 25	B 26	B 27	B 28
B 09	B 10	B 11	B 12	B 29	B 30	B 31	B 32
B 13	B 14	B 15	B 16	B 33	B 34	B 35	B 36
B 17	B 18	B 19	B 20	B 37	B 38	B 39	B 40

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour : Les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).

Les ferronneries seront peintes de préférence avec les teintes les plus sombres B 34, B 36, B 37, B 38, B 39 et B 40.

LES MAISONS BOURGEOISES

palette C

POUR LES FAÇADES				POUR LES MENUISERIES			
ocres rouges	ocres orangés	ocres jaunes	neutres chauds	gris colorés	verts végétaux	bleus turquoise	ocres rouges
C 01	C 02	C 03	C 04	C 21	C 22	C 23	C 24
C 05	C 06	C 07	C 08	C 25	C 26	C 27	C 28
C 09	C 10	C 11	C 12	C 29	C 30	C 31	C 32
C 13	C 14	C 15	C 16	C 33	C 34	C 35	C 36
C 17	C 18	C 19	C 20	C 37	C 38	C 39	C 40

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour : Les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).

Les ferronneries seront peintes de préférence avec les teintes les plus sombres C 34, C 36, C 37, C 38, C 39 et C 40.

LES BÂTIMENTS AGRICOLES

palette D

POUR LES BARDAGES ACIER				POUR LES BARDAGES BOIS		
neutres froids	neutres chauds	verts végétaux	ocres et bruns	verts végétaux	gris bruns	bruns
D 01	D 02	D 03	D 04 + tole	D 17	D 18	D 19
D 05	D 06	D 07	D 08	D 20	D 21	D 22
D 09	D 10	D 11 + tole	D 12 + tole	D 23	D 24	D 25
D 13 + tole	D 14 + tole	D 15	D 16 + tole			

4 familles de couleurs déclinées en colonnes, à partir du nuancier RAL et des références sur catalogue des fabricants de bardages acier ou aluminium laqués : 16 teintes de valeurs moyennes et foncées, proches des nuances de terres, des verts végétaux et des écorces des arbres.

9 laques déclinées en colonnes, référencées à partir des nuanciers de laques sur bois : de valeurs moyennes et foncées, proches des bois vieillis, des verts végétaux et des écorces des arbres. On pourra aussi utiliser un bois non teinté conservant sa coloration naturelle.

NOTA CONCERNANT LES TOITURES DES BÂTIMENTS AGRICOLES OU TECHNIQUES : Pour les toitures qui ne sont ni en tôle, ni en ardoise, on peut utiliser les 6 références de plaques neuves en acier prélaqué suivantes : D 04, D 11, D 12, D 13, D 14 et D 16.

LES DEVANTURES COMMERCIALES

palette E

POUR LES DEVANTURES				
neutres et gris	pierre et rouges	verts végétaux	verts bleutés	bleus turquoise
E 01	E 05	E 09	E 13	E 17
E 02	E 06	E 10	E 14	E 18
E 03	E 07	E 11	E 15	E 19
E 04	E 08	E 12	E 16	E 20

5 familles de couleurs déclinées en colonnes, pour valoriser et embellir les commerces, en harmonie avec les couleurs ponctuelles des menuiseries, pour une meilleure intégration visuelle sur les façades des bourgs.

LES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS

POUR LES MENUISERIES		
neutres et ocre rouge	verts végétaux	gris colorés
D 26	D 29	D 32
D 27	D 30	D 33
D 28	D 31	D 34

9 teintes RAL déclinées en colonnes, choisies pour s'harmoniser avec les palettes générales des bardages aluminium ou acier laqués, ainsi qu'avec les nuances de bois lasurés.

Source : Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Justifications

Le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, voisin de la commune, a réalisé un nuancier intéressant, adapté à la typologie bâtie, pour les façades et les menuiseries. Ce nuancier est annexé au règlement du PLU et un rappel est réalisé dans la règle d’aspect extérieur. Il s’agit d’une recommandation. Cette disposition permettra d’assurer une cohérence et une harmonie dans le choix des pétitionnaires et d’éviter des teintes non souhaitables.

Espace
ville

20

2. Préciser les dispositions d'aspect extérieur des constructions.

Pièce modifiée : Règlement

En toutes zones

ARTICLE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect extérieur

ARTICLE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect extérieur

- [...]
- Les panneaux solaires et tuiles solaires sont autorisés en dehors du périmètre de protection des monuments historiques dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et s'inscrivent dans le respect des préconisations suivantes.
- Est privilégiée une implantation sur un bâtiment annexe moins haut que la construction principale, sur un appentis, adossé à l'habitation dont la toiture sera entièrement réalisée en panneaux solaires, sur un auvent ou posés au sol.
- Leur teinte doit être mate, sombre et unique pour les panneaux et le cadre. Mis à part sur les équipements publics ou d'intérêt collectifs où des dispositions différentes peuvent être envisagées, les rangs de panneaux doivent être placés au plus près de la ligne d'égout du toit et dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie).
- Il convient de suivre les recommandations figurant dans les guides édités par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse annexés au présent règlement.

Justifications

Des dispositions sont ajoutées au règlement pour assurer une intégration cohérente des dispositifs de production d'énergie solaires, afin d'éviter d'impacter le paysage de la commune. Des pièces annexes, réalisées par le parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse sont ajoutées pour favoriser des implantations de qualité. Ces documents ont une visée pédagogique et permettent d'orienter les projets vers davantage de qualité.

2. Préciser les dispositions d'aspect extérieur des constructions.

Extrait du guide du PNR sur l'implantation des capteurs solaires

OÙ IMPLANTER SES CAPTEURS SOLAIRES ?

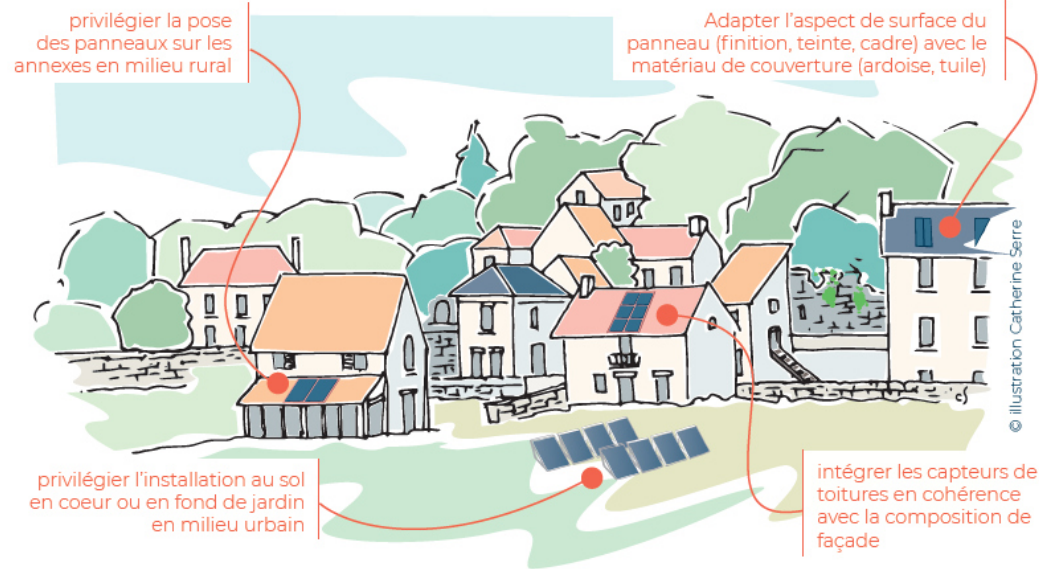
1. Préférer les extensions neuves

sur une annexe ou autre volume proche/adossé au bâtiment principal : garage, abris de jardin, véranda, auvent, hangar, etc.

2. Non visibles depuis la rue

au sol en cœur ou en fond de parcelle dans un aménagement paysager, ou bien adossé à un mur de clôture ou à un talus.

S'il n'y a pas d'autre choix que d'implanter vos capteurs sur du bâti ancien, il faudra alors être très attentifs aux questions de visibilité, de volumétrie, d'emplacement et de coloration des nouvelles installations.



BIEN INTÉGRER LES PANNEAUX SOLAIRES : 4 PRINCIPES

1 LIMITER L'IMPACT VISUEL
Évaluer la visibilité des capteurs sur l'environnement proche et lointain

Choisir un versant non visible depuis l'espace public.

Privilégier l'installation sur les toitures en ardoise plutôt qu'en tuile pour pallier le contraste des matériaux.

Trouver un rapport de proportion entre la taille des capteurs et celle du pan de toiture.

2 RESPECTER UNE COMPOSITION D'ENSEMBLE
Des formes en harmonie avec l'architecture existante

Choix n°1 : composer les capteurs en un seul ensemble rectangulaire fin type « bandeau » continu en partie basse de toiture (appuyé sur la gouttière) ou en partie haute (adossé au faîtage)

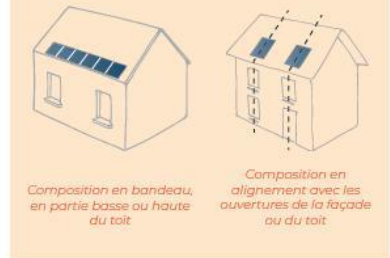
Choix n°2 : s'inscrire dans le rythme de la façade, en cherchant l'alignement du/des capteur(s) avec les ouvertures de la façade et de la toiture.

3 ADAPTER L'ASPECT DES CAPTEURS
Des matériaux et couleurs bien assortis aux toitures anciennes

Privilégier les tuiles ou ardoises photovoltaïques plus discrètes.

Choisir la teinte des capteurs en fonction de celle de la toiture et des profilés de la même couleur que le matériau de couverture.

Certains fabricants proposent des tailles et des dispositions de capteurs donnant l'illusion d'une verrière (plats collés en aluminium divisant le panneau dans le sens de la hauteur) ou de châssis de toit par leur aspect translucide.



4 INSÉRER LES CAPTEURS DANS L'ÉPAISSEUR DE LA TOITURE
Le moins de saillie possible par rapport à la couverture existante

Proscrire les capteurs posés sans encastrement, inappropriés sur le bâti ancien.

Déposer la partie de la couverture accueillant les capteurs et les installer sur la charpente avec une saillie minimale par rapport au matériau de couverture.

Exemple de disposition en bandeau et non saillante

2. Préciser les dispositions d’aspect extérieur des constructions.

Pièce modifiée : Règlement

U

ARTICLE U4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Clôtures et portails

- Les murs de clôtures repérés devront être maintenus et restaurés à l’identique
- Les portails et portillons seront peints dans une teinte sombre et mate ;
- Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 2,00 m de haut, elles seront soit constituées d’un mur plein, soit d’une haie végétale d’essences locales doublée ou non d’un grillage.
- Les clôtures en limites séparatives ne dépasseront pas 2.00 m de haut, elles seront constituées d’une haie végétale d’essences locales, doublée ou non d’un grillage (souple ou rigide).

ARTICLE U4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Clôtures et portails

- Les murs de clôtures repérés devront être maintenus et restaurés à l’identique
- Les portails et portillons seront peints dans une teinte sombre et mate ;
- Les clôtures ~~sur rue~~ ne dépasseront pas 2,00 m de haut, elles seront soit constituées d’un mur plein, soit d’une haie végétale d’essences locales doublée ou non d’un grillage. **Toutefois, les murs pleins sont interdits sur les limites séparatives correspondant à une limite avec la zone agricole (A), sauf les murs en pierres existants à la date d’approbation de la modification simplifiée du PLU (XX/XX/XXXX). Les couleurs sur les murs pleins doivent être composés d’une teinte unie. Toute peinture murale de type fresque, graffiti est interdite.**
- ~~Les clôtures en limites séparatives ne dépasseront pas 2.00 m de haut, elles seront constituées d’une haie végétale d’essences locales, doublée ou non d’un grillage (souple ou rigide).~~

Justifications

L’objectif de la modification simplifiée du PLU est de viser une amélioration globale de l’apparence des clôtures, en harmonie avec l’environnement, tout en gagnant en matière de qualité écologique. Les clôtures en limites séparatives doivent laisser passer la petite faune dans un objectif de maintenir les continuités écologiques en cœur d’îlot, aussi les murs pleins sont interdits, à l’exception des murs en pierre existants.

3. Modification de zonage – remplacement d'un emplacement réservé par une protection paysagère

3. Modification de zonage

Pièce modifiée : Plan de zonage

Liste des Emplacements Réservés

Numéro	Numéro de parcelles	Désignation de l'opération	Superficie en m²	Bénéficiaire de l'opération
1	143p	Aménagement d'une liaison douce	205	Commune
2	60p	Aménagement d'une liaison douce	653	Commune
3	83p	Aménagement d'une liaison douce	484	Commune
4	126p	Aménagement d'un nouvel accès au Parc du Douaire	230	Commune
5	85p, 86p, 143p	Aménagement d'un espace vert	1424	Commune



Liste des Emplacements Réservés

Numéro	Numéro de parcelles	Désignation de l'opération	Superficie en m²	Bénéficiaire de l'opération
1	143p	Aménagement d'une liaison douce	205	Commune
2	60p	Aménagement d'une liaison douce	653	Commune
3	83p	Aménagement d'une liaison douce	484	Commune
4	126p	Aménagement d'un nouvel accès au Parc du Douaire	230	Commune
5	85p, 86p, 143p	Aménagement d'un espace vert	1424	Commune



Justifications

Les emplacements réservés n°2 et n°5 sont supprimés : la liaison douce étant déjà réalisée sur un terrain privé, et privilégiant la préservation d'un espace paysager sur ce site. L'espace paysager ajouté à l'occasion de la modification simplifiée du PLU, est protégé sur le plan de zonage, ne nécessitant pas de conserver l'emplacement réservé n°5.

Eve PELLAT PAGÉ Urbaniste Géographe Qualifiée O.P.Q.U. Membre de la S.F.U. C.E.A.A. Patrimoine Jean-Pierre LOURS Urbaniste O.P.Q.U. Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse & aménagement Anne CAZABAT Architecte du Patrimoine Architecte D.P.L.G. D.E.A. d'Histoire socio-culturelle 	DEPARTEMENT DES YVELINES COMMUNE DE BOISSETS		1601
	ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME		
	RAPPORT DE PRESENTATION		
		Date : Mars 2017	
ELABORATION PRESCRITE EN DATE DU 29 MAI 2015 PROJET ARRETE EN DATE DU 26 AVRIL 2017 APPROUVE EN DATE DU			

Atelier Atlante – Architecte Paysagiste

14 allée François 1^{er} 41000 BLOIS - Tél. 09 65 20 06 32 - Fax. 02 54 42 73 04

Courriel : atelier.atlante@gmail.com



Bureau d'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture

S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8 100€, R.C.S. TOURS 439 030 958, N° ordre national S 04947 N° ordre régional S 1155
Siège social : 69 rue Michel Colombe – 37 000 TOURS – Agence secondaire 1, rue Guillaume de Varye, Résidence de l'Argentier – 18 000 BOURGES

Tél. : 02.47.05.23.00 - Fax : 02.47.05.23.01 - Site : www.be-aua.com

Courriel: BE-AUA@wanadoo.fr

SOMMAIRE

Préambule	04
<u>Partie 1 : DIAGNOSTIC GLOBAL DU TERRITOIRE</u>	12
<u>Chapitre 1 : Etat initial de l'environnement</u>	12
1. LES DONNÉES DU CADRE PHYSIQUE	12
2. LES ESPACES NATURELS	17
3. LES ESPACES AGRICOLES	39
4. LA RESSOURCE EN EAU ET SA GESTION	49
5. LES CONTRAINTES, RISQUES ET NUISANCES	51
6. LA QUALITÉ DE L'AIR	54
7. LES CHOIX ÉNERGÉTIQUE	55
8. LES DECHETS	56
9. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE	57
<u>Chapitre 2 : Diagnostic socio-économique</u>	58
1. BOISSETS DANS SON CONTEXTE TERRITORIAL ET INTERCOMMUNAL	58
2. ARTICULATION DU P.L.U. AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION	61
3. HISTOIRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN	67
4. ATOUTS TOURISTIQUES DU TERRITOIRE	84
5. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE ET NATURELLE	83
6. UN DYNAMISME A PRESERVER	91
7. LES EQUIPEMENTS	96
8. LES DEPLACEMENTS ET L'OFFRE DE TRANSPORTS	98
<u>Chapitre 3 : Hypothèses et objectifs de développement</u>	103

<u>Partie 2 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS</u>	106
<u>Chapitre 1 : Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables</u>	106
<u>Chapitre 2 : Traduction réglementaire, prise en compte du site et mise en valeur de l'environnement</u>	110
1. TRADUCTION DU PADD ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	110
2. ZONAGE, LIMITATIONS ADMINISTRATIVES APPORTÉES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL	113
3. TABLEAU DES SURFACES POS-PLU	120
4. TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES	121
5. ÉVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRESENTATION DES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	123
<u>Partie 3 : Indicateurs de suivi</u>	127

Preamble

Le développement durable se trouve désormais au cœur de la démarche de planification : il s'agit de mieux penser le développement urbain pour qu'il consomme moins d'espace, qu'il produise moins de nuisances et qu'il soit plus solidaire en renversant les logiques de concurrence des territoires.

L'enjeu est donc de favoriser la remise sur le marché de friches et terrains inexploités, la réhabilitation de bâtiments anciens dégradés, mais aussi d'intégrer le traitement des espaces publics dans la démarche de planification.

Le P.L.U. issu des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 qui a transformé les P.O.S. en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et Urbanisme et Habitat (U.H.) du 2 juillet 2003, constitue un outil privilégié de mise en cohérence de politiques sectorielles, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'activité économique et d'environnement.

La loi de Programme n°2005-71 du 13 juillet 2005 fixant les orientations de politique énergétique précise en ce qui concerne la planification urbaine « en matière de promotion de la maîtrise de la demande d'énergie [...], les collectivités compétentes définissent des politiques d'urbanisme visant, par les documents d'urbanisme ou la fiscalité locale, à une implantation relativement dense des logements et des activités à proximité des transports en commun et à éviter un étalement urbain non maîtrisé ».

Après le Grenelle 1 (adopté le 3 août 2009), le projet de loi portant engagement national pour l'environnement dit « Grenelle 2 » a été adopté par l'Assemblée nationale le mardi 29 juin 2010.

La loi Grenelle 2 confirme, consolide et concrétise les objectifs fixés par la loi Grenelle 1.

Il s'agit ici d'intégrer l'ensemble de ces préoccupations pour définir un Projet d'Aménagement qui énonce les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme durables retenues pour l'ensemble de la commune.

Les articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme définissent le cadre dans lequel doit s'effectuer l'élaboration des documents d'urbanisme.

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

« La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires. »

La loi ALUR du 24 mars 2014 renforce les préoccupations environnementales et propose l'intensification urbaine comme alternative à l'urbanisation des terrains agricoles et naturels.

Le règlement du PLU est clarifié, certaines règles utilisées essentiellement pour limiter la constructibilité des terrains sont supprimées (articles 5 emprise au sol et 14, coefficient d'emprise au sol), en outre de nouveaux leviers permettent d'améliorer la prise en compte des continuités écologiques dans les PLU.

Par délibération en date du 29 mai 2015, le conseil municipal de la commune de BOISSETS a décidé de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Par courrier en date du 4 août 2015, la Préfecture des Yvelines a porté à la connaissance de la commune les dispositions particulières applicables à son territoire. Ces dispositions concernent notamment les servitudes d'utilité publique, les projets d'intérêt général, ... La Préfecture transmet également les études techniques dont l'État dispose en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement.

La commune a débattu sur les grandes orientations et les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U. en Conseil Municipal, lors de sa séance du 6 juin 2016 et a validé le projet tel que présenté en séance.

6

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a décidé après examen au cas par cas de dispenser la révision du POS de la réalisation d'une évaluation environnementale :

« Considérant que le projet de PLU vise notamment à permettre une croissance démographique annuelle de 0.6% (population actuelle de 256 habitants), ce qui implique la construction de 10 logements répartie sur dix ans.

Considérant que ces logements seront réalisés par densification de l'enveloppe urbaine en mobilisant 1.18 hectares de surface, et n'entraîneront par conséquent aucune ouverture à l'urbanisation.

Considérant par ailleurs que le PADD ambitionne d'une part de préserver et mettre en valeur les espaces naturels, agricoles et paysagers et d'autre part de protéger les habitants des risques naturels identifiés sur le territoire communal (mouvements de terrains et inondations).

Considérant au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Boissets, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la révision du POS communal en vue de l'élaboration du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine. ».

Evaluation des impacts du P.L.U. sur l'environnement et la santé

L'évaluation des effets notables probables du PLU sur les différentes composantes de l'environnement démontre qu'il aura un **impact globalement positif**, directement ou indirectement.

Les thématiques d'analyse, leur impact (**négatif** et **positif**) sur le plan environnemental et les mesures de préservation et de mise en valeur sont déclinées ci-dessous :

DEVELOPPEMENT URBAIN	Renouvellement urbain	Extension urbaine	Urbanisation des écarts
Diagnostic POS	Un potentiel de densification urbaine au sein de la zone UH très large (COS 0.20) et la zone UG (COS 0.30)	Des extensions urbaines prévues en zone agricole : zone NA UH au nord de la rue du Point du Jour	La ferme de la Tasse et le hameau de Bonneville classés e, NC / pas de possibilité de nouvelles constructions à destination d'habitation
enjeux	Un processus de densification du centre-bourg en fonction des potentialités	Déclasser les parcelles constructibles prises sur la zone agricole	Limiter les constructions aux seules évolutions du bâti existant + construction de locaux accessoires
INCIDENCE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	Optimisation des équipements et des déplacements Réduction de la consommation de foncier	Recentrage sur le centre-bourg Préservation du foncier agricole et naturel	Maintien des écarts dans leur enveloppe actuelle
MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	Zone U inscrite dans le bourg Définition d'une OAP sur les dents creuses	Pas d'extension urbaine	Pas de développement des écarts
DEPLACEMENTS	Transports collectifs	Cheminements doux	Déplacements motorisés
Diagnostic	Une ligne de transport collectif qui permet notamment de rejoindre la gare de Houdan	Un réseau de chemins agricoles et ruraux	Des déplacements agricoles dans le centre bourg de Boissets qui présente encore une mixité activité agricole/habitat
enjeux	Recentrer l'urbanisation dans le bourg	Finaliser l'aménagement d'une liaison douce entre l'église et le parc du Douaire	Tenir compte de la circulation des véhicules agricoles
MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	Développement des nouvelles constructions à usage d'habitation dans le bourg de Boissets	Utilisation de matériaux perméables	

MILIEU NATUREL ET BIODIVERSITE	Espaces boisées et paysager	Espaces humides/chemin de l'eau	Espaces agricoles et naturels
diagnostic	Quelques espaces boisés principalement au sud du territoire Des jardins et espaces paysagers qui qualifient le centre bourg, les bords de la Vaucouleurs.	Un réseau hydrographique composé autour de la Vaucouleurs, de fossés, mares	Un territoire majoritairement agricole Des espaces naturels de qualité mais pas de zone Natura 2000 ni ZNIEFF sur le territoire
enjeux	Préserver la biodiversité et les corridors écologiques au sein de la trame verte et bleue communale. Préserver et renforcer les continuités végétales à l'intérieur et autour du centre bourg.	Conserver le réseau humide existant et le préserver.	Préserver l'activité agricole et lui permettre d'évoluer tout en préservant les grandes ouvertures de paysage qui font la qualité des lieux aujourd'hui, notamment entre l'église et la ferme de la Tasse. Protéger les espaces naturels.
INCIDENCE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	Protection des espaces boisés (zone N). Les espaces boisés et paysagers sont gérés par des éléments de paysage à protéger (article L.151-19 du code de l'urbanisme)	Préservation des espaces humides et du chemin de l'eau	Affirmation de l'activité agricole. Affirmation et renforcement de la protection des zones naturelles. Contenir l'extension du bourg, aucun développement sur les espaces agricoles et naturels.
MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	Augmentation de la surface des espaces boisés protégés en protégeant le réseau de haies encore présentes, les boqueteaux et quelques arbres remarquables.	interdiction de nouvelles constructions.	Délimitation stricte des limites du bourg, pas de consommation d'espaces agricoles ou naturels.

PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER	Patrimoine bâti	Patrimoine paysager
diagnostic	Un patrimoine bâti qui contribue à l'identité du village Un patrimoine bâti ancien qui mérite d'être recensé et protégé Une église inscrite dans le centre bourg Une ferme « fortifiée » qui n'est pas sans rappeler celles	Le parc du Douaire en continuité du centre-bourg, atout paysager et touristique (classé en zone NC dans le POS) Des boisements qui dominent l'horizon et participent fortement à l'identité de la commune

	présentes sur les communes voisines en Eure-et-Loir. Des perspectives visuelles sur la ferme de la Tasse depuis les axes routiers et les chemins agricoles	Des paysages agricoles et naturels ouverts.
enjeux	Préserver le patrimoine bâti et les perspectives visuelles	Favoriser la préservation des boisements Améliorer l'intégration des ensembles bâtis dans le paysage agricole et naturel
INCIDENCE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	Protection des perspectives visuelles avec la mise en place d'une zone N entre l'église et la ferme de la Tasse Délimitation des entités bâties à préserver	Affirmation de l'activité agricole. Affirmation et renforcement de la protection des zones naturelles
MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	Préservation du patrimoine bâti et des éléments de paysage (mise en place de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme + une OAP sur la ferme de la Tasse) Préservation du parc du Douaire : classement en zone N/	Evolution encadrée des habitations existantes en zone A et N (règlement) : adaptation et réfection / extension des bâtiments d'habitation existants et la construction de nouveaux locaux accessoires sous condition d'implantation et de surface.

ACTIVITES AGRICOLES	Site d'activité agricole
diagnostic	Des sites d'activité agricole qui se tournent vers les activités de diversification.
enjeux	De nouvelles constructions de hangars à encadrer en périphérie du bourg de Boisssets
INCIDENCE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	Diversification des sites d'activités agricoles pour leur pérennisation Maintien des sites agricoles existants et possibilités d'évolution.
MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	Délimitation des sites d'activités agricoles existants avec diversification agricole admise (règlement)

CONSUMMATION D'ESPACE	Centre bourg	Ecart
diagnostic	Une consommation d'espaces peu importante ces dix dernières années Un besoin de foncier qui se limite aux dents creuses	Pas de possibilité de constructions neuves à destination d'habitat
enjeux	Préserver les espaces naturels et les espaces agricoles Limiter la consommation de foncier aux objectifs démographiques en privilégiant la densification	
INCIDENCE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	Préservation renforcée des espaces agricoles et naturels Réalisation de l'offre en logement en totalité dans le centre bourg. Une OAP chiffrée permet d'encadrer le nombre de futures constructions	Constructibilité limitée à l'évolution du bâti existant
MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	Déclassement des zones U et NA en extension sur les espaces agricoles et naturels reclassement en zone A OAP pour promouvoir une organisation urbaine de qualité Traitement des limites entre les secteurs bâtis et les espaces agricoles par des secteurs Uj de transition (espaces de jardins)	Constructibilité limitée à l'évolution du bâti existant

RESSOURCE EN EAU	Eau potable	Eaux usées	Eaux pluviales
diagnostic	Une alimentation assurée par un captage d'eau potable : source de Boissets au lieu-dit « Le Village »	Assainissement collectif dans le bourg	Un réseau des eaux pluviales à l'échelle de la commune (fossés à ciel ouvert) et répondant aux besoins actuels. Préconisations pour interdire le busage des fossés.
INCIDENCE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	Capacité suffisante du réseau actuel.	Assainissement individuel conforme au SPANC	

QUALITE DE L'AIR ET RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE	Corrélation entre les espaces urbanisés et les déplacements	Bâtiments	Espaces libres
diagnostic	Une commune rurale peu desservie par les transports collectifs / l'usage de la voiture est primordial Un transport scolaire	Des constructions des années 60/70 peu nombreuses mais fortement consommatrice d'énergie	Des espaces libres peu minéralisés mises à part les voies d'accès routières
enjeux	Contribuer à la limitation des Gaz à effet de serre	Améliorer la performance énergétique des bâtiments publics et privés	Réduire les espaces imperméabilisés.
INCIDENCE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	Recentrage du développement urbain au niveau du centre bourg Promotion des chemins doux.	Permettre la performance énergétique des bâtiments en tenant compte du patrimoine bâti identitaire	Favoriser les traitements alternatifs des sols
MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	Développement des liaisons douces dans le bourg Recentrage des zones U au niveau du bourg	Incitation à la qualité environnementale des futures constructions	Sensibilisation à la gestion des sols non imperméabilisés (règlement) Préservation des espaces de jardins, secteurs Uj

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	Risques inondabilité	Risque sismique	Retrait Gonflement argiles
diagnostic	Pas de PPRI, ni atlas des zones inondables, mais des risques inondations (arrêté de catastrophe naturelle en 1999) pour la Vaucouleurs	Sismicité 1, aléa très faible	La commune est soumise aux aléas faible et fort dans l’enveloppe urbaine du bourg
enjeux	Préserver la Vaucouleurs et ses abords de toutes nouvelles constructions et encadrer les extensions.	Informier et limiter la vulnérabilité des personnes et des biens	Informier et limiter la vulnérabilité des personnes et des biens, à travers le règlement du PLU.
INCIDENCE DU PLAN SUR L’ENVIRONNEMENT	La Vaucouleurs et ses abords sont classés en zone N	Identification et prise en compte des risques et des nuisances dans le règlement	
MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	Prise en compte de l’existence de ces risques dans le PADD et traduction dans le zonage et le règlement.		

PARTIE 1 - DIAGNOSTIC GLOBAL DU TERRITOIRE

- CHAPITRE 1 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. LES DONNEES DU CADRE PHYSIQUE

La commune de Boissets se trouve dans l'ouest des Yvelines, à la limite de l'Eure-et-Loir, et dans le sud du Mantois, à vingt kilomètres environ au sud-ouest de Mantes-la-Jolie et à neuf kilomètres au nord de Houdan, le chef-lieu de canton.

Le territoire communal, relativement restreint, s'étend sur le plateau du Mantois à environ 130 mètres d'altitude en légère pente vers le nord. Le territoire est essentiellement rural (à près de 90 %) et peu boisé (10 % environ).

La commune est limitrophe de Civry-la-Forêt à l'est, de Gressey au sud-est, de Saint-Lubin-de-la-Haye au sud, de Berchères-sur-Vesgre au sud-ouest (ces deux dernières communes appartiennent à l'Eure-et-Loir) et de Tilly au nord.

L'habitat est groupé dans le bourg qui se trouve excentré à la limite même du département. La rue principale suit en partie cette limite.

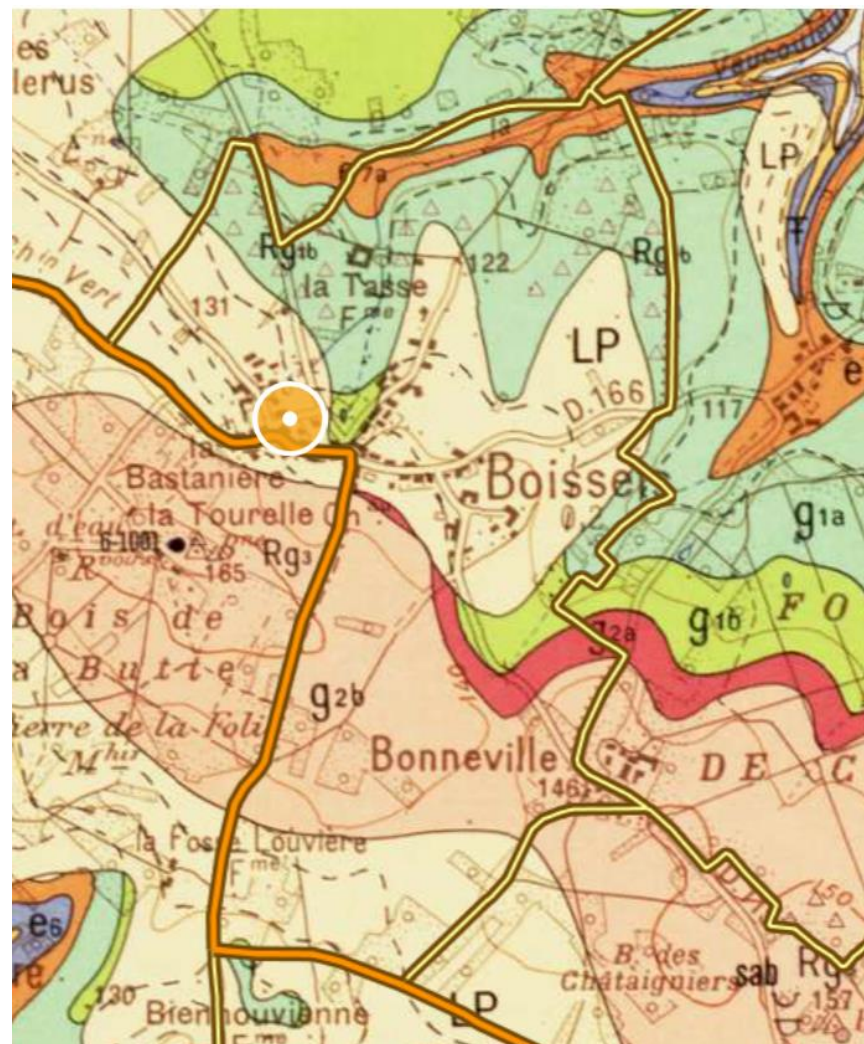
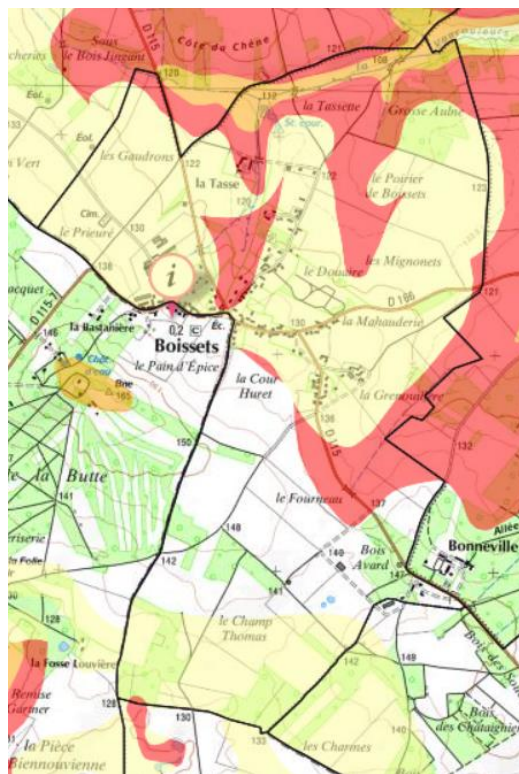


La commune de Boissets appartient au canton de Houdan et est rattachée à la communauté de communes du pays Houdanais.

Géologie

Le rapprochement entre la carte géologique et la carte des aléas d'argiles permet de mettre en évidence la relation étroite qui existe entre les formations géologiques et la nature du sous-sol.

Le territoire est fortement impacté par la présence d'argiles rouges (secteur en rouge sur la carte des aléas ci-dessous et en turquoise sur la carte ci-contre).



extrait du site géoportail

Hydrographie

La commune est irriguée par la Vaucouleurs, petite rivière affluent de la Seine qui prend naissance près de l'église du village et s'écoule vers le nord. La Vaucouleurs prend sa source dans la commune de Boissets, à 120 m d'altitude, aux confins du département des Yvelines et coule en direction du nord en traversant les communes de Civry-la-Forêt, Montchauvet, Courgent, Septeuil, Rosay, Villette, Vert, Auffreville-Brasseuil et Mantes-la-Ville où elle se jette dans la Seine, à 17 mètres d'altitude.

La Vaucouleurs reçoit deux affluents notables : à Montchauvet, sur sa rive gauche, le ru d'Ourville (10,2 km), et à Septeuil, sur sa rive droite, la Flexanville (11,1 km) qui prend sa source dans la commune du même nom, grossie elle-même de plusieurs ruisseaux affluents, le ru du Moulin de l'Étang, le ru des Abbesses, le ruisseau de Péreuse, le ru de l'Aunay et le ruisseau de Prunay.

Depuis le 1^{er} janvier 2008, la Communauté de Communes du Pays Houdanais a la responsabilité de la gestion des cours d'eau permanents : la Vesgre, la Vaucouleurs et leurs affluents.

Pour assurer une gestion cohérente et raisonnée de l'eau à l'échelle des bassins versants de la Vesgre et de la Vaucouleurs, la CC Pays Houdanais, les communes concernées (adhérentes ou non à la CCPH), les syndicats et les partenaires financiers (l'Agence de l'eau Seine / Normandie et le Conseil Régional d'Île-de-France) ont signé, le 8 janvier 2009, deux contrats globaux de bassins, l'un pour la Vesgre amont, l'autre pour la Vaucouleurs.

Ces contrats, d'une durée de 5 ans, ont permis la mise en œuvre d'un programme cohérent d'aménagement et de gestion des milieux aquatiques à l'échelle des bassins versants :

- Mise en place, sur chacun des bassins versants, d'un réseau de 5 points de surveillance de la qualité biologique et physico-chimique des cours d'eau.
- Réalisation d'études des ruissellements sur tout le territoire de la CCPH afin de réaliser des aménagements doux permettant de lutter contre les ruissellements.
- Mise en œuvre depuis l'automne 2009, d'un programme sur 5 ans d'entretien et de restauration de la Vesgre et de ses affluents comprenant des actions d'entretien et de restauration de la végétation des rives, de restauration des berges, d'habitats pour les poissons, de diversification du lit mineur, de restauration de la continuité écologique.
- Mise en œuvre depuis l'automne 2011 d'un programme d'entretien et de restauration de la végétation rivulaire sur le bassin versant de la Vaucouleurs.

Les contrats de bassin de la Vesgre et de la Vaucouleurs sont arrivés à échéance en 2013, mais l'action de la CCPH se poursuit avec le soutien financier annuel ou ponctuel de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, du Conseil Général des Yvelines et de la région Ile-de-France.

Les zones humides

En l'absence de SCOT, il convient d'identifier les zones d'expansion des crues dans le PLU (disposition 2C3 du PGRI – D8.139 du SDAGE). Pour ce faire, il y a lieu de rassembler, dans l'état initial de l'environnement, toutes les connaissances existantes relatives aux zones d'expansion des crues du territoire : cartes des PPRI, atlas des zones inondables, cartographies des surfaces inondables de la directive inondation et cartographie des zones inondables annexée à l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992.

Sur le territoire de Boissets, il n'existe pas de PPRI, ni d'atlas des zones inondables.

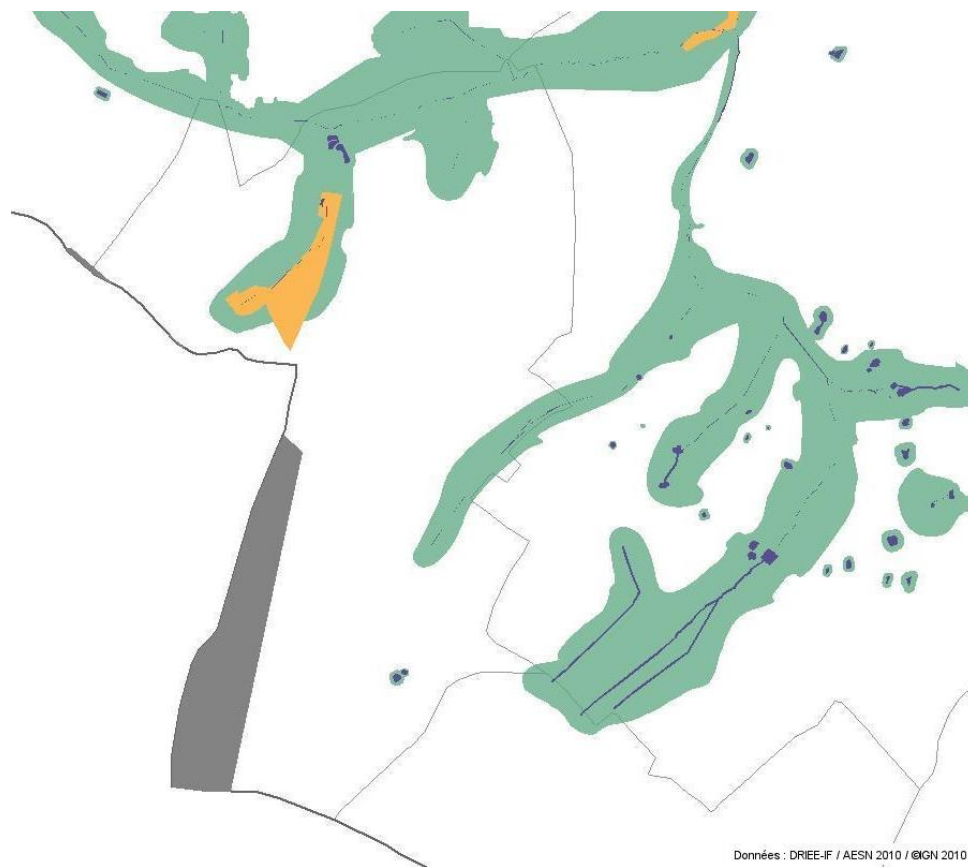
Zone humide : classe

- 2 ■
- 3 ■
- 5 ■

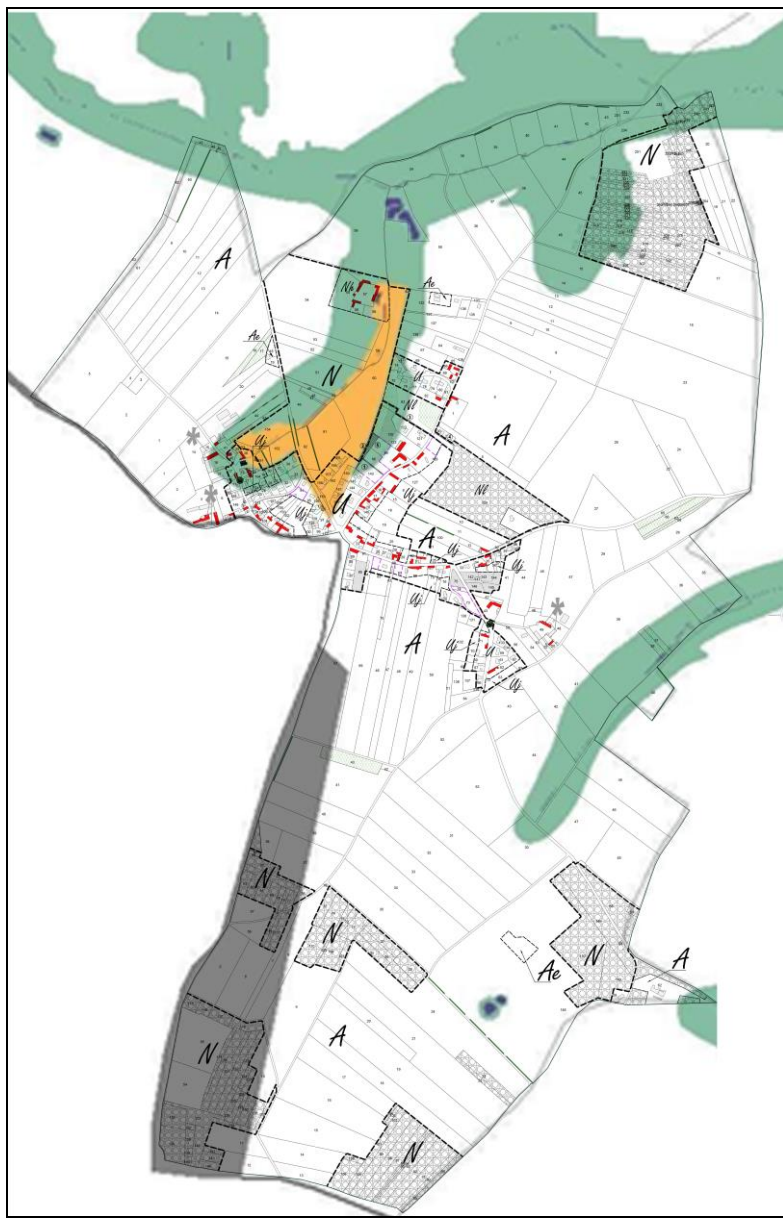
Classe 2 : Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté :
- zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation)
- zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté

Classe 3 : Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.

Classe 5 : Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides



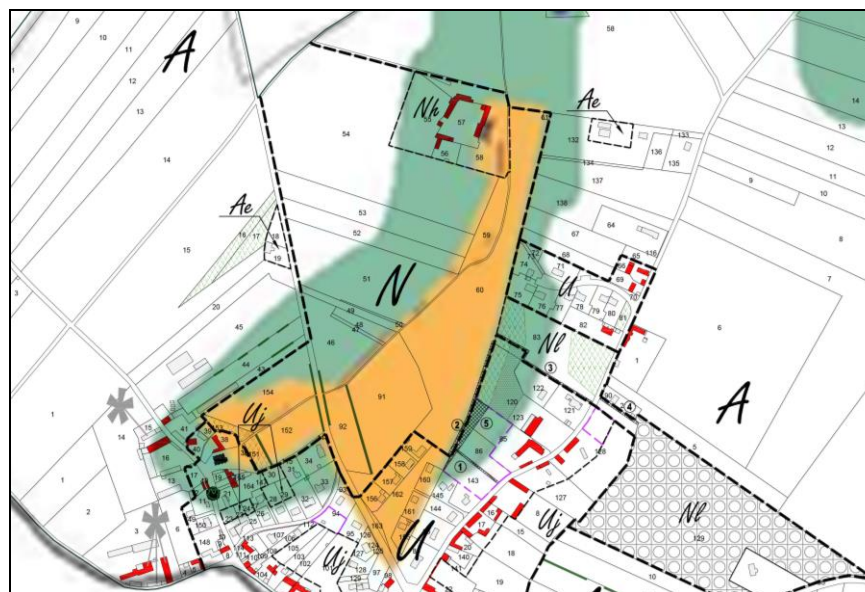
Données : DRIEE-IF / AESN 2010 / IGN 2010



La superposition, à titre informatif, de la cartographie des zones humides issue de la DRIEE et du projet de zonage PLU, montre que la presque totalité du secteur 2 (en jaune sur le plan) est classée en zone N, notamment le tracé de la Vaucouleurs et ses espaces d'expansion en cas de crue (prairies inondables), une pointe au sud a été aménagée et lotie il y a de nombreuses années déjà.

Le projet de PLU ne prévoit pas d'urbanisation nouvelle dans ce secteur 2. Les secteurs 3 (en vert sur le plan) sont en partie en zone N et A et en partie en zone U. L'OAP le long de la rue du Point du Jour est partiellement concernée. Un ER est défini pour préserver une continuité écologique le long du fossé qui marque la limite entre zone N et U. De plus une trame éléments de paysage à protéger a également été définie, reliant le secteur d'OAP au secteur N.

16



2.LES ESPACES NATURELS

2.1 Éléments de biodiversité

Le Schéma régional de cohérence écologique (ou SRCE) est un schéma d'aménagement du territoire et de protection de certaines ressources naturelles (biodiversité, réseau écologique, habitats naturels) dont l'objectif est de réduire la fragmentation des espaces naturels par :

- La mise en œuvre d'une trame verte nationale, nouvel instrument d'aménagement du territoire et sa déclinaison en Région Ile de France puis au niveau des Pays et des agglomérations.

Trame verte et bleue, éléments de paysage remarquables

Rappel réglementaire :

La trame verte et bleue (TVB), l'un des engagements du Grenelle Environnement, est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer. Ces réseaux d'échanges, appelés **continuités écologiques**, sont constitués de **réservoirs de biodiversité** reliés les uns aux autres par des **corridors écologiques**. La trame verte et bleue contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, etc.

La trame verte et bleue a vocation à être inscrite dans les décisions d'aménagement du territoire, notamment dans le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) et dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

La trame verte et bleue, définition :

Selon la Loi Grenelle II, la trame verte (la composante terrestre) intègre :

- les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité dit « Noyau de biodiversité »,
- les corridors écologiques constitués d'espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les noyaux de biodiversité.

Selon la loi Grenelle II, la trame bleue (la composante aquatique) intègre :

- les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux importants pour la préservation de la biodiversité,
- tout ou partie des zones humides importantes pour la préservation de la biodiversité.

La trame verte et bleue, enjeux :

De nombreuses espèces ont besoin de se déplacer pour accomplir leur cycle de vie et se reproduire. Or, la croissance des activités humaines ne permet pas, dans certains cas, d'assurer ces besoins vitaux. En effet, aujourd'hui en France, la fragmentation des noyaux de biodiversité et des corridors écologiques, due à la construction d'infrastructures de transport et à l'étalement urbain, menace d'extinction une espèce d'oiseaux sur quatre, une espèce d'amphibiens et de reptiles sur cinq, une espèce de mammifères sur dix. La trame verte et bleue est un outil de prise en compte des déplacements des espèces dans le but d'enrayer cette perte de biodiversité.

Le SRCE d'Ile de France

Le SRCE est le volet régional de la Trame Verte et Bleue introduite réglementairement par les lois Grenelle I et II et ALUR. Il permet une meilleure appréciation des continuités écologiques sur le territoire communal. Il a été approuvé par le Conseil régional en 2013. Le PLU doit ainsi l'inclure dans un rapport de « prise en compte ».

Ce schéma :

- identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- enfin propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

18

Les corridors identifiés sur la carte du SRCE, délimités à l'échelle de la commune avec le repérage de la trame verte et bleue communale ont permis leur classement en zone naturelle et/ou agricole, préservant ainsi des coupures d'urbanisation.

Les mesures de protection actuelles et inventaires :

- Inventaire à portée réglementaire :

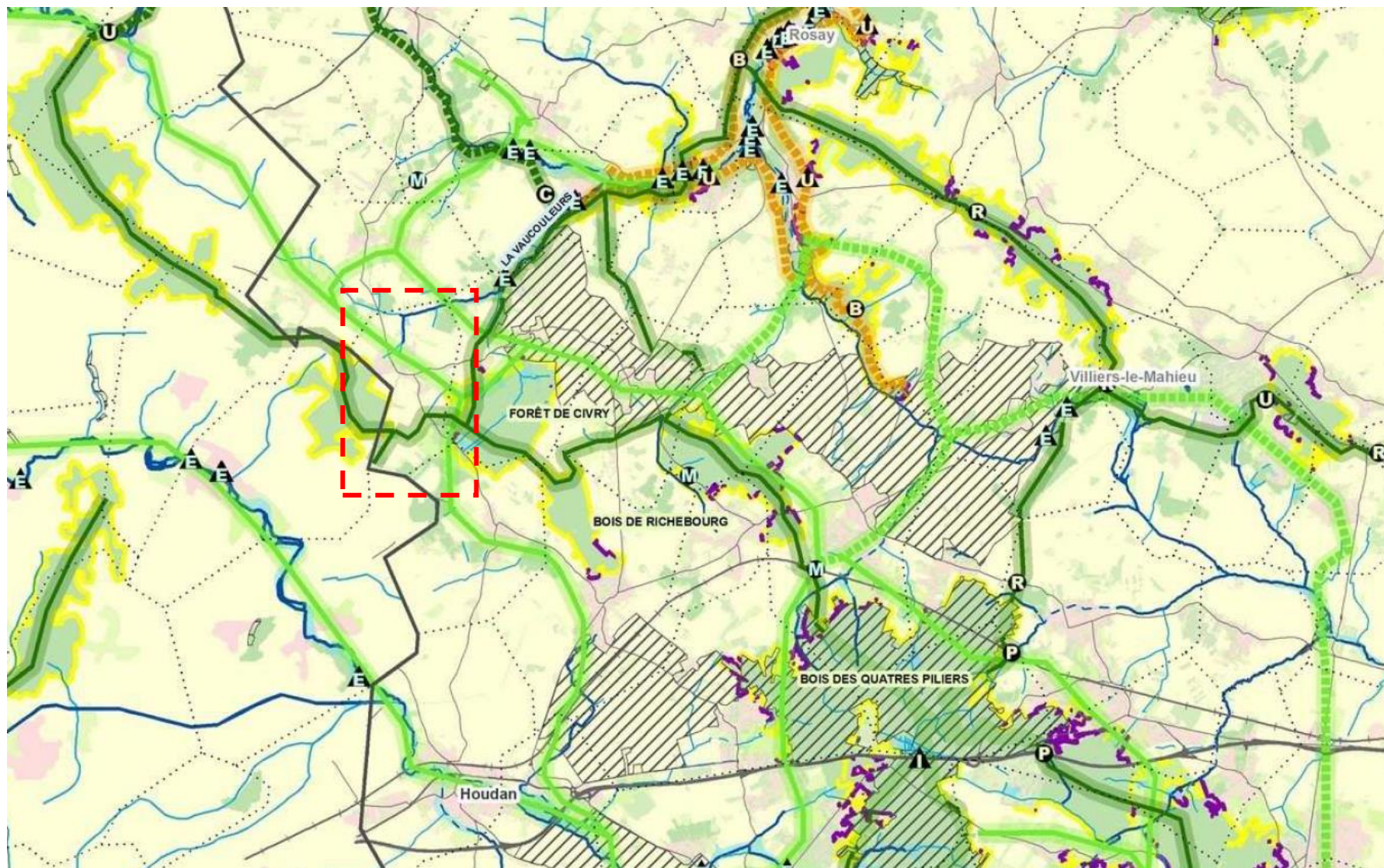
Il n'existe pas de site Natura 2000 sur le territoire communal de Boissets, ni sur les communes limitrophes.

- Inventaire à portée non réglementaire :

Il n'existe pas de ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) de type 1, ni de type 2 sur le territoire communal de Boissets.

Une ZNIEFF de type 2 est présente sur la commune voisine de Civry-la-Forêt (Plateau de Civry la Forêt à Flexanville)

Extrait du SRCE « Carte des Composantes de la TVB »



CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE LÉGENDE

CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Réservoirs de biodiversité

 Réservoirs de biodiversité

Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France

 Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France

Corridors de la sous-trame arborée

 Corridors fonctionnels diffus
au sein des réservoirs de biodiversité

 Corridors fonctionnels
entre les réservoirs de biodiversité

 Corridors à fonctionnalité réduite
entre les réservoirs de biodiversité

Corridors de la sous-trame herbacée

 Corridors fonctionnels des prairies, friches
et dépendances vertes

 Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches
et dépendances vertes

 Corridors des milieux calcaires
à fonctionnalité réduite

Corridors et continuum de la sous-trame bleue

 Cours d'eau et canaux fonctionnels

 Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite

 Cours d'eau intermittents fonctionnels

 Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite

 Corridors et continuum de la sous-trame bleue

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS

Obstacles des corridors arborés

 Infrastructures fractionnantes

Obstacles des corridors calcaires

 Coupures urbaines

Obstacles de la sous-trame bleue

 Obstacles à l'écoulement (ROE v3)

Point de fragilité des corridors arborés

 Routes présentant des risques de collisions
avec la faune

 Passages contraints au niveau d'un ouvrage
sur une infrastructure linéaire

 Passages difficiles dûs au mitage par l'urbanisation

 Passages prolongés en cultures

 Clôtures difficilement franchissables

Points de fragilité des corridors calcaires

 Coupures boisées

 Coupures agricoles

Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue

 Secteurs riches en mares et mouillères
recoupés par des infrastructures de transport

 Milieux humides alluviaux recoupés
par des infrastructures de transport

Au nord de Boissets,
sur le territoire de
Civry et communes
voisines

Forêt de Civry + bois
sur Berchères

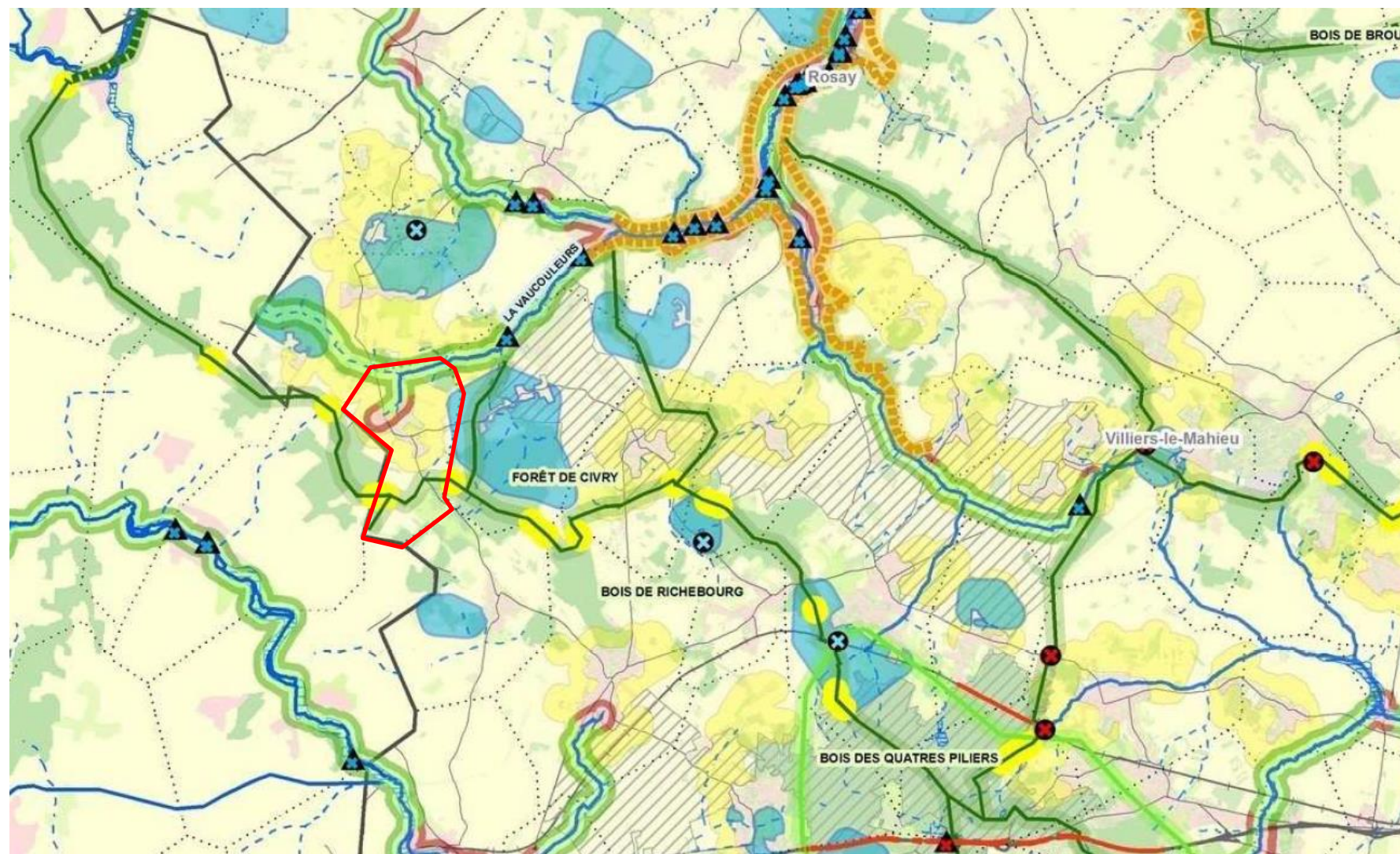
Sud du territoire de
Boissets

Nord-ouest/Sud-est du
territoire de Boissets

La Vaucouleurs

Ouest du territoire de
Boissets

 Lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares



CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT
Principaux corridors à préserver  Corridors de la sous-trame arborée  Corridors de la sous-trame herbacée Corridors alluviaux multitrames  Le long des fleuves et rivières  Le long des canaux Principaux corridors à restaurer  Corridors de la sous-trame arborée  Corridors des milieux calcaires Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain  Le long des fleuves et rivières  Le long des canaux Réseau hydrographique  Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer  Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer Connexions multitrames  Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux  Autres connexions multitrames	Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée  Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes  Principaux obstacles  Points de fragilité des corridors arborés Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue  Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture  Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)  Obstacles sur les cours d'eau  Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport  Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
ÉLÉMENTS À PRÉSERVER	AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques
 Réservoirs de biodiversité  Milieux humides	 Secteurs de concentration de mares et mouillères  Mosaïques agricoles  Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

2.2 Données paysagère

Le territoire communal de Boissets appartient, selon l'atlas des paysages des Yvelines, pour sa partie sud à l'unité de paysage 8 « la plaine de Houdan » et pour sa partie nord à l'unité de paysage 15 « le plateau du Mantois ».

Extraits de l'atlas des paysages unité de paysage 15

« Le plateau du Mantois constitue une vaste unité de paysage d'aspect rural dans les Yvelines, en transition avec ceux de l'Eure et de l'Eure-et-Loir dans les régions voisines. Il s'étend sur une quinzaine de kilomètres du nord au sud, entre la vallée de la Seine et l'extrémité nord-ouest du plateau d'Yvelines (forêt des Quatre Piliers, que prolonge la ride de Richebourg). D'est en ouest, il court sur une trentaine de kilomètres :

- à l'est, il s'arrête à la vallée de la Mauldre ; ses étendues ouvertes courent au-delà, mais, en termes de paysage, la présence du plateau des Alluets-Marly confère à la plaine de Versailles, qui lui succède, un caractère particulier, renforcé d'ailleurs par une histoire distincte ;
- à l'ouest, il se prolonge en Normandie par le plateau de Madrie, dont un morceau pénètre dans le département jusqu'à la forêt de Rosny, parfois appelé plateau de Cheverie.

Le plateau du Mantois se présente comme un vaste paysage ouvert, grâce aux grandes cultures de céréales et d'oléo-protéagineux, aujourd'hui largement dominantes. Creusé en son cœur par la vallée de la Vaucouleurs, qui y dessine de loin une césure d'aspect boisé, il est animé de douces ondulations, en creux ou en bosses, à la faveur des petits affluents d'une part (de l'Eure, de la Vaucouleurs et plus vivement de la Seine), et des rides de sables de Fontainebleau qui suivent la direction nord-ouest/sud-est dite armoricaine : ride de Thoiry à l'est de la Vaucouleurs, ride du Tertre Saint-Denis à l'ouest de la Vaucouleurs, et ride de Richebourg aux marges sud de l'unité.

Cet espace de cultures, qui prend des aspects très variés au fil des saisons, est enrichi d'éléments ponctuels : les bois et bosquets approfondissent les vues et constituent autant d'îlots de nature, précieux pour la biodiversité et la chasse ; quelques fermes isolées émaillent les étendues, même si on les trouve plus souvent imbriquées dans les tissus bâtis des villages et développées autour de leurs cours ; les villages se succèdent à quelques kilomètres de distance, les uns posés sur le plateau, d'autres nichés dans les inflexions, d'autres encore appuyés aux reliefs doucement saillants ou aux forêts ; plus rarement quelques silos témoignent de la puissance de l'activité agricole.

Le plateau du Mantois n'a pas les caractéristiques paysagères de la Beauce. Les sols, globalement moins riches, n'ont pas été partout mis en culture, et des bois et forêts émaillent ainsi le plateau, composant des horizons lointains assez fréquemment boisés. L'histoire intervient également dans la préservation des bois pour la chasse, dont les plus importants héritages sont aujourd'hui la forêt régionale de Rosny, ancienne propriété de Sully (près de 1500 ha) et la forêt domaniale de Beynes, dont les tracés en double étoile sont hérités de François 1er (près de 450 ha). La première constitue la seule forêt importante du nord-ouest Yvelinois. Outre les vues immenses qu'elle offre ponctuellement sur la vallée de la Seine, elle présente des essences plus diversifiées que la moyenne, avec 30% d'essences autres que le chêne. Incluse dans la zone de protection spéciale (Natura 2000) la forêt de Rosny bénéficie d'une gestion conservatoire prenant en compte les milieux et les paysages, notamment avec la mise en place d'îlots de vieillissement favorables aux Pics mar et Pics noirs qui fréquente la forêt. La forêt domaniale de Beynes bénéficie d'un contexte de sols calcaires accueillant des milieux originaux d'affinité méridionale telles d'impressionnantes futaies matures de chênes pubescents.

A la faveur des micro-affluents de la Seine, de l'Eure et de la Vaucouleurs, qui sourdent du plateau, des inflexions subtiles donnent naissance à des micro paysages qui enrichissent les milieux et les ambiances. La nature plus fraîche des sols favorise le maintien de quelques prairies et pâtures, accompagnées d'arbres, offrant une intimité et une fraîcheur attractives pour les promenades.

Qu'ils soient posés sur le plateau, nichés dans les plis, ou appuyés sur les lisières, les villages du plateau du Mantois présentent toujours une structure simple et bien dessinée sur une base orthogonale : selon les rues, les orientations, les fonctions agricoles ou non, les bâtiments traditionnels s'organisent perpendiculairement ou parallèlement à la rue, et les murs de pierre viennent unifier l'ensemble.

Cette configuration offre un aspect urbain et économe de l'espace à chacun des villages, même de dimension modeste. La pierre, très présente, joue un rôle majeur dans leur aspect, offrant des textures fortes et des tonalités chaleureuses, liées à la meulière ou éclairées par le calcaire, les deux étant le plus souvent mêlées.

La présence de l'eau sous forme de mares-abreuvoirs et de lavoirs contribue également à la valeur des lieux.



Extraits de l'atlas des paysages unité de paysage 8

Appuyé sur les contreforts nord-ouest du massif de Rambouillet, le pays de Houdan constitue l'antichambre des vastes étendues agricoles de la Beauce et de la Normandie, aux marges des Yvelines et de la région Ile-de-France. Il est tout entier commandé par la petite ville de Houdan, qui trône au milieu de la plaine agricole. Située sur la route de la Bretagne (RN 12), elle forme une petite capitale, déjà éloignée de plus de 40 kilomètres de Versailles, et à plus de 20 km de Mantes, de Rambouillet et de Dreux.

Le rayonnement d'une dizaine de routes témoigne de cet ancrage central dans le pays, qui déborde sur l'Eure-et-Loir. Sur chacune de ces routes, aux marges de la plaine, les villages se répartissent à équidistance de Houdan, confortant son statut de "capitale" : Gressey, Richebourg, Bazainville, Perdreauville, Gambais, Bourdonné, Dannemarie, auxquels s'ajoutent en Eure-et-Loir : Champagne, Goussainville, Havelu, Saint-Lubin-de-la-Haye. Ceux des Yvelines s'appuient sur des limites boisées qui soulignent les contours de la plaine et composent ses horizons. Elles sont bien marquées à l'ouest avec le massif de Rambouillet (massif de Saint-Léger, forêt des Quatre Piliers), qui s'affiche de loin comme un rivage, depuis les grandes étendues céréalières d'Eure-et-Loir ; elles sont plus subtiles au nord, liées à une ride sableuse orientée dans la direction armoricaine, qui sépare en douceur la plaine de Houdan des plateaux du Mantois. Elle part de Bazainville, passe par Richebourg et Gressey, et se prolonge en Eure-et-Loir jusqu'à la vallée de l'Eure, où la « butte des Bruyères » rappelle par son toponyme la nature sableuse des sols, laissés en partie aux bois, forêts et bosquets allongés en guirlande.

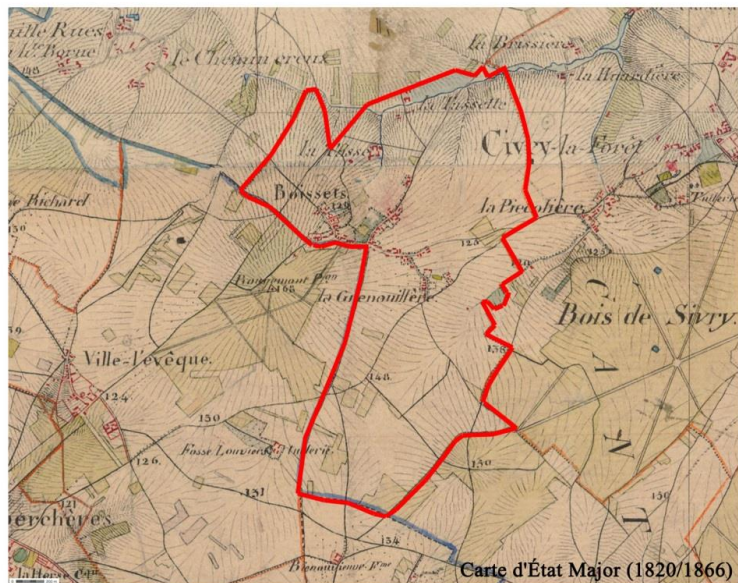
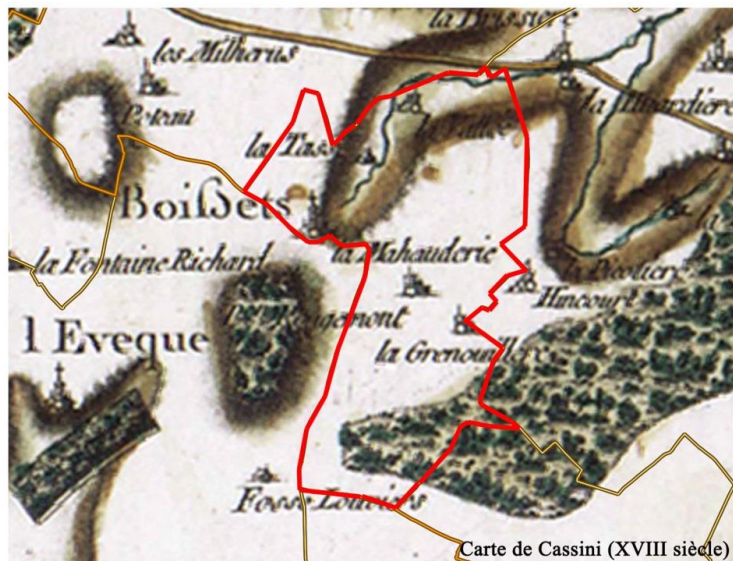
Au sud, la butte boisée de La Ferrière, isolée du massif de Rambouillet, resserre le paysage de la vallée de la Vesgre dans des ambiances plus intimes, autour de Condé-sur-Vesgre, village de lisière. L'unité de paysage s'achève sur l'avancée boisée du plateau de Rambouillet orientée est-ouest au sud d'Adainville, qui referme l'horizon de la plaine de la Vesgre.

25

La voie ferrée contourne le massif de Rambouillet par le nord et raccorde Houdan à Versailles en 40 mn et à Montparnasse en 1h. La desserte routière (RN12) et ferroviaire relie Houdan et son "pays" aux grandes zones d'emploi de Paris, Versailles et Saint-Quentin-en-Yvelines malgré leur relatif éloignement et l'ouverture naturelle du paysage vers l'ouest et le Drouais.



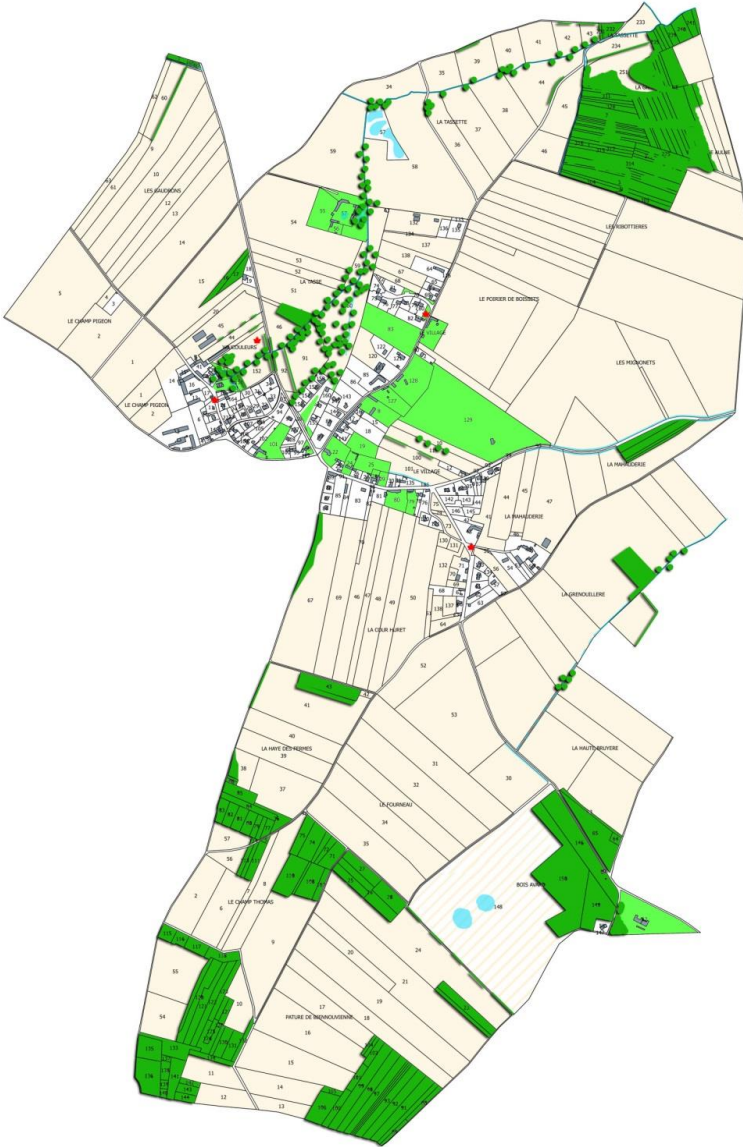
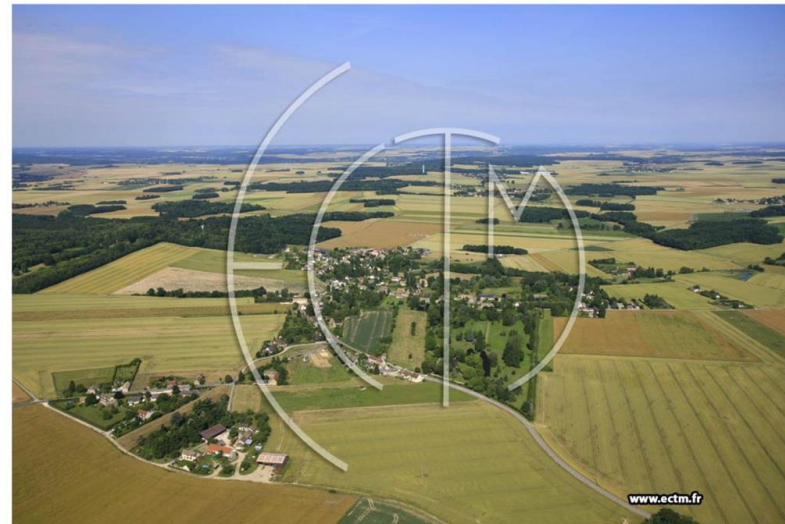
Dans la Charte paysagère de la CCPH, la commune de Boissets appartient à l'entité 3 « le plateau des Buttes boisées ».



Le paysage historique de Boissets est composé en grande partie de cultures , de quelques boisements et du cours d'eau de la Vaucouleurs.
Les boisements n'ont que très peu évolué depuis le 18^{ème} siècle avec juste de nouveaux boisements au Nord et à proximité des écuries de Bonneville.

TRAME VERTE

La Trame Verte se compose des éléments de paysage, tels que les bois et forêts, les parcs et jardins publics et privés, la ripisylve qui se développe principalement le long de la Vaucouleurs, les arbres isolés et les haies et boqueteaux.



Ripisylve



Boisements



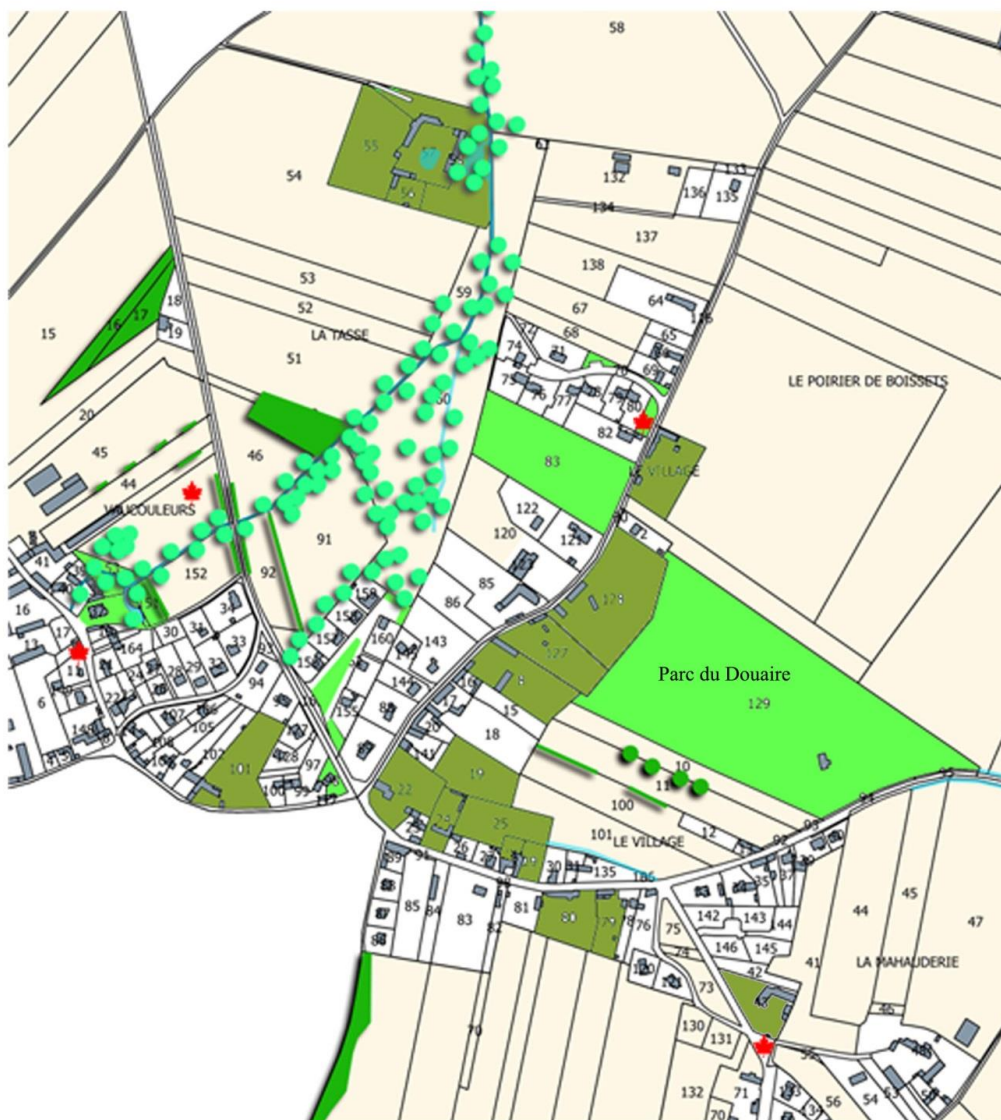
Haies et
boqueteaux



Jardins



Arbres isolés



PARCS ET JARDINS

Les parcs et jardins publics offrent des espaces paysager de repos, de promenade et de rencontre. Ils sont primordiaux dans la trame verte du centre bourg et sont, comme le Parc du Douaire, des éléments patrimoniaux paysagers à conserver.

Les parcs et jardins privés jouent également un rôle important dans la trame verte, et marquent le paysage communal.

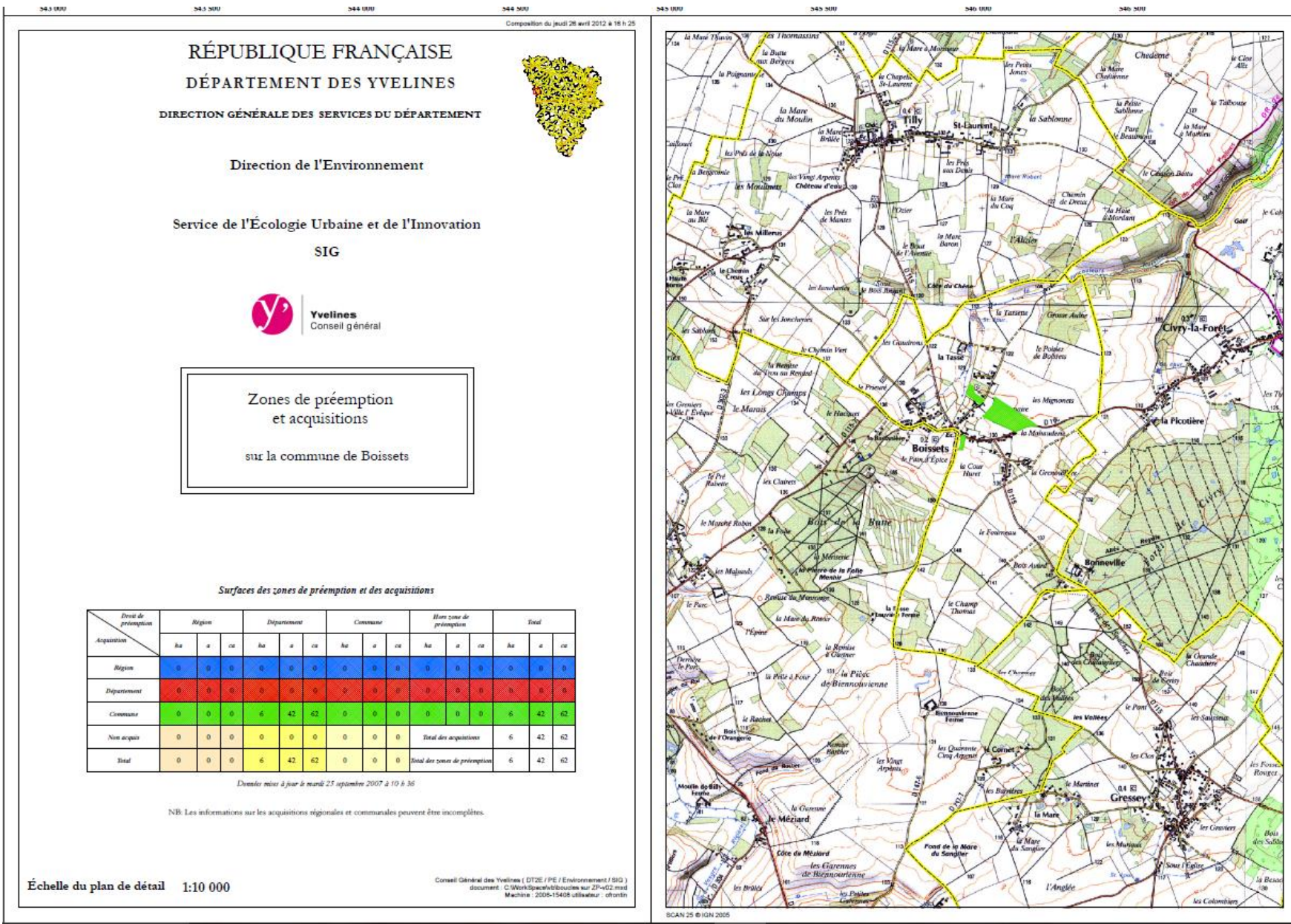
Ils sont généralement en lien avec le patrimoine bâti et oeuvrent à la mise en valeur de l'ensemble du site.

Le parc du Douaire est classé comme Espace Naturel Sensible du Département.



Le parc du Douaire s'étend sur plus de 6 hectares, 180 espèces d'arbres, arbustes et fleurs y sont plantés. Ce parc est classé Espace Naturel Sensible et est repéré dans le pré-inventaire des jardins Remarquables depuis 1997.

Carte des Espaces Naturels Sensibles - ENS



Le département a institué trois zones de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS), d'une superficie totale de 6.4 hectares, dont les terrains ont été acquis par la commune.

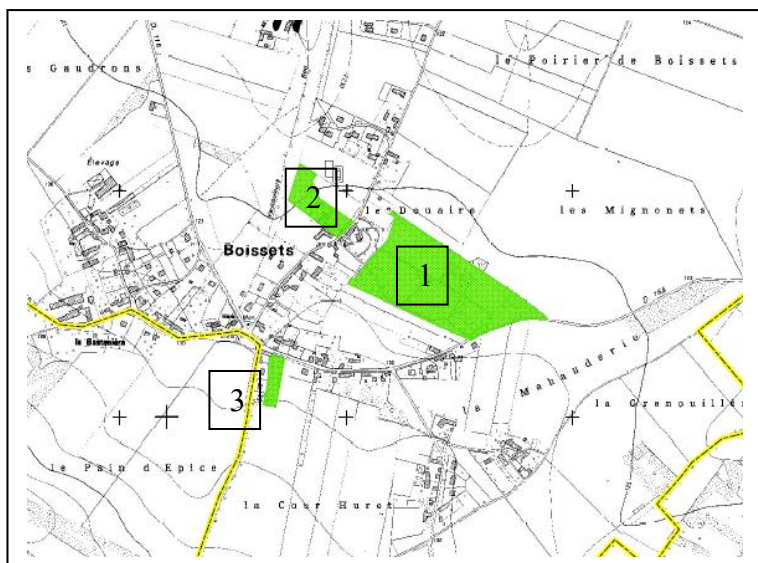
L'objectif principal était la conservation et la préservation du parc du Douaire. Aujourd'hui le parc est protégé, il est ouvert au public et constitue le plus grand espace vert de la commune. Son arboretum est de très grande qualité. La commune souhaite dans le cadre du projet de PLU lui aménager un nouvel accès depuis la rue du Point du Jour, dans la continuité des cheminements piétons en provenance de l'église et du centre bourg.

1. Le parc du Douaire a été acquis en zone ND du POS, il est classé dans le projet de PLU en zone N.

2 et 3 : ces deux secteurs qui faisaient partie de la même vente que le parc du Douaire, classés en U dans le POS ont depuis été urbanisés, sur ces secteurs le classement en zone U a prévalu à l'ENS.

Ces deux secteurs enserlés dans le tissu bâti ont permis à la collectivité de réaliser ces dernières années des opérations de logements, notamment locatifs et d'offrir des terrains à bâtir.

Le secteur 3 a également permis l'aménagement d'un parking en cœur de bourg.



BOISEMENTS



HAIES



JARDINS



34



RIPISYLVE



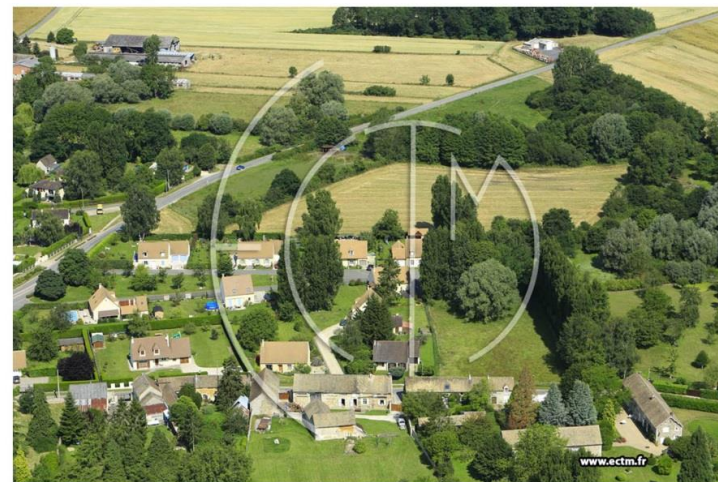
ARBRES





PREMIERS ENJEUX PAYSAGERS

- Préservation de la Trame Bleue en développant les noues et fossés ainsi que la remise en oeuvre d'anciens fossés.
- Le Développement de la ripisylve le long de la Vaucouleurs
- Protection de la Trame Verte et des corridors écologiques à travers le maintien des boisements, des arbres isolés, ainsi que le développement des haies bocagères.



Afin de permettre la préservation et la gestion de ces éléments dans leur déclinaison précise sur le territoire, un repérage exhaustif de la trame verte et de la trame bleue à l'échelle du territoire communal a été effectué, permettant une sélection et une hiérarchisation dans les traductions règlementaires qui ont été mises en place.

Le repérage précis sur le territoire est porté sur le règlement graphique (plan de zonage) à travers l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme complémentaire à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme relatif aux Espaces Boisés Classés.

Les modalités de préservation et d'encadrement sont portées au règlement.

Le repérage des éléments de paysage montre la diversité des typologies rencontrées (arbres isolés, bois, bosquets, haies) ; ils contribuent également au maintien de la biodiversité.

Les principes de ripisylves ont été protégés, tout comme les espaces de jardins qui contribuent à la qualité du paysage urbain du territoire.

Les points de vue sur la ferme de la Tasse sont protégés par le classement des secteurs impactés en zone naturelle N, inconstructible.

Préserver l'intégrité des espaces boisés et forestiers repérés au schéma directeur de la Région Île-de-France.

Deux espaces boisés, au nord-est et au sud-est du territoire sont repérés sur la carte de destination générale des territoires du SDRIF, ils sont préservés dans le PLU et font l'objet comme dans le POS d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés.

Les espaces boisés identifiés sur la carte de la trame verte sont situés en zone A et N, éloignés de toute construction existante. Il n'y aura donc pas de nouvelles implantations à proximité.

Une des orientations du SDRIF précise que :

« Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. (SUC) ».

L'extension limitée des bâtiments existants reste possible, tant qu'il n'y a pas d'avancée vers le massif.

Le territoire communal de Boissets est concerné dans sa partie sud-est par une petite partie d'un massif boisé de plus de 100 ha, il s'agit de la forêt de Civry. A proximité de ce massif et de sa lisière, on trouve le haras de Bonneville et le hameau qui porte le même nom. Quelques constructions sont donc existantes, et les règles précitées s'y appliqueront.

Le PLU par le classement des terrains en zones A et N **protège la lisière du massif la forêt de Civry de plus de 100ha**. Une bande inconstructible de 50 mètres de large est reporté sur le plan de zonage. Par ailleurs, l'intégrité du massif se trouve préservé par son classement en EBC, protection déjà existante dans le POS.

Les massifs boisés compris entre 1 et 100 ha sont protégés au titre du SDRIF mais sans instauration d'une bande inconstructible de 50 mètres.

Le PLU par son repérage exhaustif de la trame verte protège au titre de l'article L.151-19° (EPP) du code de l'urbanisme les bois et boqueteaux non protégés dans le POS au titre des EBC.

Ainsi la trame verte est protégée dans le PLU à travers 42 ha d'Espaces Boisés Classés (EBC) et 3.5 ha d'Eléments de paysage à protéger (EPP).

Rappel :

Espace boisé classé (EBC)

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.

Coupes et défrichements en espace boisé classé

Tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit. Aucun défrichement ne peut donc y être autorisé. Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres qui entrent dans le cadre de la gestion forestière sont soumis à déclaration préalable.

38

Hors espaces boisé classé

Coupes et défrichements

Les défrichements sont soumis à autorisation du Préfet dès lors qu'ils concernent des bois de plus d'un hectare ou attenant à d'autres bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil d'un hectare fixé par arrêté préfectoral du 10 avril 2003. Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à autorisation administrative entraîne un défrichement, alors l'obtention de l'autorisation de défrichement est un préalable à la délivrance de cette autorisation administrative.

3. LES ESPACES AGRICOLES

L'agriculture est un secteur économique majeur du territoire non pas en terme d'emploi salarié mais en terme de représentativité sur le territoire. L'activité est principalement tournée vers l'activité céréalière et l'élevage est de plus en plus réduit.

L'agriculture constitue un secteur d'activités à part entière, avec un poids économique et des impacts non négligeables sur la vie des territoires : approvisionnement alimentaire local, participation à la dynamique locale (emplois directs et induits avec les secteurs amont et aval), contribution à la gestion des espaces naturels, entretien des paysages, contribution à la qualité de vie, etc.



Le territoire des Yvelines se partage en huit petites régions agricoles, régions à vocation agricole homogène, délimitées en 1946.

Le territoire de Boissets est situé dans la petite région appelée « Drouais » : 36 communes (sur 105, le reste se trouvant en Eure-et-Loir) de l'ouest des Yvelines, consacrées principalement à la grande culture ;

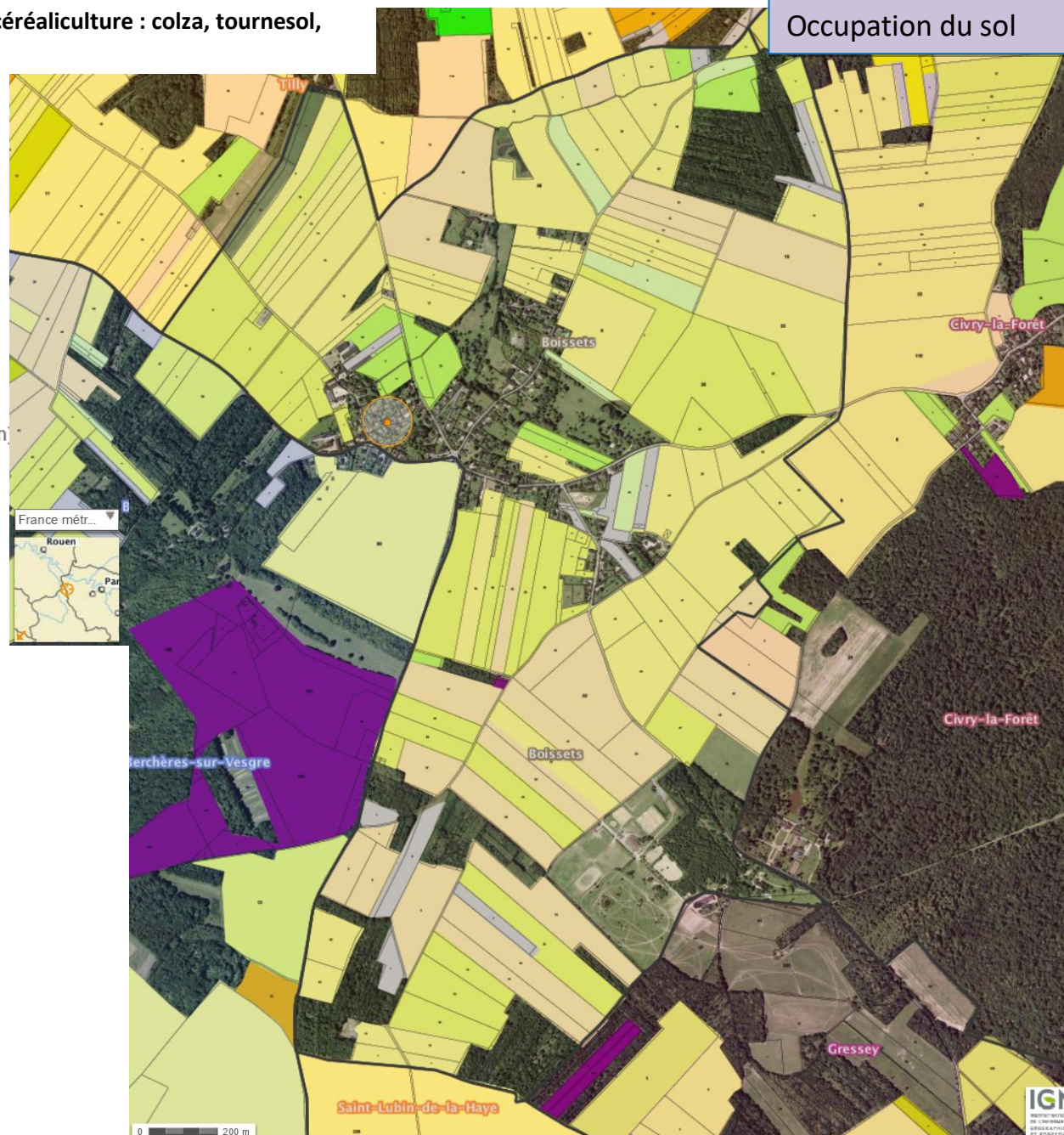
La totalité du territoire des Yvelines est classée comme zone vulnérable à la pollution des eaux par les nitrates d'origine agricole (arrêté 2007-1635 du préfet coordonnateur du bassin du 1er octobre 2007) et comme zone sensible à l'eutrophisation. En effet, les eaux superficielles des principales rivières du département (Bièvre, Vaucoeurs, Aubette de Meulan et Mauldre) ont des teneurs moyennes en nitrates comprises entre 25 et 40 mg/l, et dépassent parfois le seuil de 50 mg/l ; la plupart des masses d'eau souterraines (notamment les nappes de la « craie du Vexin français », des « alluvions de la Seine », du « calcaire de Beauce ») présentent des teneurs élevées en nitrates, avec une tendance à la hausse.

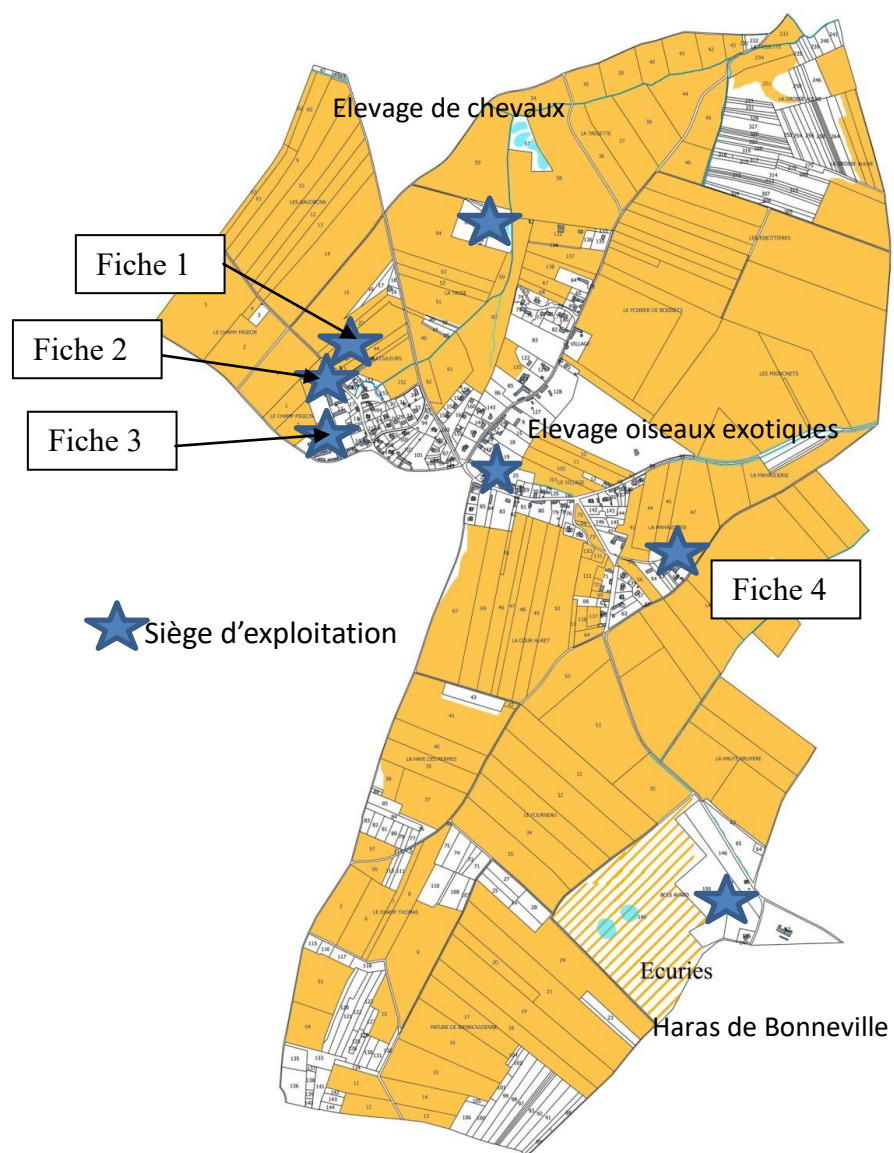
Les céréales sont de loin la culture prédominante dans les Yvelines, comme dans l'ensemble de l'Île-de-France. Le blé tendre, qui procure des rendements élevés et réguliers, tend à se développer au détriment des autres céréales.

Culture principale : céréaliculture : colza, tournesol, blé, orge.

Occupation du sol

- Blé tendr...
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (Surfaces gelée sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruit à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes-fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers





Sur le territoire de Boissets, 24,5% des terres exploitées sont drainées.

CULTURES



L'activité agricole est importante sur la commune de Boissets, une attention particulière doit être portée à sa préservation. La commune comprend 303,61 ha d'espaces agricoles soit 77 % de la surface communale (données MOS 2012), leur classement en zone A est assuré au PLU. Ces surfaces sont exploitées par 7 agriculteurs (5 des Yvelines et 2 de l'Eure-et-Loir).

Il s'agit de parcelles majoritairement en céréales ; 10 ha sont des parcelles en prairies exploitées par des élevages de bovins et d'équins.

Compte-tenu de la protection totale dont bénéficie la chouette chevêche d'Athéna (arrêté ministériel du 17 avril 1981), un territoire de préservation de son milieu naturel a été défini sur lequel des engagements agro-environnementaux sont proposés aux exploitants agricoles. Les soutiens financiers prévus permettent de développer et améliorer le maillage de zones de régulations écologiques et les infrastructures agro-écologiques (haies, bosquets, arbres isolés, vergers, mares, mouillères et fossés, ripisylves...), de maintenir voire développer les prairies et d'améliorer leur potentiel écologique par une gestion extensive, notamment les fonds de vallées. Pour information, la commune de Boissets est comprise dans ce territoire de protection.

Le PLU par la protection de la trame verte à travers les EBC et les EPP et les zones A et N va dans le sens de la protection de ce milieu naturel.

OBJET DE LA REUNION DE TRAVAIL THEMATIQUE du 7 mars 2016 avec les agriculteurs :

L'objet de cette réunion thématique est de faire un point sur les différents modes d'exploitation et de cultures qui existent sur la commune, sur les projets des agriculteurs (diversification, agrandissements, constructions neuves ...) et les difficultés qu'ils rencontrent, notamment en terme de circulation et d'accessibilité, ainsi que l'avenir des exploitations lors des départs à la retraite : reprise, succession ?...

42

La réunion débute par un rappel de la procédure lancée par la commune « l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme PLU » et ses principales différences d'avec le POS (réalisation d'un véritable projet communal – un Projet d'Aménagement et de Développement Durable, concertation pendant toute la durée d'élaboration du PLU...), ainsi que la présentation du calendrier d'élaboration du document d'urbanisme et les différentes phases de concertation. Celle-ci étant engagée avec cette première réunion.

Les éléments portés à la connaissance lors de cette réunion ont fait l'objet de fiches par exploitant qui illustre chacun des sièges d'exploitation et l'occupation du bâti à un instant « t ».

Réunion avec les exploitants agricoles le lundi 7 mars 2016

10 exploitants présents

4 sièges d'exploitation sur la commune + haras de Bonneville + 1 élevage de chevaux à la ferme de la Tasse et un élevage d'oiseaux exotiques dans le centre bourg.

Les silos utilisés sont situés à environ 15 km autour de la commune : Orvillers, Bû, Houdan et Bréval.

Synthèse des points abordés :

- * Difficultés de circulation et de traversée des zones urbanisées.
- * Problème d'entretien des chemins communaux et notamment des bas-côtés.
- * Problème d'entretien des bois privés qui débordent sur le domaine public.
- * Problème de gabarit des voies lors des nouveaux aménagements. Il faudrait des chaussées d'au moins 4 m.
- * Difficulté pour exploiter du fait d'un parcellaire très morcelé.

Problème de circulation dans Boissets du fait des aménagements réalisés sur la RD à Berchères-sur-Vesgre. Vitesse importante des voitures contournant la traversée de Berchères qui représente un danger important, notamment pour les enfants habitués à jouer dans la rue.

Quatre fiches agricoles ont été réalisées permettant de qualifier les différents bâtiments en fonction de leur usage (habitation de l'exploitant, habitation d'un tiers agricole ou non agricole, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, silos, gîtes, chambres d'hôtes...).

Ce repérage permet un classement adapté dans le futur zonage du PLU : zone agricole A pour les sièges en périphérie du bourg + le haras de Bonneville et en zone urbaine U pour l'élevage d'oiseaux exotiques. L'élevage de chevaux à la ferme de la Tasse est classé en Nh.

Le PLU encadrera, dans le respect des lois Grenelle, Alur et d'avenir pour l'agriculture :

43

- **Les constructions nouvelles** nécessaires aux exploitations (serres, silos...), les bâtiments nécessaires à l'activité agricole notamment destinés à abriter le matériel ou les animaux), les bâtiments d'habitations liés aux exploitations et locaux accessoires.
- **L'aménagement des bâtiments existants** pour des projets de diversification, pour des extensions, des modifications extérieures...

Des distances d'implantations s'imposent :

Les distances d'implantation imposées aux bâtiments agricoles doivent être appliquées **récioproquement** à l'implantation des constructions à usage non agricole. Les demandeurs de permis doivent donc respecter les contraintes d'éloignement imposées aux agriculteurs.

Les exploitations agricoles sont soumises, en fonction de la nature et du volume de l'activité, à des polices sanitaires différentes, et donc à des distances d'implantation différentes:

- Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD)
- La réglementation des ICPE (Installations Classées Pour l'Environnement), qui prévoit une simple autorisation ou une demande d'autorisation.



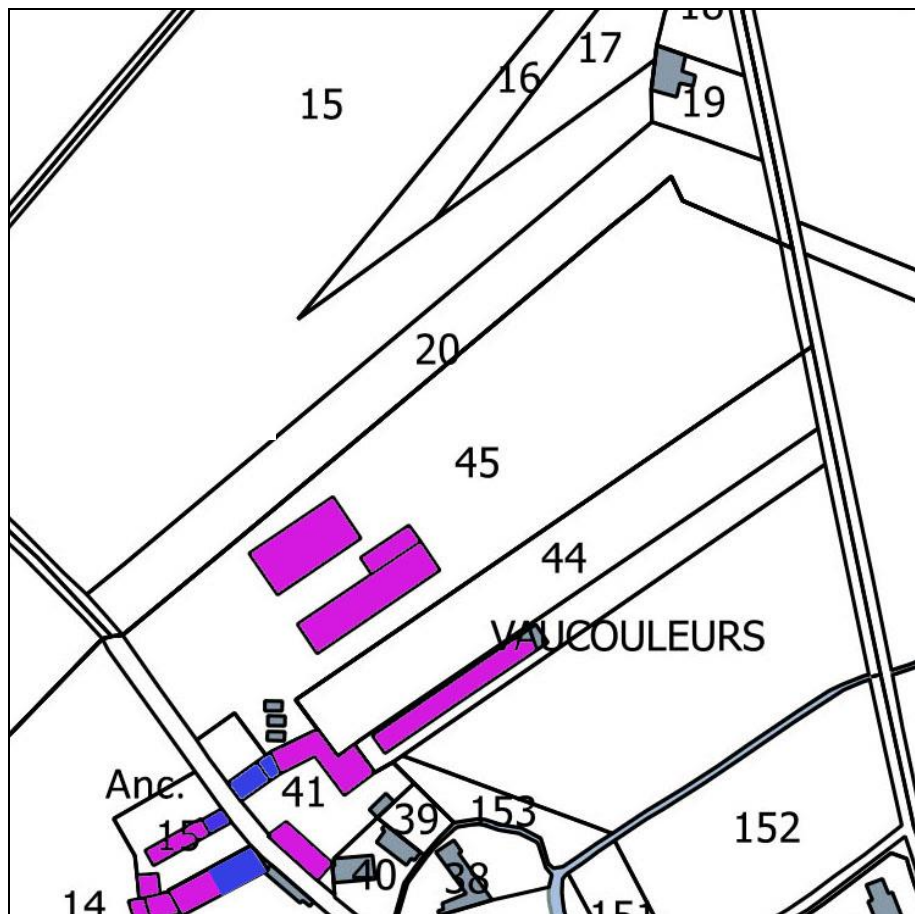
Boissets côté ouest



Boissets côté est



Fiche n°1



LEGENDE



Siège d'exploitation



Bâtiments agricoles



Habitation liée à l'exploitation et habitation de tiers exploitant



Diversification agricole : gîte ...

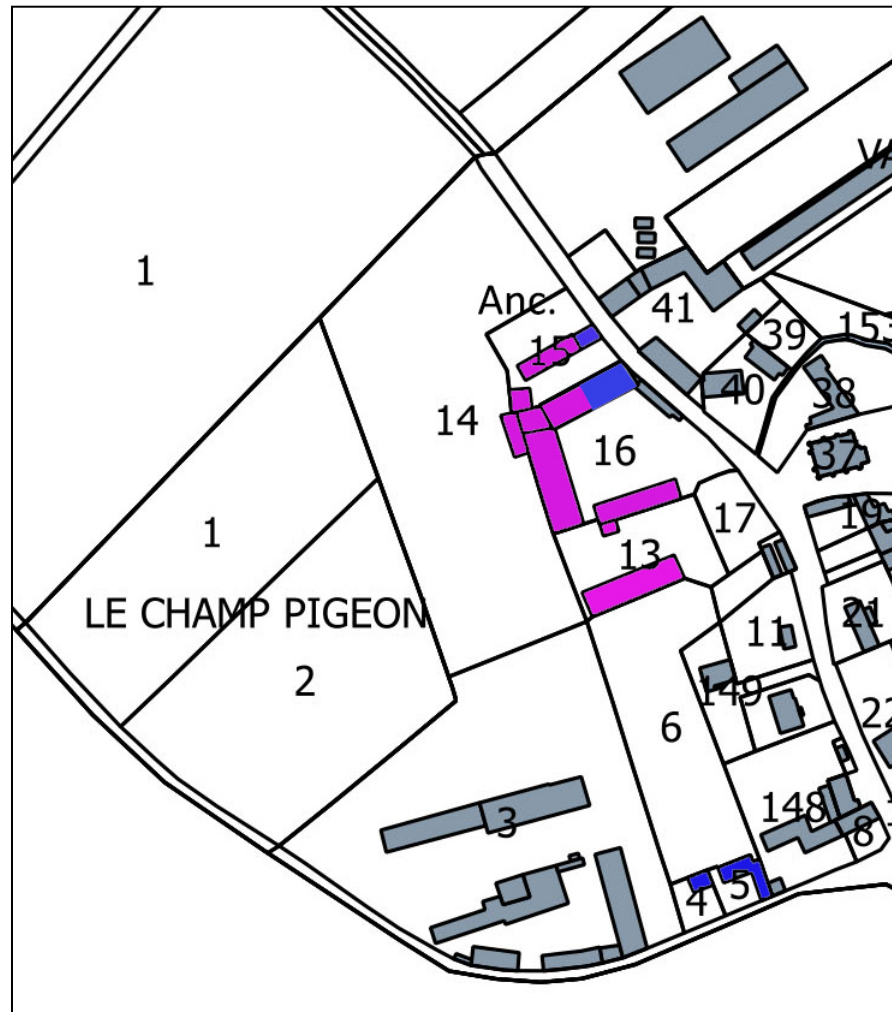


Habitation d'un tiers non exploitant



Projet de construction divers

Fiche n°2



LEGENDE



Siège d'exploitation



Bâtiments agricoles



Habitation liée à l'exploitation et habitation de tiers exploitant



Diversification agricole : gîte ...

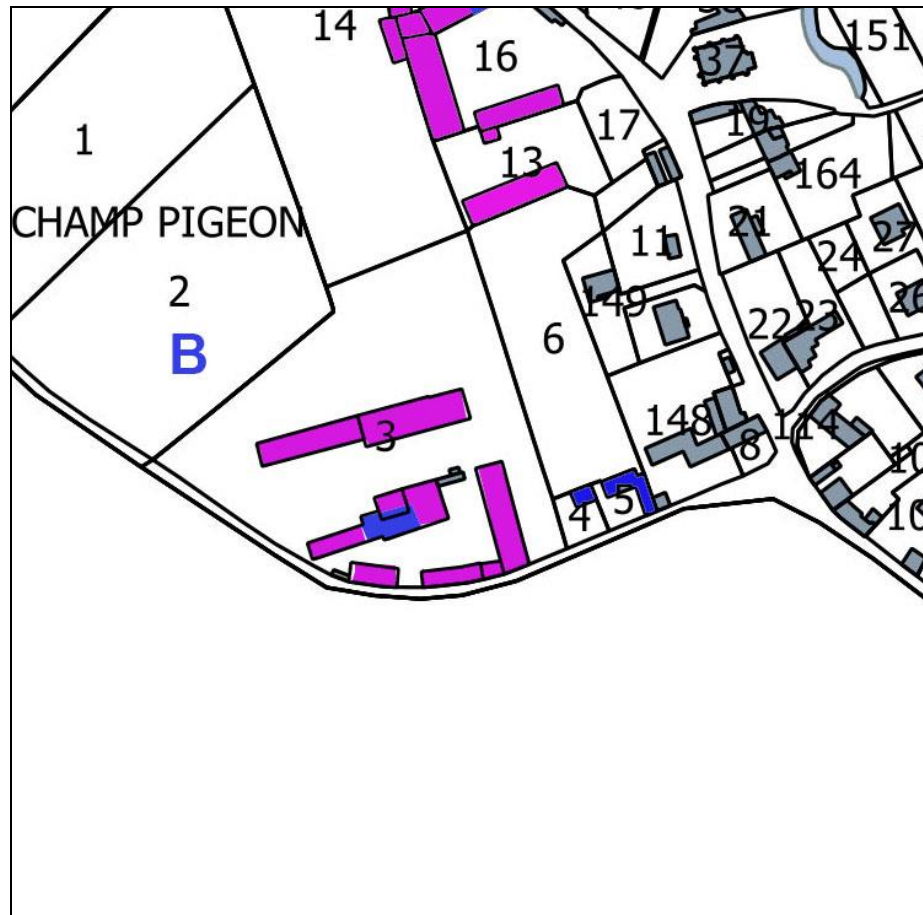


Habitation d'un tiers non exploitant



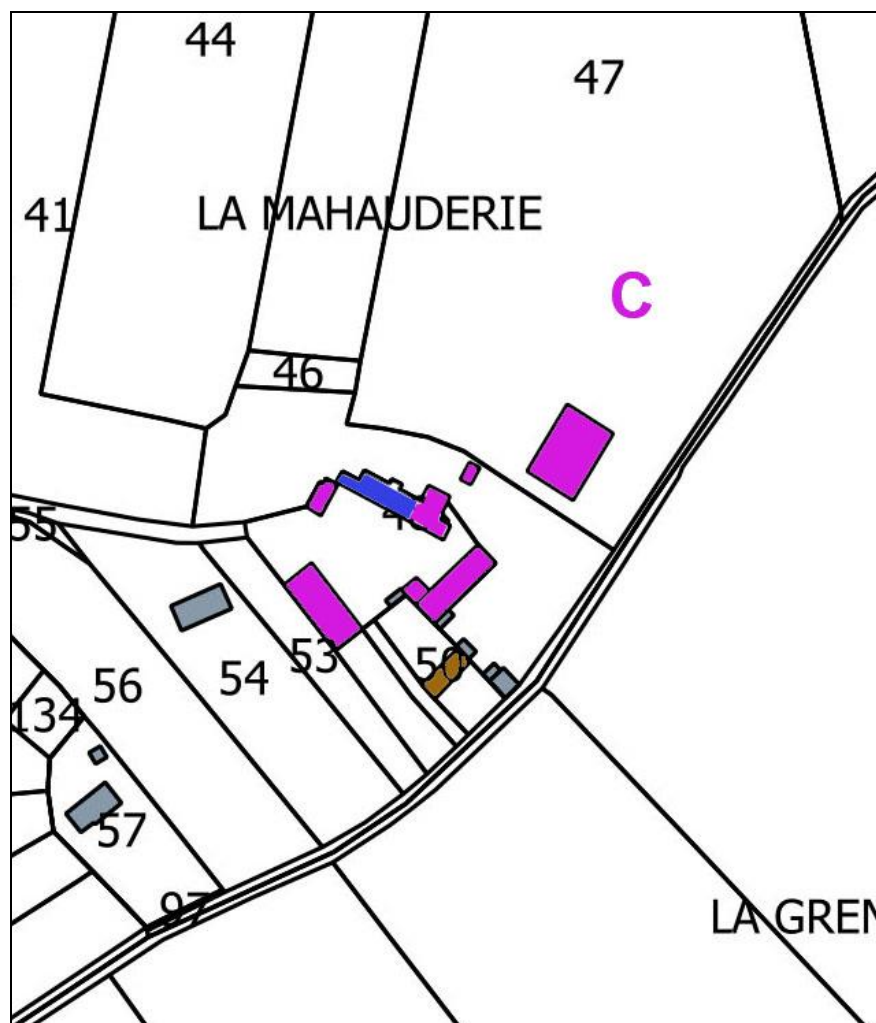
Projet de construction divers

Fiche n°3



-  Bâtiments agricoles
-  Habitation liée à l'exploitation et habitation de tiers exploitant
-  Diversification agricole : gîte ...
-  Habitation d'un tiers non exploitant
-  Projet de construction divers

Fiche n°4



48

LEGENDE



Siège d'exploitation



Bâtiments agricoles



Habitation liée à l'exploitation et habitation de tiers exploitant



Diversification agricole : gîte ...



Habitation d'un tiers non exploitant



Projet de construction divers

4. La ressource en eau et sa gestion

Rappel : enjeux et objectifs

1. Contribuer à l'atteinte des objectifs de qualité fixés par la directive cadre sur l'eau

Objectif de bon état écologique de l'eau repris dans le Grenelle :

- Limitation des produits phytopharmaceutiques dans les espaces utilisés par le public et les établissements recevant des personnes sensibles,
- Préconisation de même ordre dans le SDAGE Seine Normandie,
- Actions possibles en matière d'aménagement et de gestion des espaces : zone de fauche tardive, plantes couvre sol, ...

2. Préserver la ressource en eau

La gestion des eaux pluviales sur la parcelle vise à compenser l'imperméabilisation des sols entraînée par les constructions et l'aménagement de leurs abords. Elle a pour objectif d'atténuer le ruissellement et d'alléger la charge des infrastructures collectives d'assainissement existantes (égouts, collecteurs, stations d'épuration).

Cette gestion sur la parcelle contribue à la prévention des inondations et à la pollution des eaux de surface et elle alimente la nappe phréatique. Cet assainissement « compensatoire » ou « alternatif » peut être assuré par plusieurs dispositifs : sol naturel planté, aires durcies perméables, bassins, puits ou massifs d'infiltration, bassins en eau, citerne d'eau de pluie, toitures vertes, massifs drainant...

Limiter les rejets d'eau pluviale dans le réseau unitaire

Objectif d'économie de la ressource et de limitation du traitement des eaux :

- réduction des fuites sur le réseau AEP,
- protection des zones d'alimentation des captages,
- Augmentation de l'infiltration dans le sol (imperméabilisation en dernier recours).

Favoriser l'utilisation des eaux pluviales dans les projets d'aménagement :

- **en limitant** l'imperméabilisation des sols.
- **en préservant** les surfaces végétales.
- **en respectant** l'écoulement naturel lié à la pente.
- **en favorisant** les techniques alternatives privilégiant l'infiltration et le stockage de l'eau.

Ainsi le règlement d'urbanisme demande une gestion des eaux pluviales à la parcelle et encourage fortement à la récupération des eaux de toiture pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment conformément à l'arrêté ministériel du 21 août 2008.

Parallèlement dans son article 5 sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions, le règlement demande en zone U le maintien de 40% minimum de la parcelle en espace libre de préférence de pleine terre ou revêtement perméable d'origine naturelle et 90% dans les espaces de jardins.

3. Ressources en eau potable

Il existe un périmètre de protection rapprochée (avec DUP) de captage d'eau destinée à la consommation humaine sur la commune de Boissets. Ce périmètre est reporté sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

La Commune de Boissets est concernée par un site de captage et par l'arrêté préfectoral du 30 novembre 1979, définissant des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée.

La population est alimentée en eau potable par une eau provenant du forage de Saint-Lubin-de-la-Haye. L'unité de distribution est celle de Boissets. L'eau distribuée est conforme aux limites et références de qualité des eaux destinées à la consommation humaine fixées par l'arrêté du 11/01/2007 Production.

Le syndicat de la Vaucouleurs est responsable de la distribution de l'Eau sur la commune de Boissets. Le délégataire est la Saur.

50

4. Gestion des eaux usées

Le bourg de Boissets est en assainissement collectif, les autres constructions sont en assainissement individuel. Ces installations sont soumises au SPANC.

Le SPANC de la CCPH assure plusieurs missions : des missions obligatoires de contrôle et des missions facultatives de réhabilitation et d'entretien des installations d'assainissement non collectif dans un souci de préservation de l'environnement et de résorption des risques sanitaires.

Depuis 2011, la CC Pays Houdanais a enrichi les missions du SPANC en prenant comme mission facultative la réhabilitation des installations d'assainissement non collectif non conformes afin de pouvoir apporter des financements conséquents aux propriétaires volontaires.

À ce jour, ces financements peuvent atteindre jusqu'à 60 % en Eure-et-Loir où seule l'Agence de l'eau Seine-Normandie apporte des financements et jusqu'à 60% voire 80% dans les Yvelines grâce à la participation supplémentaire du Conseil Départemental des Yvelines.

5. LES CONTRAINTES, RISQUES ET NUISANCES

La RD115 n'est pas concernée au titre du classement sonore des infrastructures terrestres. Le département des Yvelines a réalisé un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PBBE) adopté le 23 mai 2014. La commune de Boissets en limite ouest du département et à l'écart des grands axes de circulation recensés n'est pas concernée par ce plan.

Les installations classées

Il n'existe pas d'ICPE sur le territoire.

Les sites et sols pollués

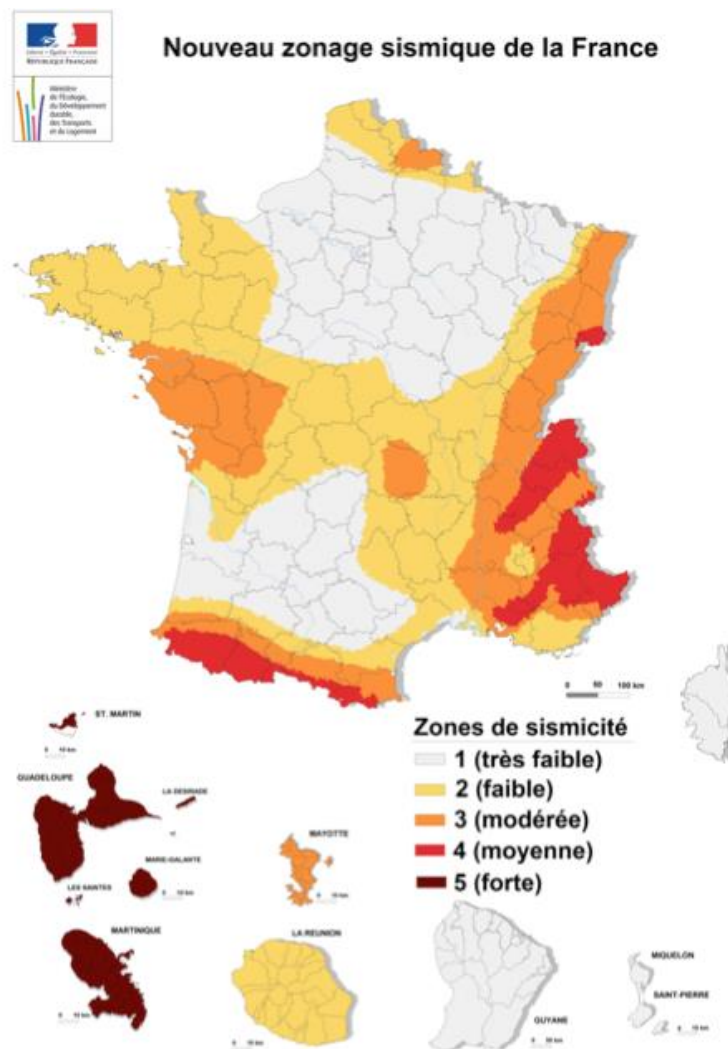
Il n'existe aucun site répertorié sur les bases de données BASOL et BASIAS sur le territoire.

Les risques sismiques

Le département des Yvelines et la commune de BOISSETS sont situés en zone de sismicité 1 (aléa très faible), selon le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français entré en vigueur le 1^{er} mai 2011.

Le risque inondation

La commune de Boissets est citée dans l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux valant PPRI. Néanmoins, la carte annexée à cet arrêté n'identifie aucune zone inondable sur la commune.



Risques de retrait-gonflement des argiles dus aux sols argileux

Sont regroupés sous cette appellation les sols fins de types argileux ; argiles, marnes, glaises ou limons se caractérisant par une consistance variable en fonction de la quantité d'eau qu'ils renferment. Leur volume varie selon leur teneur en eau ; lors de périodes d'assèchement, ils se rétractent et lorsqu'il y a apport d'eau, ces sols « gonflent ».

Dans le cas de constructions envisagées, des précautions sont à prendre car les constructions bâties sur ce type de terrain peuvent être soumises à des mouvements différentiels entraînant des fissures.

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. En France métropolitaine, ces phénomènes, mis en évidence à l'occasion de la sécheresse exceptionnelle de l'été 1976, ont pris une réelle ampleur lors des périodes sèches des années 1989-91 et 1996-97, puis dernièrement au cours de l'été 2003. La carte départementale d'aléa est établie à partir des contours de la carte de synthèse des formations argileuses et marneuses. La commune est concernée par le risque retrait/gonflement des sols argileux (aléas faible et moyen), un rappel sera fait dans le Plan local d'Urbanisme : rapport de présentation et règlement d'urbanisme afin d'informer tout pétitionnaire du risque encouru.

Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (cf. article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation). Afin d'en limiter les conséquences.

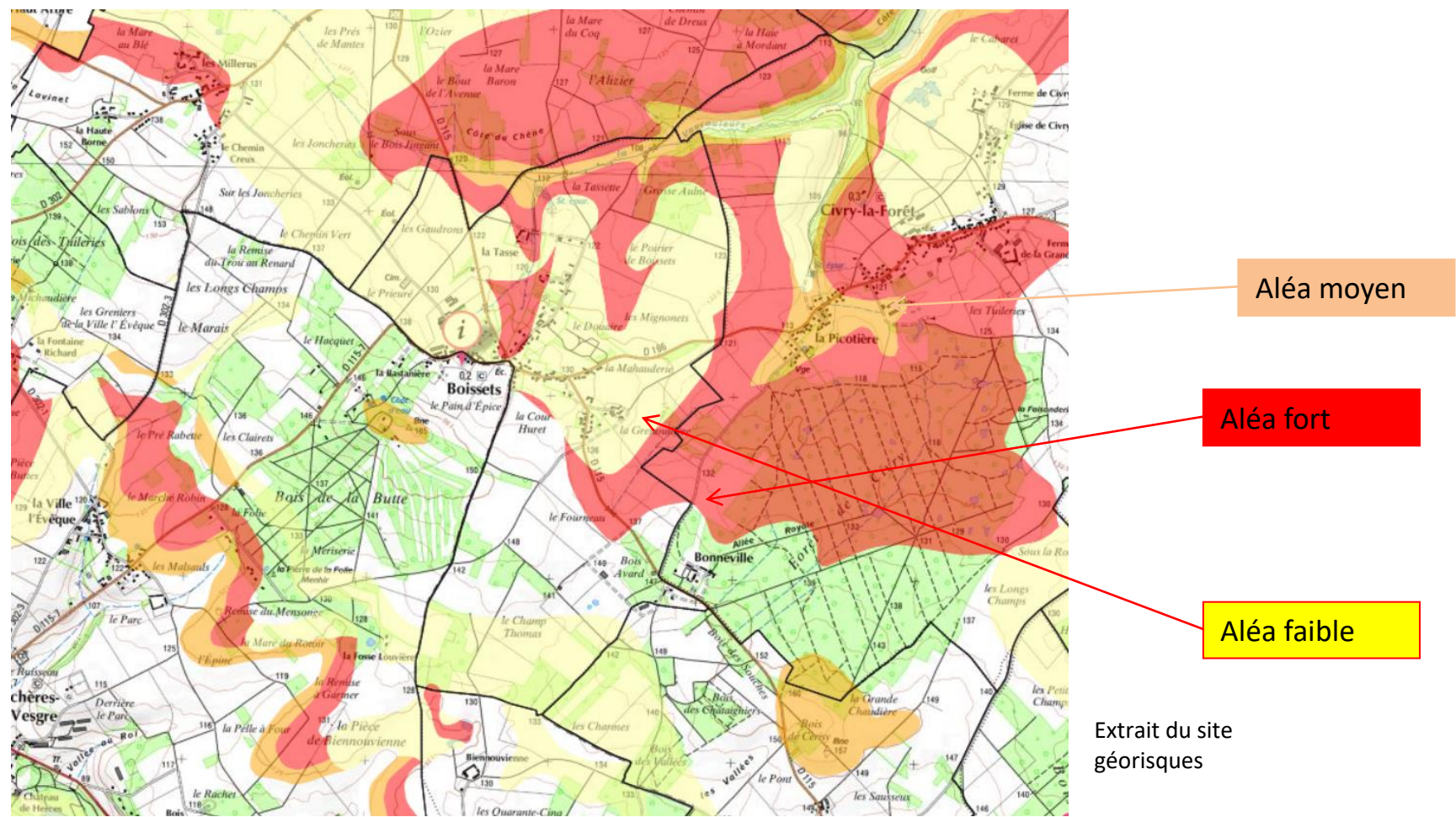
A titre d'information, une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée. Cette dernière permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions.

Les objectifs d'une telle étude sont : Reconnaissance de la nature du sol / Caractérisation du comportement du sol vis-à-vis du phénomène retrait-gonflement des argiles / Vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

Recommandations pour les constructions, il est judicieux :

- De réaliser des fondations appropriées (prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0.80 à 1.20 m en fonction de la sensibilité du sol / assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente / éviter les sous-sols partiel, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein).
- De consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés (prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs / prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables).
- D'éviter les variations localisées d'humidité (éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations / assurer l'étanchéité des canalisations enterrées / éviter les pompes à usage domestique / envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane,...)).
- De prendre des précautions lors de la plantation d'arbres (éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines / procéder à l'égouttage régulier des plantations existantes).

Le bourg de Boissets est situé en aléa fort et faible.



6. LA QUALITÉ DE L'AIR

Le 2^{ème} Plan Régional Santé Environnement (PRSE2) d'Ile de France, déclinaison du 2^{ème} Plan National Santé Environnement (PNSE2) prévoit des actions concernant la qualité de l'air intérieur et extérieur.

En effet, l'amélioration de la maîtrise et la réduction de l'exposition à la pollution atmosphérique est une nécessité compte tenu de l'impact reconnu sur la santé humaine. Dans ce cadre, la mise en œuvre du PLU doit être l'occasion d'une réflexion sur la prise en considération de cet aspect de santé publique.

Le PLU à travers son PADD tient compte de la qualité de l'air, d'une part en renforçant la centralité (limitation de l'étalement urbain et réduction des gaz à effet de serre) et d'autre part en préservant et renforçant la trame verte, pour ne citer que ces deux exemples. Le PLU ne prévoit pas l'implantation de voies de circulation source de pollution, ni de zones d'activités industrielles ou artisanales.

Le confortement du centre bourg va dans le sens de la maîtrise des déplacements collectifs réduisant ainsi l'impact sur la qualité de l'air des déplacements générés pour les déplacements quotidiens (domicile/travail). La collectivité ne dispose cependant pas de la compétence transport collectif, cette réflexion doit donc être menée à une échelle plus large, celle du département.

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Ile de France approuvé le 25 mars 2013, inclut une mesure réglementaire concernant les SCoT, les PLU et les cartes communales (mesure réglementaire n°8). En effet, considérant que l'urbanisme a un impact sur les émissions futures de pollutions atmosphériques, cette mesure a pour objet de réduire en amont les émissions atmosphériques ainsi que l'exposition des populations aux dépassements des concentrations limites de polluants atmosphériques.

L'interdiction de brûlage à l'air libre des déchets végétaux est introduite par l'article 84 du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) des Yvelines qui dispose que « le brûlage à l'air libre des ordures ménagères (auxquelles sont assimilés les déchets végétaux produits par les particuliers) est interdit. », en effet cette pratique va à l'encontre de la valorisation des déchets verts réaffirmée dans les engagements du Grenelle de l'environnement et le PPA d'Ile de France.

7. CHOIX ÉNERGÉTIQUE

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement a fixé comme objectif la généralisation des bâtiments basse consommation (BBC) d'ici 2012 et des bâtiments à énergie positive (BEPOS) à l'horizon 2020.

Contexte réglementaire

Les activités humaines entraînent un accroissement de la concentration des gaz à effet de serre dans l'atmosphère, provoquant un dérèglement du climat. Plusieurs textes législatifs organisent les moyens d'action contre les émissions de gaz à effet de serre (loi n°92-1236 du 30 décembre 1996 ; loi n°99-553 du 25 juin 1999 ; loi n°99-586 du 12 juillet 1999, loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000).

Le SRCAE

Après avoir été approuvé à l'unanimité par le conseil régional le 23 novembre 2012, le préfet de la région Île-de-France a arrêté le 14 décembre 2012 le **Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Île-de-France**.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020 ;
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

55

Le Schéma Régional Eolien francilien, approuvé par le préfet de la région et le président du conseil régional le 28 septembre 2012, constitue un volet annexé au SRCAE.

Le SRE établit la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens. Elles ont été définies en tenant compte à la fois du "gisement" de vent et des enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux dont la région est riche. Leur identification a donné lieu à une concertation dans chacun des territoires de grande couronne, présentant un potentiel éolien. Il revient désormais aux collectivités locales, aux porteurs de projets et à l'ensemble des parties prenantes de se saisir de l'opportunité, pour un plus grand développement des énergies renouvelables dans la région.

La commune de Boissets ne fait pas partie des communes situées dans les zones favorables à l'éolien.

Le fonctionnement du bâti ancien

Le système constructif des bâtiments anciens prenait déjà en compte le facteur environnemental :

- Utilisation de matériaux locaux - pierre, silex, brique, pan de bois, terre crue permettant une réduction des coûts de transport et de production et un recyclage aisé dans de nouvelles constructions,
- Des bâtiments compacts mitoyens qui limitent les surfaces d'échange avec l'extérieur et favorisent le comportement d'hiver.
- Des bâtiments à structures lourdes : maçonneries porteuses lourdes ayant une forte inertie, planchers en bois isolants dans leurs dispositions d'origine et des matériaux de remplissage de ces planchers très performants comme régulateurs hygrothermiques (plâtras, sables, etc.)
- Un dimensionnement des murs ajustés à leur rôle structurel et des parois hétérogènes adaptées à leurs fonctions et très différenciées selon leur rôle respectif

(façade sur rue, sur cour, annexe, différenciation entre maçonnerie de structure en moellon calcaire et cloison intérieure en ossatures bois et remplissage en torchis généralement

- Une enveloppe composée de matériaux présentant les indicateurs thermiques suivants : conductivité, perméabilité à l'air et à l'eau.

Il faut donc éviter les enduits ciments sur le bâti ancien car la maçonnerie doit respirer et évacuer son humidité.

8. LES DÉCHETS

Chaque année, la quantité de déchets ménagers est en constante augmentation. La loi n°92-646 du 13 juillet 1992, relative à l'élimination des déchets, a permis la mise en place d'une nouvelle politique de gestion de ces déchets ménagers et avait fixé la date butoir du 1^{er} juillet 2002 pour que ne soient plus acceptés dans les centres de stockage de déchets ménagers et assimilés que des déchets ultimes. Cette disposition a obligé les collectivités locales à mettre progressivement en place une collecte sélective, soit en porte à porte, soit en apport volontaire.

Les déchetteries constituent un des maillons du dispositif de gestion des déchets. Elles sont en effet un véritable lieu de tri, complémentaire de la collecte sélective et contribuent ainsi à la valorisation des déchets ménagers et à la préservation de l'environnement, en favorisant la disparition des dépôts sauvages. Ces installations se sont développées fortement ces dernières années et à chaque fois, la création d'une telle structure est un succès puisque le taux de fréquentation y est important.

La Communauté de Communes du Pays Houdanais ne gère pas la compétence « déchets ». La commune de Boissets appartient au SIEED (Syndicat Intercommunal d'Evacuation et d'Elimination des Déchets) dont le siège social est situé à Garancières. La collecte des ordures ménagères est effectuée tous les vendredis sur la commune de Boissets. Les déchets verts sont collectés une fois par la semaine d'avril à décembre.

Pour les déchets verts (végétaux, tontes, ...), les encombrants, les métaux et les gravats, 4 déchetteries sont à disposition : à Boutigny-Prouais, Houdan, Garancières et Méré.

Pour le tri sélectif de nombreux conteneurs sont disponibles sur les communes de la CCPH. Des bornes pour le verre sont disposées sur les communes de Tilly et Civry.

9.LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Se référer à l'annexe Servitudes d'Utilité Publique (plan et liste).

La commune de BOISSETS est concernée par les servitudes suivantes :

Type de servitude	Servitude / Acte de référence	Gestionnaire
AC1 97	Église St Hilaire / IMH du 06/03/1950	STAP 7 rue des Réservoirs VERSAILLES
AS1 751	Source de Boissets au lieu-dit « Le Village » DUP du 30/11/1979	ARS 143 bd de la Reine VERSAILLES
PM1 879	Zone à risque d'inondation cours d'eau non domaniaux (ru de Garancières, la Flexanville affluents de la Vaucouleurs) R 111-3 / AP 98-458 du 02/11/1992	DDT 78 / SE 35 rue de Noailles VERSAILLES
PT1 814	Station hertzienne Le Mesnil Simon (Eure et Loir) n° ANFR 028.22.002 / Décret du 11/10/1993	Ministère de la Défense – Direction interarmées des réseaux d'infrastructure et des systèmes d'information Île-de-France – 8ème RT Site du Mont Valérien à Suresnes – Base des Loges 8 avenue du Président Kennedy – BB 40202 - 78102 St Germain en Laye Cedex
PT2 62	Servitude radioélectrique de protection contre les obstacles, liée au faisceau hertzien d'Evreux à Grosrouvre PT2 270 22901 / Décret du 02/04/1980 modifié par celui du 30/04/1982	Ministère de la Défense DIRISI d'IDF - Idem

1 – Boissets dans son contexte territorial et intercommunal

1.1 Situation géographique

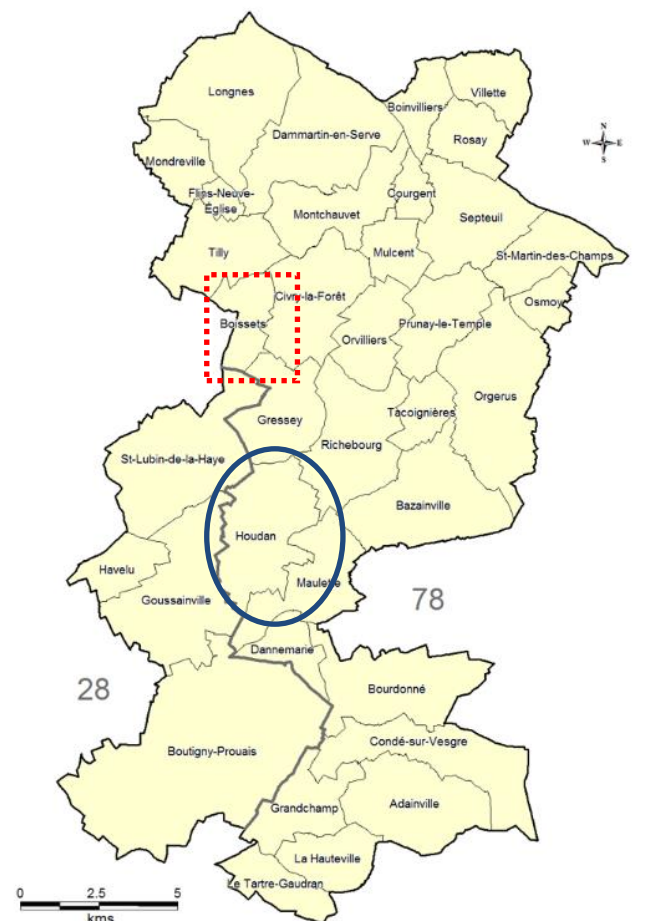
Avant d'appréhender la commune de BOISSETS dans son territoire communal, celle-ci doit être replacée dans un contexte territorial plus large, plus étendu, la vallée de la Vaucouleurs et la Communauté de Communes du Pays Houdanais.

La Communauté de Communes du Pays Houdanais, située dans la région Ile-de-France aux portes du Grand Paris, à l'Ouest du département des Yvelines et au Nord-Est du département de l'Eure-et-Loir s'étend sur une superficie de 293km², pour une population de 29 483 habitants.

Elle est composée de 36 communes, 4 dans le 28 et 32 dans le 78.

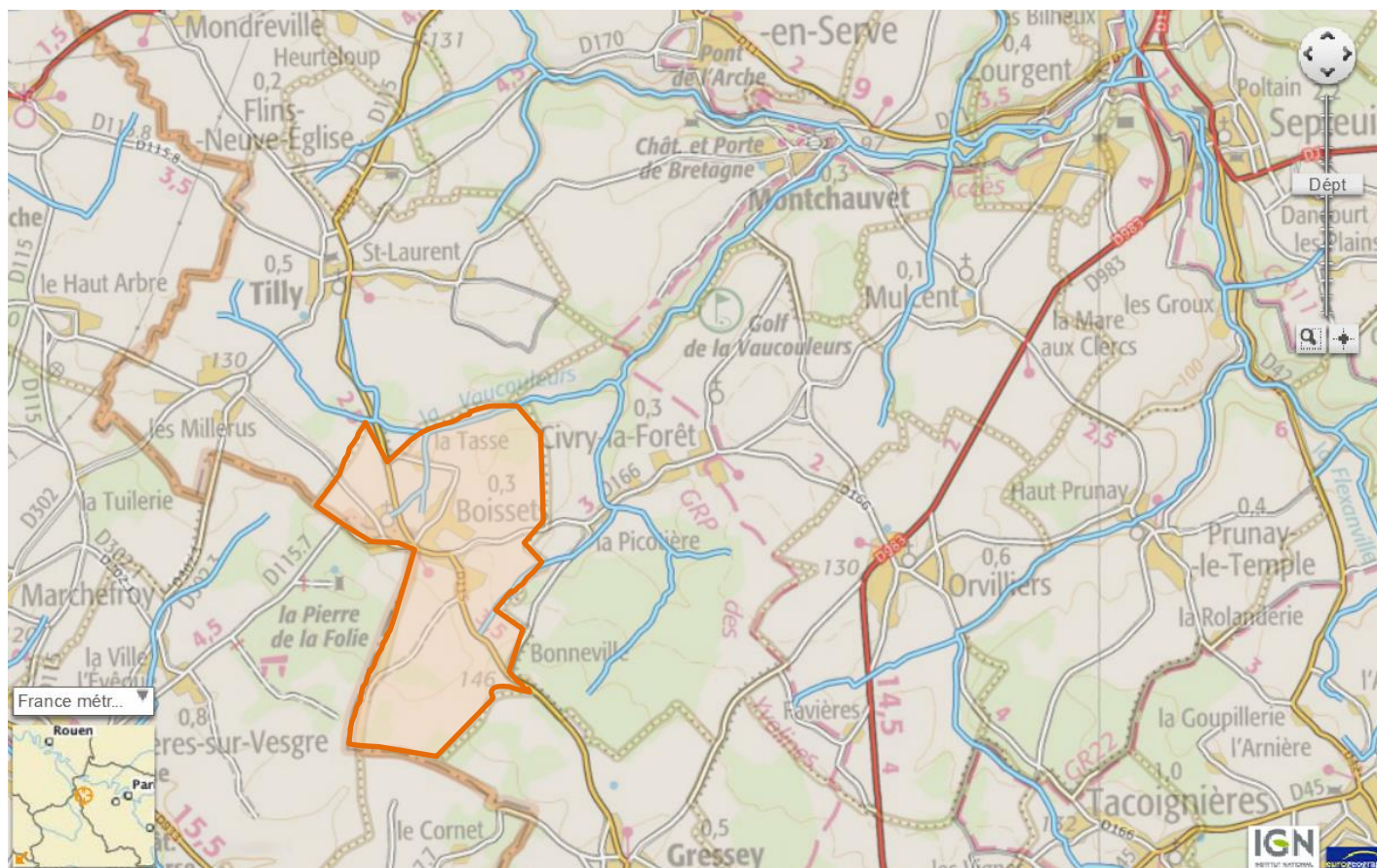
Accès privilégié par la route nationale 12, reliant Dreux à Versailles, et la Départementale 983, reliant Mantes-la-Jolie à Maintenon.

Trois gares SNCF sont présentes sur le territoire, une à Houdan, une à Tacoignières-Richebourg et une autre à Orgerus, permettant de relier Paris-Montparnasse en moins d'une heure.



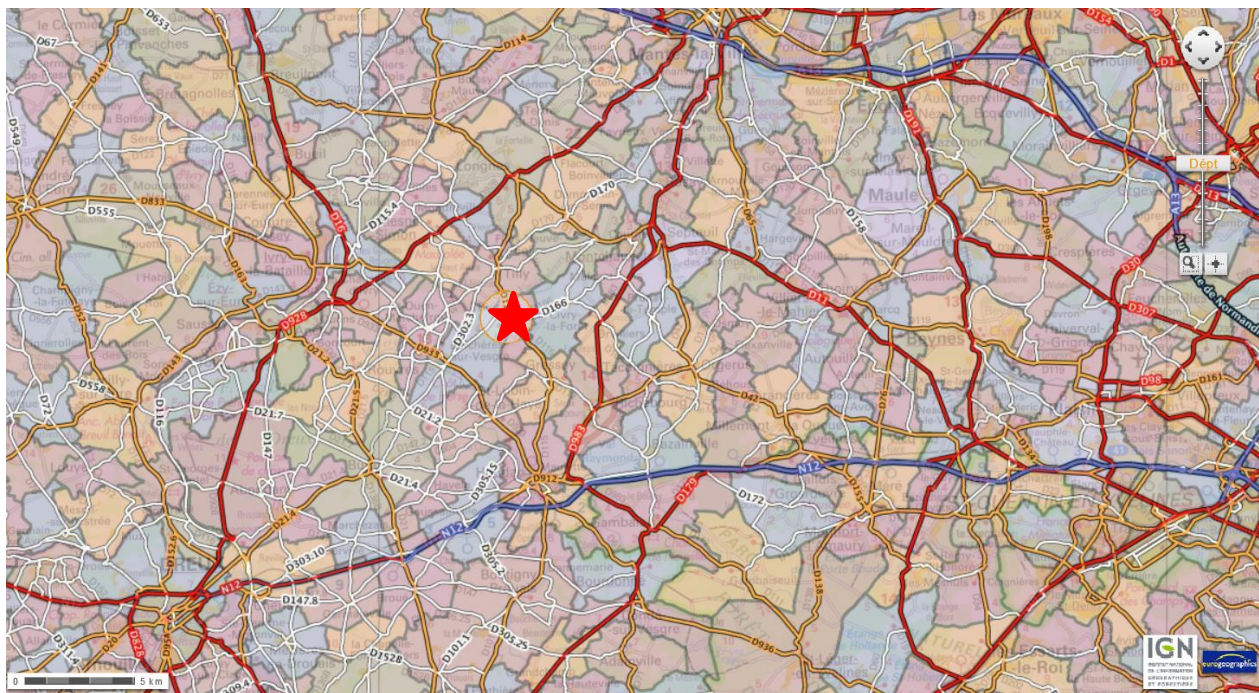
Sources : IGN - BD PARCELLAIRE® (RGE), CCPI
Réalisation : CCPI, janvier 2015

Organisation spatiale



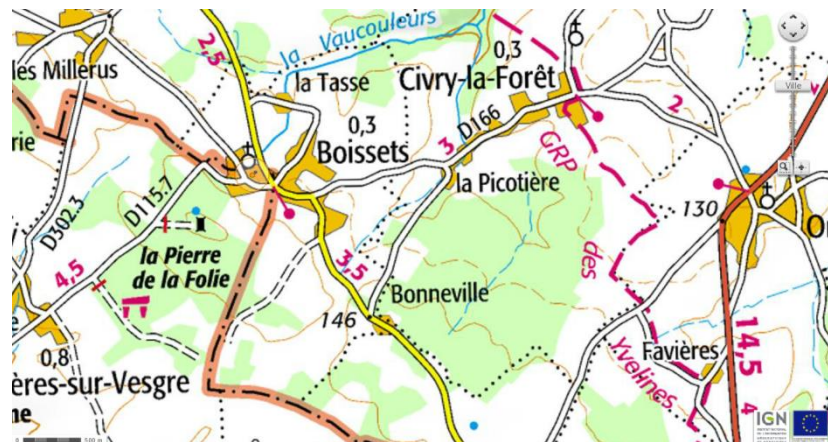
La commune de **Boissets** est située dans la vallée de la Vaucouleurs. Cette dernière, affluent de rive gauche de la Seine, prend sa source sur le territoire communal de Boissets, près du chevet de l'église, à 120 m d'altitude. Le territoire est positionné en limite avec le département d'Eure-et-Loir, qui constitue également une limite entre 2 régions, la région Ile de France et la région Centre Val-de-Loire. La commune est de petite taille : 390 ha.

Elle est limitrophe de Civry-la-Forêt à l'est, de Gressey au sud-est, de Saint-Lubin-de-la-Haye au sud, de Berchères-sur-Vesgre au sud-ouest (ces deux dernières communes appartiennent à l'Eure-et-Loir) et de Tilly au nord.



60

Boissets est desservie par la RD 115, nord-sud, qui relie Longnes à Houdan en suivant la limite ouest des Yvelines et par la RD 166 qui suit une orientation est-ouest.
La commune est ainsi facilement accessible par la RD 928 qui relie Dreux à Mantes-la-Jolie.



2. ARTICULATION DU P.L.U. AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

La commune de Boissets se trouve dans l'ouest des Yvelines, à la limite de l'Eure-et-Loir, et dans le sud du Mantois, à vingt kilomètres environ au sud-ouest de Mantes-la-Jolie et à neuf kilomètres au nord de Houdan, le chef-lieu de canton.

Le territoire communal, relativement restreint, s'étend sur le plateau du Mantois à environ 130 mètres d'altitude en légère pente vers le nord. Le territoire est essentiellement rural (à près de 90 %) et peu boisé (10 % environ).

La commune de Boissets, appartient à la Communauté de Communes du Pays Houdanais composé de 36 communes, 4 dans le département d'Eure et Loir et 32 dans le département des Yvelines.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les politiques supra-communales :

Le Schéma Régional d'Ile de France (**SDRIF**), le Programme Local de l'Habitat (**PLHi du Pays Houdanais**) et le Plan de Déplacements Urbains (**PDU**), lorsqu'ils existent.

Le PLU devra être compatible avec les dispositions des documents suivants :

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (**SRCE**), le Schéma Régional Climat, Air, Energie (**SRCAE**), le Plan Climat Territorial (**PCET**) et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SDAGE**).

La commune est concernée par le SDAGE Seine Normandie, par contre il n'existe pas de SAGE sur le bassin de la Vaucoeurs.

L'atlas des paysages des Yvelines et la charte paysagère de la Communauté de Communes du Pays Houdanais ont également été consultés.

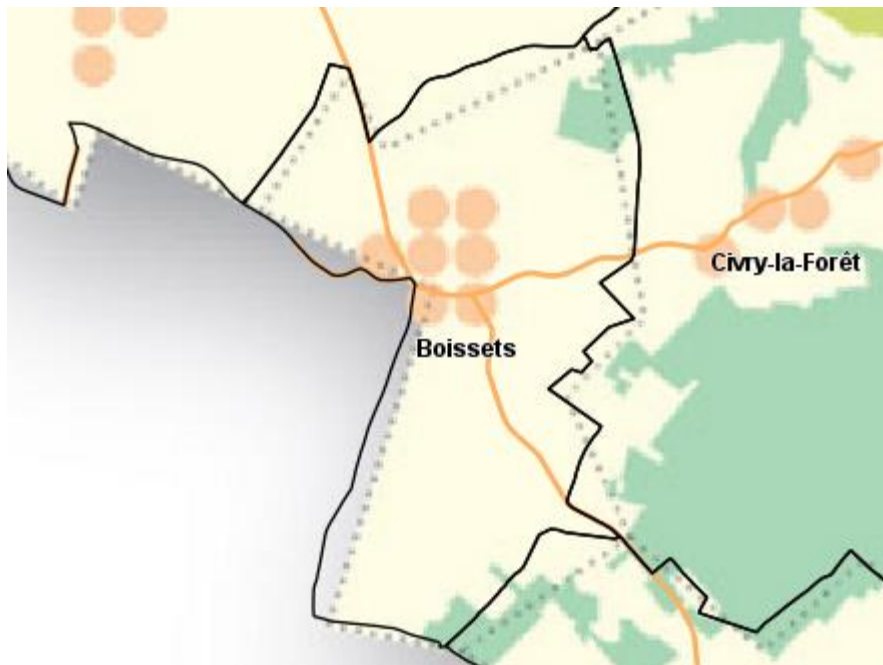
61

2.1 Le SDRIF

Le SDRIF, approuvé par décret en conseil d'État 2013-1241 le 27 décembre 2013, constitue un document de planification stratégique et prospectif du développement du territoire francilien et de préservation des équilibres sociaux et environnementaux à l'horizon 2030. Il se substitue en cela au SDRIF de 1994 en vigueur jusqu'alors. Il est composé de six fascicules dont seul le troisième a une portée normative : Orientations réglementaires et carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT).

En l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé, les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec les orientations du SDRIF. C'est le cas du PLU de Boissets.

Le SDRIF vise à structurer l'espace francilien à l'horizon 2030 en assurant à la fois une amélioration du cadre de vie des habitants et une consolidation de la fonction métropolitaine régionale. Parmi les objectifs du SDRIF figurent la résolution de la crise du logement par la production de 70 000 logements par an à l'échelle de l'Île-de-France, la production d'un urbanisme de qualité qui limite la consommation foncière, la diminution des inégalités à travers un rapprochement des bassins **d'habitat et d'emplois**. **Le SDRIF, avec lequel les différents documents d'urbanisme doivent être mis en compatibilité, propose donc un modèle urbain multipolaire compact, structuré autour d'un réseau de transport renforcé. La priorité est explicitement donnée à la densification des espaces déjà urbanisés, en particulier** autour des gares.



Ce document, qui s'inscrit dans un objectif de développement durable à l'horizon 2030, cherche à répondre aux grands défis suivants :

- promouvoir davantage de solidarité ;
- lutter contre l'étalement urbain ;
- faire face aux mutations environnementales ;
- préparer la transition économique, sociale et solidaire ;
- faire du défi alimentaire une préoccupation majeure des politiques d'aménagement et de développement.

Le projet spatial repose donc sur 3 grands principes :

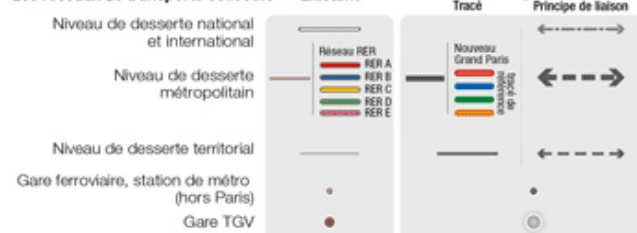
- un rééquilibrage des fonctions et une diminution des inégalités notamment par un rapprochement des bassins d'habitat et d'emplois et l'amélioration de l'accessibilité globale aux équipements ;
- un renforcement de la compétitivité de la métropole et une diminution de la consommation foncière par le renforcement d'une structuration multipolaire, l'amélioration de l'articulation du maillage transports et la promotion de la densification urbaine ;
- un renforcement de la protection et la valorisation des espaces forestiers, agricoles et naturels.

62

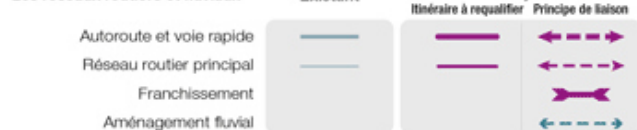
Relier et structurer

Les infrastructures de transport

Les réseaux de transports collectifs



Les réseaux routiers et fluviaux

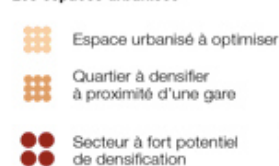


Les aéroports et les aérodromes



Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés



Les nouveaux espaces d'urbanisation



Préserver et valoriser



(extrait de la carte de destination générale des territoires du SDRIF)

Territorialisation de l'objectif logement

Dans ce contexte, la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010, relative au Grand Paris, a défini un effort collectif à fournir pour parvenir à cet objectif de production de logement et rattraper le retard qui s'accumule depuis plusieurs années.

Pour les Yvelines, cet objectif conduirait à une production annuelle évaluée à 9 025 logements par an. Pour le bassin de Houdan Montfort Centre Est Yvelines, cela représente un objectif de 777 logements.

La relance de la construction de logements est une opportunité pour favoriser le dynamisme d'un territoire. L'augmentation du parc de logements, notamment sociaux, permet de garantir l'attractivité du territoire en y créant les conditions du maintien des populations jeunes. De plus, cela permet d'inscrire l'utilisation des équipements publics dans la durée.

Le SDRIF impose une **obligation de moyens** en matière de densification à l'horizon 2030. Le seuil minimal de densification est déterminé au regard de la densité de référence et de la desserte en transport collectif.

La commune de Boissets présente une densité des espaces d'habitat légèrement supérieure à 3 logements/hectare, le PLU devra permettre, à l'horizon 2030, une **augmentation minimale de 10% des densités, à la fois humaine et des espaces d'habitat dans les espaces urbanisés.**

Le SDRIF restreint les capacités d'extension urbaine afin notamment de pouvoir remplir les objectifs fixés en termes de logements, et de prévoir les équipements et les emplois qui en découlent. Ces capacités d'extension sont **fonction du rôle de la commune à l'échelle métropolitaine et de sa desserte en transports collectifs :**

63

La commune de Boissets appartient à la catégorie des « bourgs, villages et hameaux ». À ce titre, elle dispose d'une capacité d'extension urbaine de **5 % de l'espace urbanisé communal.**

2.2 Le P.L.H. : PLH du Pays Houdanais 2016-2021

Les données les plus récentes dont nous disposons sont de juin 2016, avec le projet de territorialisation des objectifs de production en logements. Les besoins étudiés tiennent compte de 4 composantes : les besoins de desserrement, les besoins de renouvellement du parc, les besoins démographiques et les besoins de fluidité du marché. Les besoins définis dans le PLH à l'échelle de la CCPH sont de 160 logements par an. Le SDRIF préconise une augmentation de la part du logement social à horizon 2030, et vise en moyenne 30% de l'ensemble du parc des résidences principales.

Pour les communes rurales, l'objectif est de passer de 2% en moyenne à 10% en 2030, durée de vie beaucoup plus longue que celle du PLH en cours de révision. L'objectif moyen du PLH vise les 20% de logements sociaux sur 6 ans sur l'ensemble de son territoire.

Pour la commune de Boissets les objectifs communaux pour les 6 années du PLH sont de 5 logements.

2.3 Le Plan des Déplacements Urbains d'Ile de France

Le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France actuellement en vigueur a été approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil Régional. Il définit les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, le transport des marchandises, la circulation, le stationnement à l'horizon 2020. Ses orientations portent sur :

- la diminution du trafic automobile ;
- le développement des transports collectifs (dont l'incitation des collectivités et entreprises à favoriser le transport de leur personnel) et des moyens de déplacements économes et non polluants (liaisons douces) ;
- l'organisation du stationnement sur le domaine public ;
- le transport et la livraison des marchandises, de façon à en réduire les impacts sur la circulation et l'environnement.

Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le projet de PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7% :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Il permettra de coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de déplacements (transport collectif, marche, vélo, voiture particulière, deux-roues motorisés...) ainsi que pour le stationnement ou encore l'exploitation routière.

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

Le PLU ayant pour objectif la maîtrise du développement urbain, il est de ce fait compatible avec les principes du PDU.

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

Le SDADEY approuvé en novembre 2002 et actualisé le 12 juillet 2006 constitue le document de référence stratégique pour la mise en œuvre des politiques du Conseil Départemental concourant à l'aménagement et au développement des territoires. Il fixe le cadre des enjeux de développement territorial, à prendre en compte dans l'élaboration des documents d'urbanisme locaux.

Le SDADEY se réfère notamment à un principe de développement polarisé et hiérarchisé devant permettre d'assurer la maîtrise de l'urbanisation et de garantir un développement équilibré respectueux des atouts et du cadre de vie des territoires.

En déclinaison du SDADEY et d'orientations sectorielles, le Département souhaite que le PLU communal de Boissets prenne en compte les priorités d'aménagements suivantes :

- le développement du tourisme rural afin de valoriser les patrimoines naturel et culturel,
- la pérennisation des terres agricoles (Plateau d'Orgerus) et des grandes entités paysagères (Plateau du Mantois, Vallée de la Vaucouleurs) et le développement des modes de déplacement de découverte et de loisirs afin de rendre plus accessible le patrimoine naturel et culturel (sentiers pédestres et équestres, vélo-routes et voies vertes ...),
- la valorisation des potentiels de densification au sein du tissu urbain existant (« dents creuses » non construites au cœur du village), afin de limiter les extensions urbaines autour du village et des hameaux et d'assurer la maîtrise du mitage des paysages ruraux soumis à pression urbaine de par leur caractère attractif (vallée de la Vaucouleurs).

2.5 Le S.D.A.G.E. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le S.D.A.G.E. et le S.A.G.E. (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) sont les outils d'une planification concertée de la politique de l'eau.

Le S.D.A.G.E. au niveau du grand bassin hydrographique : le Bassin Seine-Normandie

En application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, le S.D.A.G.E. Seine-Normandie a été approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin en 1996. Le comité de Bassin a révisé le S.D.A.G.E. de 1996 pour aboutir à un nouveau S.D.A.G.E. approuvé en décembre 2009, pour une période de 6 ans 2010-2015.

65

La commune n'est pas concerné par un SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

Le P.L.U. doit être compatible avec les grandes orientations du S.D.A.G.E. qui sont au nombre de 10 :

Orientation 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques : « réduction des pollutions ponctuelles classiques et la maîtrise des rejets par temps de pluie » :

- la mise en place d'un S.P.A.N.C. ;
- la mise en place dans le PLU de mesures alternatives telles que la collecte des eaux de pluie sur la parcelle pour un recyclage de ces eaux (arrosage, lavage des rues....) ;

Orientation 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques : « généralisation des bonnes pratiques agricoles permettant de limiter l'usage des fertilisants » :

- la conservation et la protection des éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements : haies et fossés ;

Orientation 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses

Orientation 4 : Réduire les pollutions microbiologiques des milieux

- limiter le ruissellement pluvial et sensibiliser les usagers à la qualité des branchements de leurs égouts : mise en place d'un S.P.A.N.C.

Orientation 6 : protéger et restaurer les milieux aquatiques humides

- préserver, restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et la biodiversité,
- assurer la continuité écologique pour atteindre le bon état écologique et permettre la libre circulation des espèces,
- préserver et maintenir les zones humides et leur fonctionnalité ;

Orientation 7 : Gérer la rareté de la ressource en eau : « mise au point de modalités d'usage partagé et durable de la ressource en eau »

- lutter contre les fuites dans les réseaux d'alimentation en eau potable ;
- récupérer les eaux de pluie sur la parcelle pour notamment l'arrosage des jardins ...

Orientation 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation

- Protection des zones inondables par leur classement en zone naturelle N correspondant aux secteurs naturels d'expansion des crues, en l'absence de Plan de Prévention des Risques d'Inondabilité.
- Préconisation de chaussées drainantes pour tout aménagement de liaisons douces.
- Mise en place de noues paysagères pour la collecte des eaux pluviales.

Orientation 9 : Acquérir et partager les connaissances**Orientation 10 : développer la gouvernance et l'analyse économique**

3. HISTOIRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

Il existe un lien étroit entre l'organisation « humaine » du territoire et les caractéristiques géographiques. Le site d'implantation est en effet le facteur principal des systèmes d'implantations des ensembles bâtis historiques que l'on peut identifier aujourd'hui.

Dans un contexte de protection des espaces agricoles et naturels, il est intéressant de comprendre les persistance d'un système d'organisation et le maintien du rapport au territoire encore préservés sur Boissets.

Sanctus-Hylarius-les-Chanz au XIII^e siècle¹

L'origine de *Boissets* viendrait du latin «buxus» - bouis, **buis** - qui désigne à la fois l'arbuste toujours vert et sous des formes dérivées comme «buxea» - boisse, buisse – ou «buxio» - **buisson**² - des espèces végétales touffues et de petites tailles.

Différents facteurs se sont combinés pour expliquer l'implantation humaine sur le territoire de Boissets :

- Les boisements : des matières premières permettant construction, chauffage et cuisson
- Des supports de déplacements et de commerces avec notamment le tracé supposé de la voie romaine (tracé rouge)
- Source et rivière de la Vaucouleurs
- Points de passage entre les deux vallées de la Vesgre et de la Vaucouleurs.
- Des terres fertiles avec la proximité des zones alluviales permettant une mise en culture aisée. Les nombreux bras de la Vaucouleurs déposaient des terres fertiles.
- Les prairies servaient également au pacage des animaux.

67

A) CONFORTEMENT ET LUTTES DE POUVOIR – XI - XVIII

UN TERRITOIRE ENJEU DE POUVOIR POLITIQUE ET ÉCONOMIQUE

La tradition veut qu'au Haut Moyen-Âge, Boissets se situe aux environs de l'ancienne ferme de La Tasse. C'est une rivalité entre les seigneurs de la Ville l'Evêque et Monchauvet entre Vesgre et Vaucouleurs qui entraîna la disparition du premier village de Boissets qui fut entièrement rasé et déplacé.

En 1090, le seigneur de Civry contrôle la paroisse de Boissets et donne **l'église Saint-Hilaire** (premier édifice) et ses possessions à l'Abbaye de Coulomb (Coulomb 28) et l'Abbaye de Haute-Bruyère (Saint-Rémy l'Honoré -78) qui perçoivent donc la dîme de Boissets jusqu'à la Révolution.

¹ Hippolyte Cocheris, *Anciens noms des communes de Seine-et-Oise*, 1874

² Noms de lieux d'Île-de-France – M. Mulon – 1997

Les sources font souvent l'objet d'une dévotion particulière, et une chapelle saint-Odon (abbé de Cluny) est édifiée à côté de la source de la Vaucouleurs. Un pèlerinage circonstanciel s'y développe dès le Moyen-Âge. En effet lors des étés très chauds, lorsque les vendanges et les récoltes étaient menacées par la sécheresse, toutes les communes avoisinantes organisaient le pèlerinage à saint Odou de Boissets. Les eaux de la source étaient réputées douces, pour les maladies de la peau et pour les yeux. C'est à cause de cette référence à l'eau douce que le nom de saint Odon s'est altéré en saint odou." Ce pèlerinage restera beaucoup plus tard l'un des plus célèbres de l'ancienne Seine et Oise.³

L'église Saint-Hilaire date du XV^e et fut construite à l'emplacement probable de l'édifice antérieur évoqué en 1090.

La ferme de La Tasse date également des XV^e et XVI^e siècles pour les parties les plus anciennes. Afin de se protéger contre les menaces d'agresseurs extérieurs, la ferme obtient, sans doute au lendemain de la guerre de Cent Ans, l'autorisation de se fortifier. Des ouvrages de défense réalisés à cette époque, il reste une tour circulaire située à l'angle droit formé par les ailes des bâtiments de la ferme.

A partir de 1614, Boissets a son propre seigneur, Denis Vialard, écuyer. Parmi ses successeurs se trouvent Louis de Colbert en 1712, puis Jacques Béranger, substitut du procureur général du Grand Conseil, en 1750. Les cahiers de doléances de 1790 prouvent que le territoire dépendait à ce moment là du seigneur de la Ville l'Evêque.

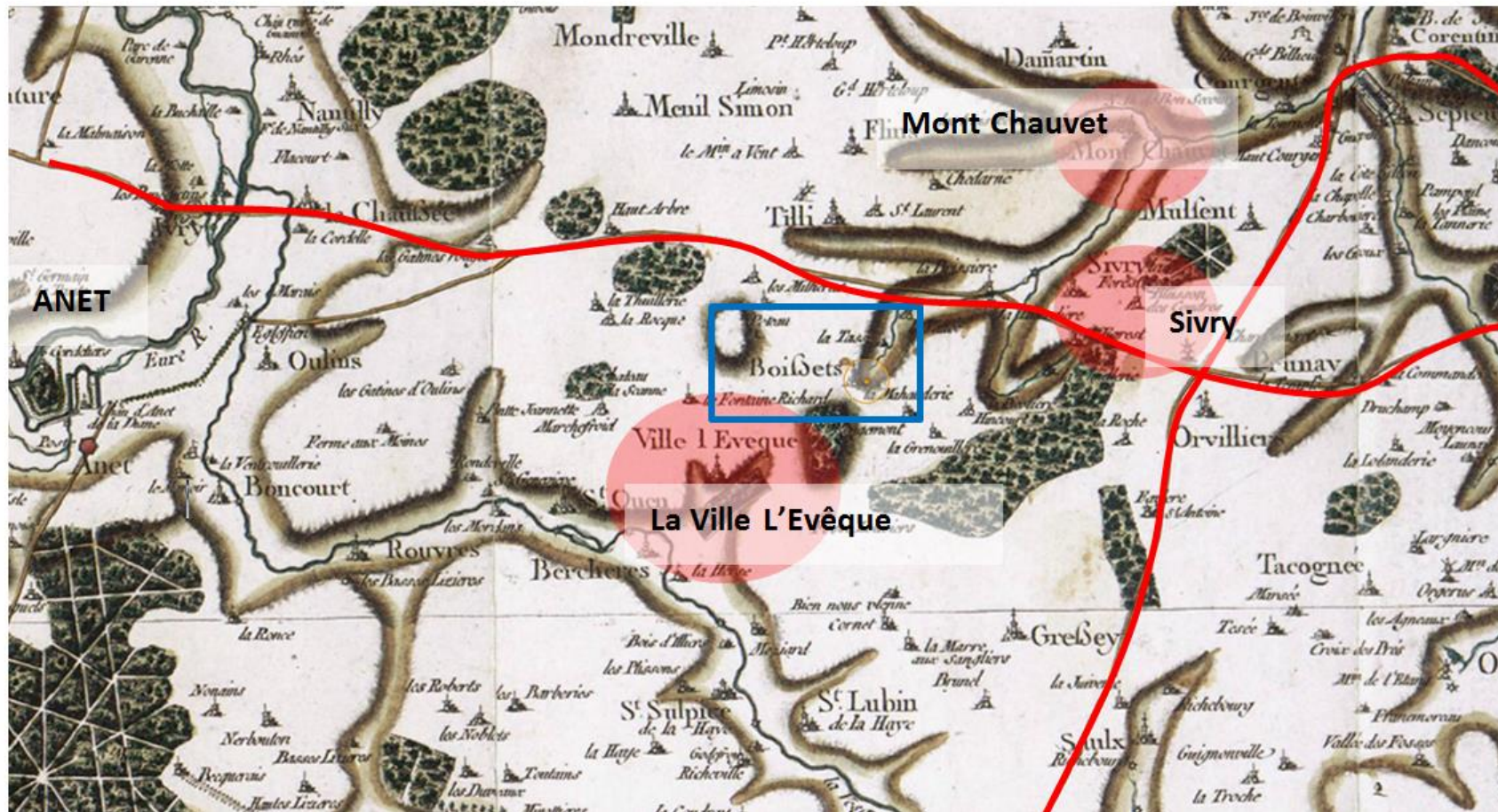
La famille du philosophe Nicolas Malebranche (1638 – 1715) possédait un château sur Boissets⁴. Au XVII^e Christophe de Malebranche est Seigneur de Villebon, Boissets et de La Tasse⁵ et succède probablement à Denis Vialard.

³ Monographie de l'instituteur en 1899 – AD78 cote 1t mono 2/13

⁴ Monographie communale de Paul Albert – AD78 cote J3211/4/7

⁵ La Tasse apparaît comme un domaine dissocié de Boissets (Probablement alors la Tasse et la Tassette) ce qui marque son importance.

Sur la carte de Cassini ci-dessous, on peut appréhender le fonctionnement géographique et territorial qui explique les enjeux de ce territoire entre deux vallées et au cœur de trois grands fiefs qui se sont disputés sa possession au cours des siècles.



Evolution de la situation administrative

Le territoire de Boissets continue à être « malmené » : Après avoir été tiraillé entre différents seigneurs et dépendances religieuses, le territoire va dépendre de différentes entités administratives et gagner certaines parties de territoire sur les communes limitrophes.

- le 4 mars 1790, le territoire se retrouve dans le nouveau département de la Seine-et-Oise, créé à la Révolution. Boissets qui appartient avant la Révolution à l'élection de Dreux, est rattaché au canton de Dammartin-en-Serve en 1790 et à celui de Houdan en 1802.
- La paroisse est supprimée en 1807 et réunie à Civry-la-Forêt, puis à Tilly, elle fut érigée en chapelle vicariale en 1825.
- Le 1^{er} janvier 1968, en application de la loi du 10 juillet 1964 portant sur la réorganisation de la Région Parisienne, le département de la Seine-et-Oise est supprimé et a constitué les départements de l'Essonne, du Val d'Oise et des Yvelines. Le territoire de Boissets se retrouve dans ce dernier département.

Les dépendances religieuses perdurent jusqu'à la Révolution puisqu'un prieure dédié à Saint-André et dépendant de l'abbaye de Coulomb est encore attesté au XVIII^e sur le territoire communal.⁶

Malgré ses aléas territoriaux, la commune s'organise et Boissets se dote dès 1845 de sa première école. Les enfants devaient auparavant se rendre dans les communes de Tilly, Civry, Gressey ou La Ville L'Evêque.

Occupation des sols au début du XIX^e

70

Au début du XIX^e siècle, le territoire est pratiquement entièrement couvert par des espaces cultivés : blé, luzerne, seigle, avoine et haricot, la betterave également cultivée est uniquement destinée à l'alimentation des animaux.

La vallée de la Vaucouleurs est dédiée aux pâtures et prairies, ce qui permet de maintenir des espaces ouverts pour l'expansion des crues.

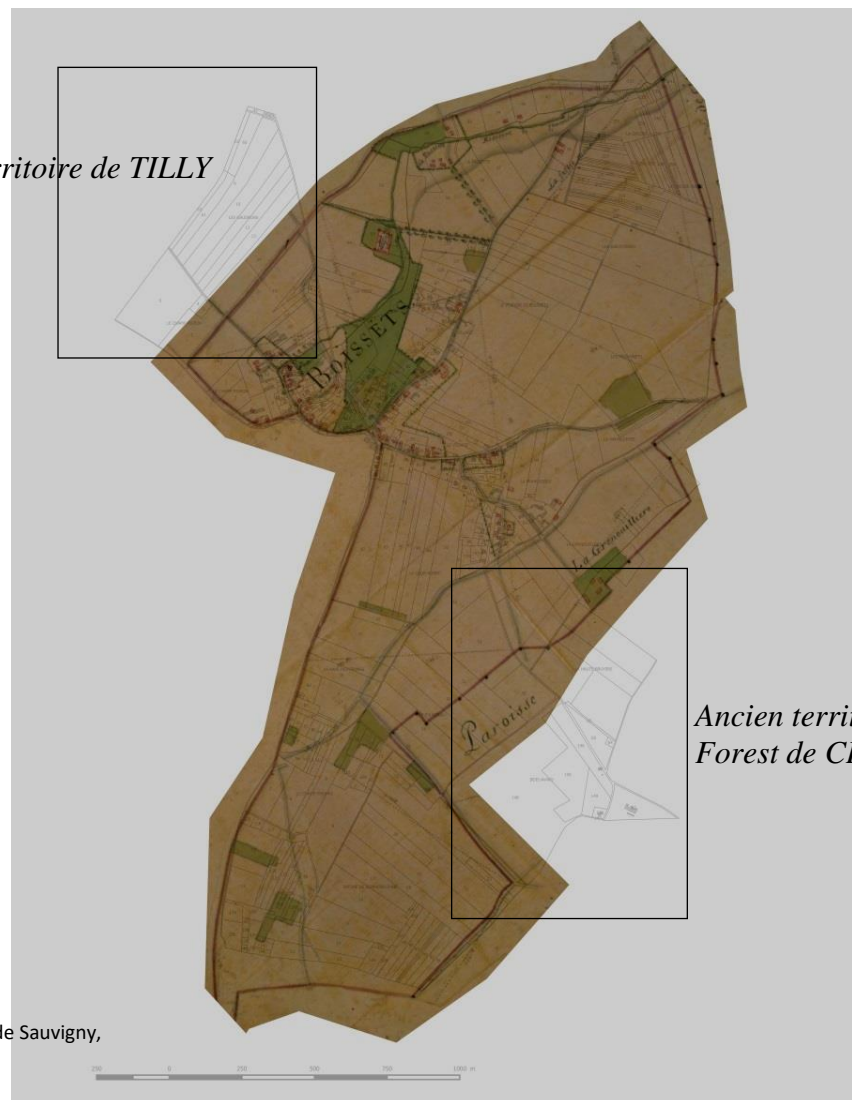
Les boisements, issus de la forêt de Civry et du bois de la Butte (berchères-sur-vesgre), sont donc principalement situés au sud du territoire.

⁶ Pouillé du XVIII^e, cartulaire de ND de Chartres – base de donnée Gallica

Le plan d'Intendance de la paroisse de Boissets – 1778 AD78 : cote c23/1⁷

Le positionnement du cadastre actuel dont les limites sont fixées par le cadastre Napoléonien de 1826 permet de visualiser les parties des territoires de Boissets qui seront cédées par les communes limitrophes

Ancien territoire de TILLY



*Ancien territoire de la
Forest de CIVRY*

⁷ Ces plans ont été réalisés entre 1780 et 1789 pour chaque paroisse à la demande de Louis Bertier de Sauvigny, intendant de la Généralité de Paris. Ils sont destinés à obtenir une meilleure répartition de la taille (impôt direct d'Ancien Régime). Ce projet sera repris au siècle suivant, lors de la mise en place du cadastre napoléonien.

Détail du Plan d'Intendance sur Boissets

Les pâtures de Vaucouleurs

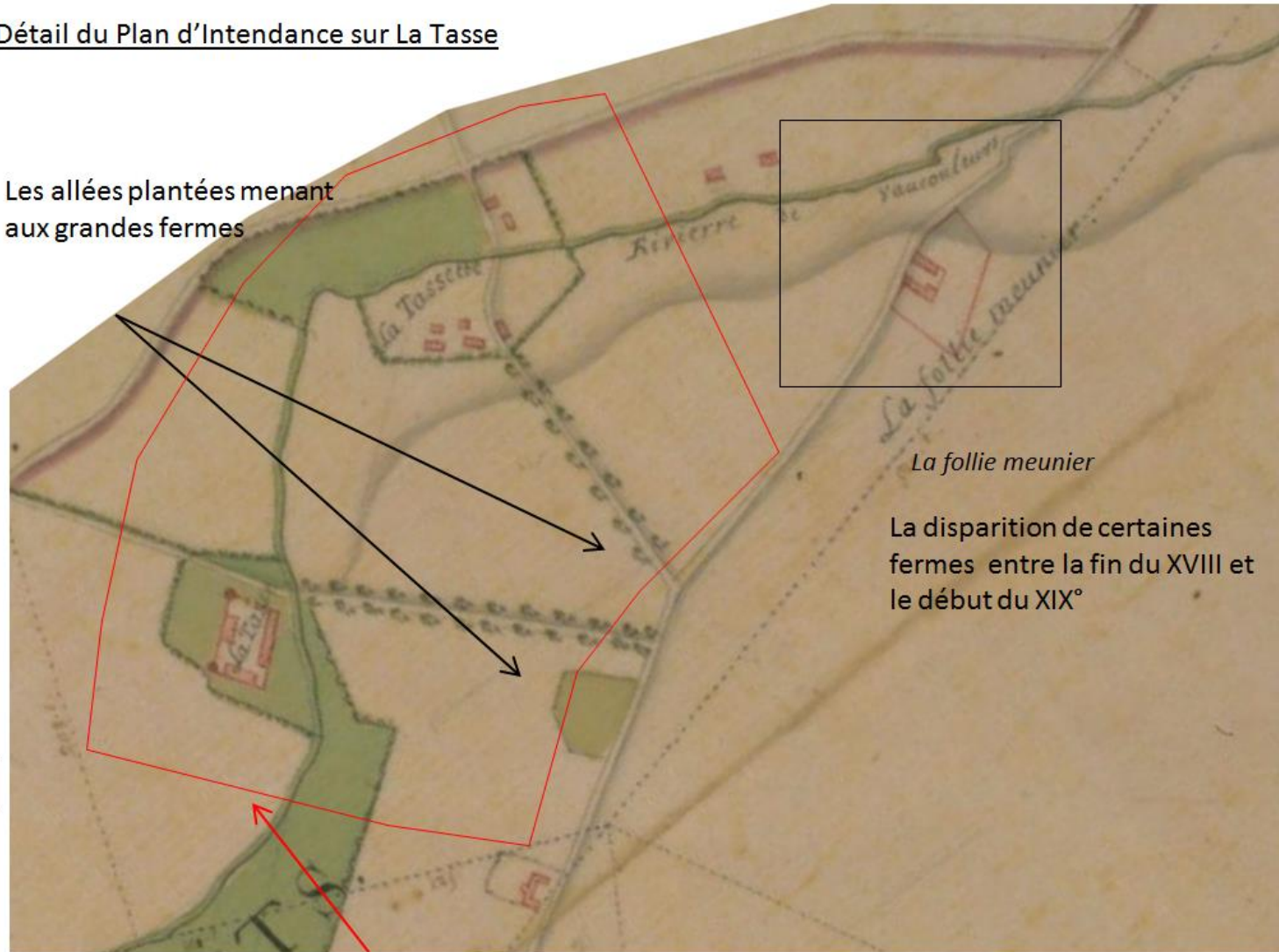
La fontaine Saint-Odon

Probables prés communaux



Détail du Plan d'Intendance sur La Tasse

Les allées plantées menant
aux grandes fermes



La folle meunier

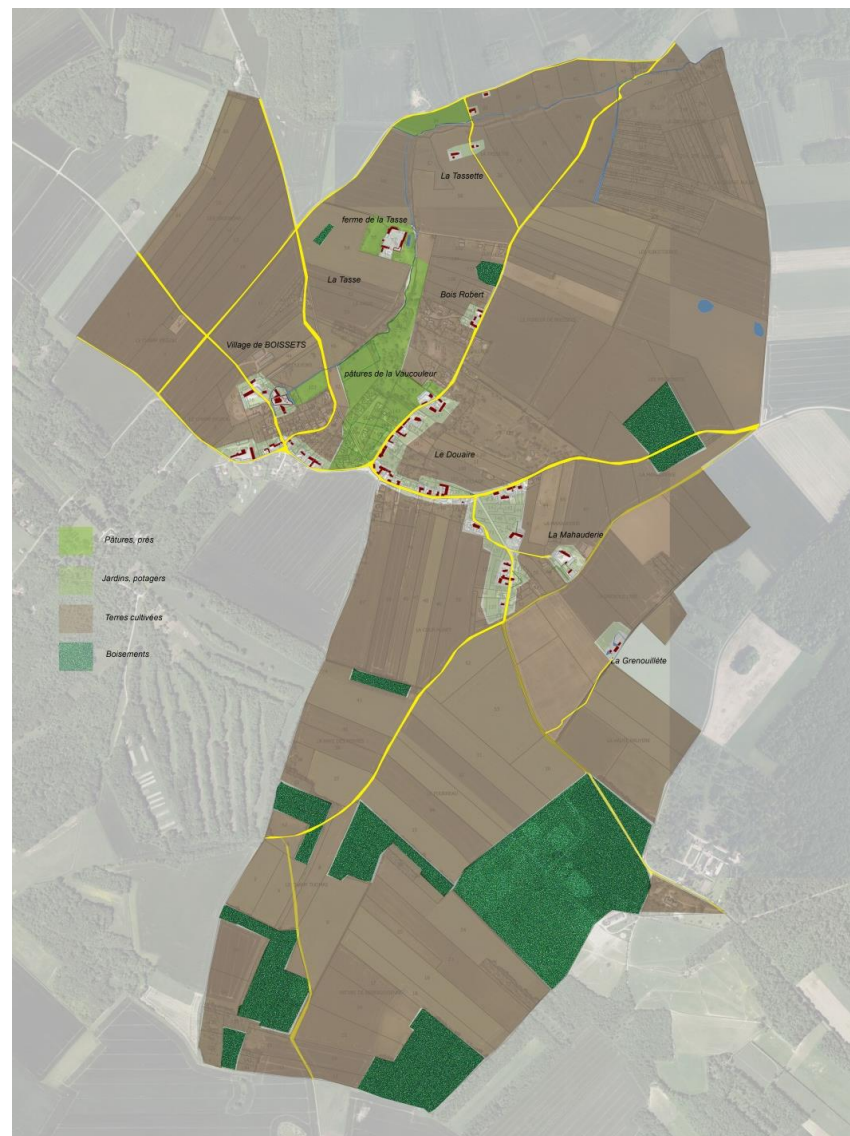
La disparition de certaines
fermes entre la fin du XVIII et
le début du XIX°

Secteur d'implantation du premier village de Boissets

Le cadastre de 1826 dit cadastre napoléonien⁸

Carte composée à partir des sources d'archives et du cadastre de 1826 – AD78 cote 3P 2/74/01 à 03

A partir du début du XIX^e le territoire de Boissets possède les limites qu'il a aujourd'hui. Certaines implantations encore présentes en 1778 ont disparu au profit de l'extension de terres cultivées. Les boisements de la forêt de Civry, présents sur le territoire annexé, apparaissent à présent sur le territoire.



⁸ Le premier cadastre français, cadastre parcellaire, centralisé, est connu sous le nom de « cadastre napoléonien » ou encore d'« ancien cadastre ». Il fut institué par la loi du 15 septembre 1807 et réalisé dans la première moitié du XIX^e siècle. C'était un outil juridique et fiscal, destiné à permettre la répartition équitable des impôts fonciers entre les contribuables.

Détail du plan de cadastre de 1826



*L'église en entourée de son cimetière.
Le lavoir n'existe pas encore et les
femmes lavent le linge à même la
rivière*

*Carrière de grès attestée à la Grenouillère
en 1899*

Le Douaire : Ce toponyme apparaît sur le cadastre de 1826, il a conservé son appellation aujourd'hui. A l'époque il s'agit d'un espace cultivé. Cette appellation vient du droit ancien qui désigne des biens que le mari assigne à sa femme pour en jouir si elle lui survivrait. Le douaire a été aboli pendant la Révolution.

La construction du lavoir à la fin du XIX^e siècle.



D) LE TERRITOIRE DE BOISSETS AUJOURD'HUI

Comme tous les petits villages ruraux de la région, Boissets a perdu toute activité commerciale à la fin du XX^e siècle. Le dernier café-épicerie est fermé au début des années 1980.

Le secteur agricole est aujourd'hui la source principale de l'économie et de l'identité du territoire dans l'élevage équin tient une place relativement importante.

Les derniers écarts agricoles du nord du territoire ont disparu avec la Tassette. Seule mémoire la grande ferme historique à cour de la Tasse. Cet ensemble est, avec l'église, le bâtiment le plus ancien du territoire encore existant.



77

A partir de la seconde moitié du XX^e siècle, le village va se densifier en raison de la proximité avec la région parisienne et sa pression foncière. Le développement se fait d'une part en linéaire le long des voies par facilité, puis sous forme de quelques lotissements qui fonctionnent alors en circuit fermé au niveau de la voirie (voie en raquette).

Le Douaire (ou Jardin Moreux) a été transformé en partie en arboretum par le paysagiste Jean-Charles Moreux. Ce jardin est repéré au titre du pré-inventaire des jardins remarquables du ministère de la Culture

La mémoire du bourg ancien est encore lisible grâce à de nombreux bâtiments antérieurs au début du XIX^e siècle. Ces ensembles préservés notamment en termes de volumétrie et de matériaux constituent aujourd'hui un enjeu de préservation de l'identité du territoire et de la qualité du cadre de vie de ces habitants.

Deux ensembles particulièrement importants représentent un enjeu majeur historique et mémoriel :

- L'ensemble composé de l'église inscrite, la chapelle Odon et du lavoir, comme mémoire de fonctionnement sociaux et religieux ;
- La ferme fortifiée historique de la Tasse, en grande partie préservée, comme mémoire d'un fonctionnement féodal qui a fortement influé sur l'histoire de Boissets et comme support de la mémoire agricole et des grandes fermes à cour du secteur à l'image de celle de La Ville L'Evêque (Berchères sur Vesgre) ou de la Ferme aux Moines (Oulins).

Si le premier ensemble est aujourd'hui compris dans le rayon de protection des abords de l'église inscrite, et donc préservé dans son évolution par le regard de l'Architecte des bâtiments de France, la ferme de la Tasse, hors du rayon des abords, présente un risque de dénaturation forte voire de disparition non négligeable, en raison de l'état de dégradation avancée de certains bâtiments et de l'importance de l'ensemble.

78

Afin de permettre la préservation de l'identité du territoire et le maintien des éléments d'intérêt patrimonial, un repérage des bâtiments encore préservés a été effectué afin de les protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme grâce à un repérage sur le plan de zonage du PLU et un encadrement des interventions sur ces bâtiments dans les articles du règlement de PLU.

Pour la ferme de la Tasse, dont l'enjeu patrimonial et le risque réel existant quant à la préservation de cet ensemble majeur est sensible, une OAP Patrimoniale a été élaborée sur le domaine, en complément de la protection au titre de l'article L 151-19 du CU. Cette OAP encadre la préservation des éléments, ainsi que les transformations autorisées pour permettre le réinvestissement de l'ensemble avec un nouvel usage, plus cohérent avec les besoins actuels et les coûts d'entretien d'un tel ensemble.

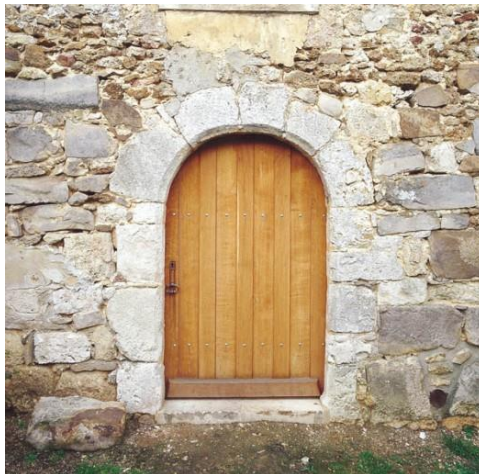
Cela permettra de préserver cet ensemble, dans l'attente d'un éventuel périmètre délimité des abords sur l'église, qui intégrerait le domaine dans la servitude.

LE PATRIMOINE BATI DE BOISSETS



Eglise Saint-Hilaire (Inscrit MH : 1950)

Typique des églises rurales, cet édifice appartient à l'origine à l'Abbaye de Coulombs. Remplaçant un bâtiment plus ancien, sans doute construit vers 1090, il est constitué d'une nef unique et d'un chœur marquant un décrochement. La toiture, haute, est à deux pans. Le clocher est formé d'une tour carrée surmontée d'une petite pyramide couverte d'ardoise. Parmi le mobilier se trouve une statue de saint Odilon, cinquième abbé de Cluny, accompagnée d'un damné sortant des flammes de l'enfer. L'église fait l'objet d'une restauration depuis 1999



La porte de l'eau

Ce portail du XV^e est appelé porte de l'Eau, car une porte percée sur le côté droit de la nef, dans la direction de la fontaine de Saint-Odon, correspond au type de la Porte de l'Eau parfois évoquée par les archéologues.



La source de Saint-Odon

Près du chevet de l'église Saint-Hilaire une petite fontaine marque la source de la Vaucouleurs. Une niche surmontant la source abrite une statue de saint Odon, second abbé de Cluny élu à la tête de la congrégation en 926. L'iconographie populaire le confond parfois avec saint Odilon.

Elle est considérée comme miraculeuse et fait l'objet d'un culte important qui se traduit par des pèlerinages jusqu'à la Seconde Guerre mondiale.

La statue du saint, autrefois habillée de vêtements en tissu renouvelés régulièrement, est aujourd'hui recouverte de peinture. Saint Odon aurait le pouvoir de répandre des pluies aux effets toujours bénéfiques, en souvenir d'une violente averse qui aurait épargné l'un de ses manuscrits.



Le lavoir

Ce lavoir de la fin du XIX^e est doté d'un toit à deux pans inclinés qui forment un impluvium qui permet de recueillir l'eau de pluie dans le bassin tout en laissant les lavandières au sec. On distingue les dalles de pierres inclinées permettant de laver le linge.



L'identité rurale du village

Les bâtiments anciens sont généralement implantés à l'alignement sur rue, soit par le mur gouttereau (généralement le cas des annexes qui présentent une façade fermée par rapport à la rue et qui s'ouvre sur la cour) soit par le pignon (bâtiment d'habitation ou annexe).

Les propriétés sont généralement composées autour d'une cour qui s'ouvre par un portail. Lorsque les annexes sont implantées en bord de voie, la maison d'habitation est parfois implantée à l'arrière en fond de cour.

Les bâtiments sont généralement deux niveaux (un rdc et un comble aménagé, ou RDC et 1 étage).

Les maçonneries sont en moellons de calcaire et en silex. Les encadrements de baies en pierre, ont parfois été remplacés à partir du XIX^e, par de la brique.



Participant qualitativement au paysage urbain, les murs de clôtures anciens de qualité ont également été repérés et protégés au titre de l'article L 151-19 du CU.

La Ferme de la Tasse

Cette belle ferme fortifiée des XV^e et XVI^e, dont on peut admirer les deux ailes et la tour circulaire, fut autrefois l'emplacement du prieuré Saint-André qui hébergeait les moines de l'ordre de Cluny et qui dépendait de Saint-Coulomb. C'est, avec l'église Saint-Hilaire, le bâtiment le plus ancien du territoire communal. Aujourd'hui encore habitée pour partie, elle est en vente. Certains bâtiments étant en état de dégradation avancé, la pérennité de l'ensemble est aujourd'hui menacée.



Source : Office de tourisme du Pays Houdanais



Source communale

Source : AD78 cadastre de 1826

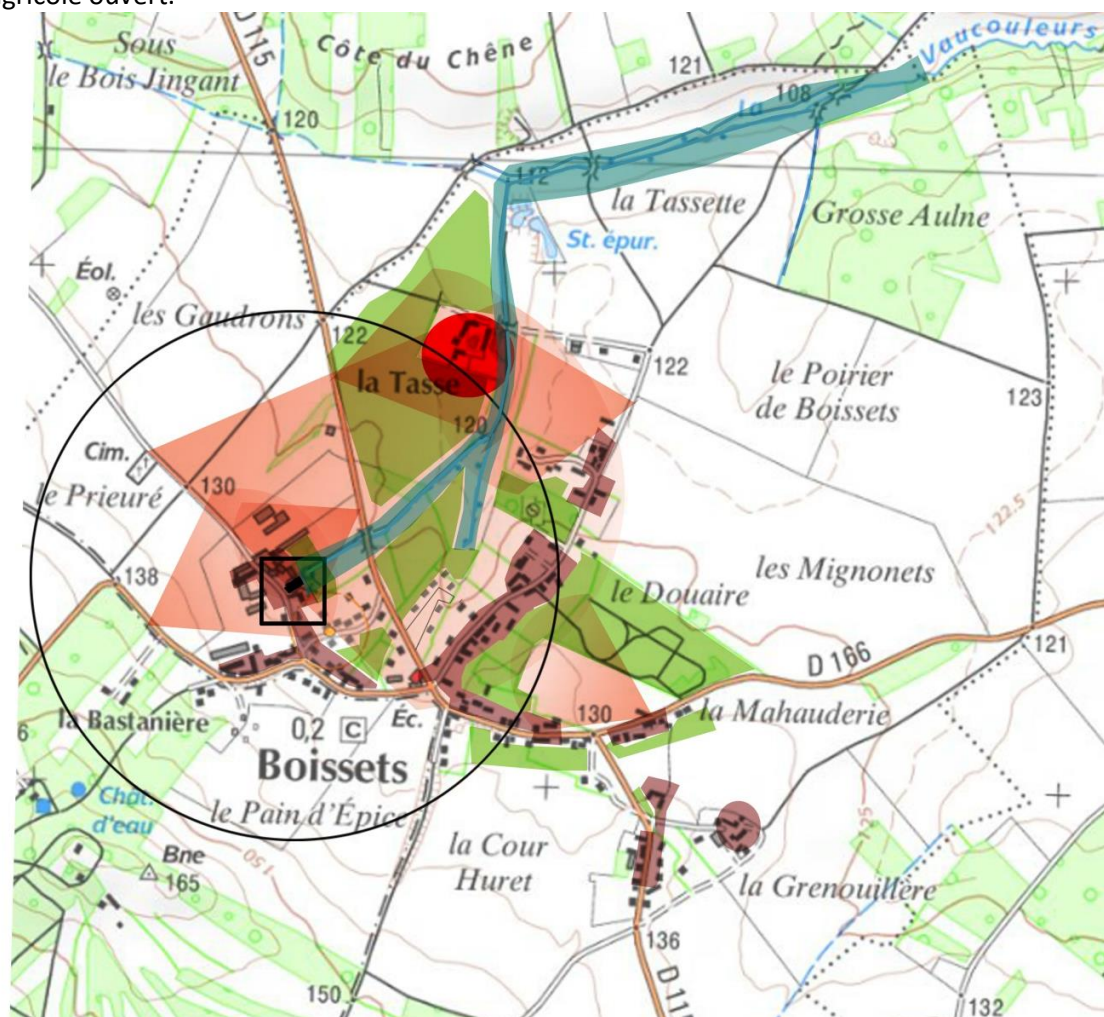


Le bâtiment d'habitation et l'ancienne tour de fortification



Vues sur le clocher de l'église depuis l'espace agricole

La cartographie ci-dessous reprend, à usage de conclusion, les différents enjeux du territoire, en intégrant également les vues offertes sur l'église par le territoire agricole ouvert.



-  Eglise St Hilaire Monument Historique et son périmètre de 500m
-  L'oratoire de Saint-Odon, l'aménagement derrière l'église et le lavoir
-  La Ferme de La Tasse - Ensemble historique présentant des bâtiments remarquables
-  Ensembles présentant des bâtiments d'intérêt patrimonial
-  Les espaces de paysage qualitatifs et le parc du Douaire
-  Le cours de la Vaucouleurs et sa ripisylve
-  Les vues sur l'église et les ouvertures de paysage

4. ATOUTS TOURISTIQUES DU TERRITOIRE

Le tourisme – support de découverte

Le territoire de Boissets se trouve au sein d'un maillage touristique important, de supports et d'échelles multiples entre Pays Houdanais et Pays Drouais.

Le Patrimoine naturel du territoire de Boissets :

- **La vallée de la Vaucouleurs** dont les sources sont situées au pied de l'église de Boissets et dont le cours sinueux est accompagné d'une ripisylve qui signale la rivière dans le paysage ouvert des espaces agricoles.
- **Le parc du Douaire**, magnifique parc arboré qui s'étend sur plus de 6 hectares. Plus de 180 espèces d'arbres, arbustes et fleurs y sont plantés. Les bâtiments de l'orangerie offrent aux habitants les cuisines et commodités lors des fêtes qui y sont célébrées.
- **Le jardin des Senteurs** : une initiative originale de l'équipe communale a été de mettre à disposition des habitants un jardin, situé à proximité des sources de la Vaucouleurs, où ils peuvent venir cueillir diverses herbes aromatiques culinaires
- **Deux grands boisements au sud** : le Bois de la Butte et la Forêt de Civry.

Le Patrimoine bâti du territoire de Boissets et sa relation avec les territoires voisins

- **Le patrimoine religieux** :
 - o **Eglise Saint-Hilaire** de Boissets du XV^e, classée MH le 6 mars 1950 et **Oratoire Saint-Odon**
- **Le réseau des fermes seigneuriales à cours** est la mémoire des anciens domaines féodaux: **La Tasse** à Boissets, La ferme de La Ville l'Evêque, La Ferme aux Moines à Oulins. La ferme de la Troche à Richebourg présente une ferme fortifiée encore préservée qui laisse entrevoir ce que pouvaient être les trois grandes fermes citées avant, lorsque l'ensemble des bâtiments étaient encore en place.
- **Le patrimoine de l'eau** : le lavoir communal fait écho aux édifices du même type sur les communes alentours comme Bazainville ou Orgerus par exemple.

84

Les Promenades

- **Un sentier** mis en place par la commune **permet de longer la Vaucouleurs** à partir de l'église.
- **Des chemins de grande randonnée** sont également proches:
 - o En vallée de la Vesgre, sur la commune limitrophe de Berchères-sur-Vesgre : le GR22 passe en vallée de la Vesgre : piéton et cycle
 - o En vallée de la Vaucouleurs : Le GR de Pays des Yvelines passe au Nord du Territoire sur Civry-la-forêt et Monchauvet.Les deux GR se croisent à Richebourg

Les loisirs :

De nombreuses activités sont offertes sur le pays Houdanais, les plus représentatives étant la pêche, l'équitation et le golf. Certains de ces éléments se trouvent sur le territoire communal ou à proximité immédiate :

- Ecuries de Bonneville et Poney Club à Boissets, et en relais de nombreux autres centres équestres en Pays Houdanais.
- Le Golf de la Vaucouleurs à Civry-La-Forêt, commune limitrophe de Boissets.

5. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL

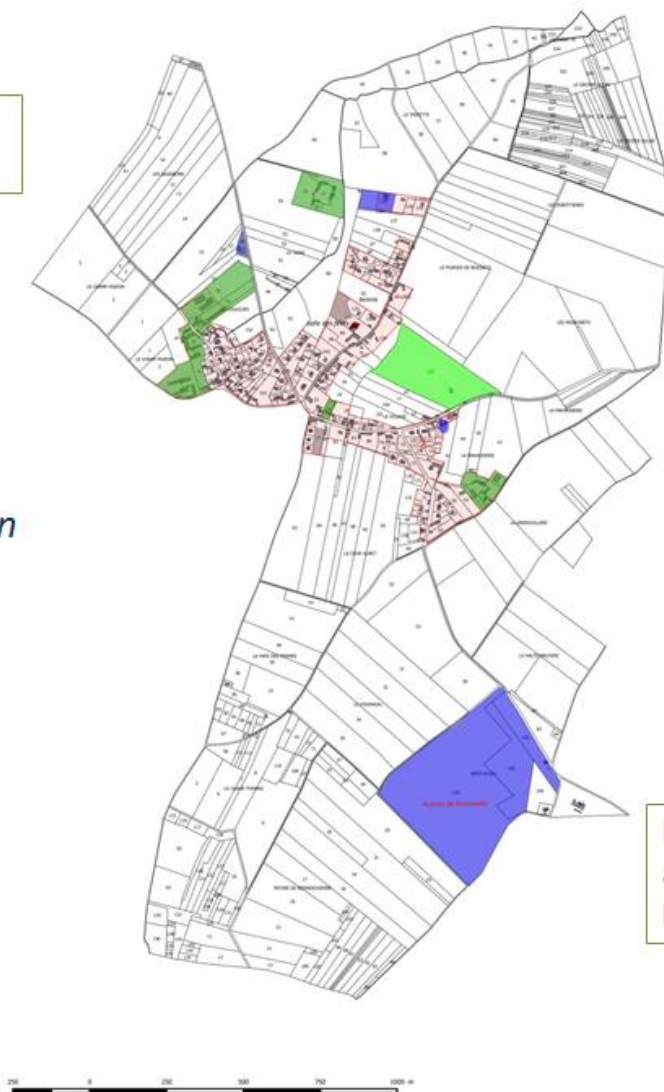
Les différentes typologies bâties

La ferme de la
Tasse = écart

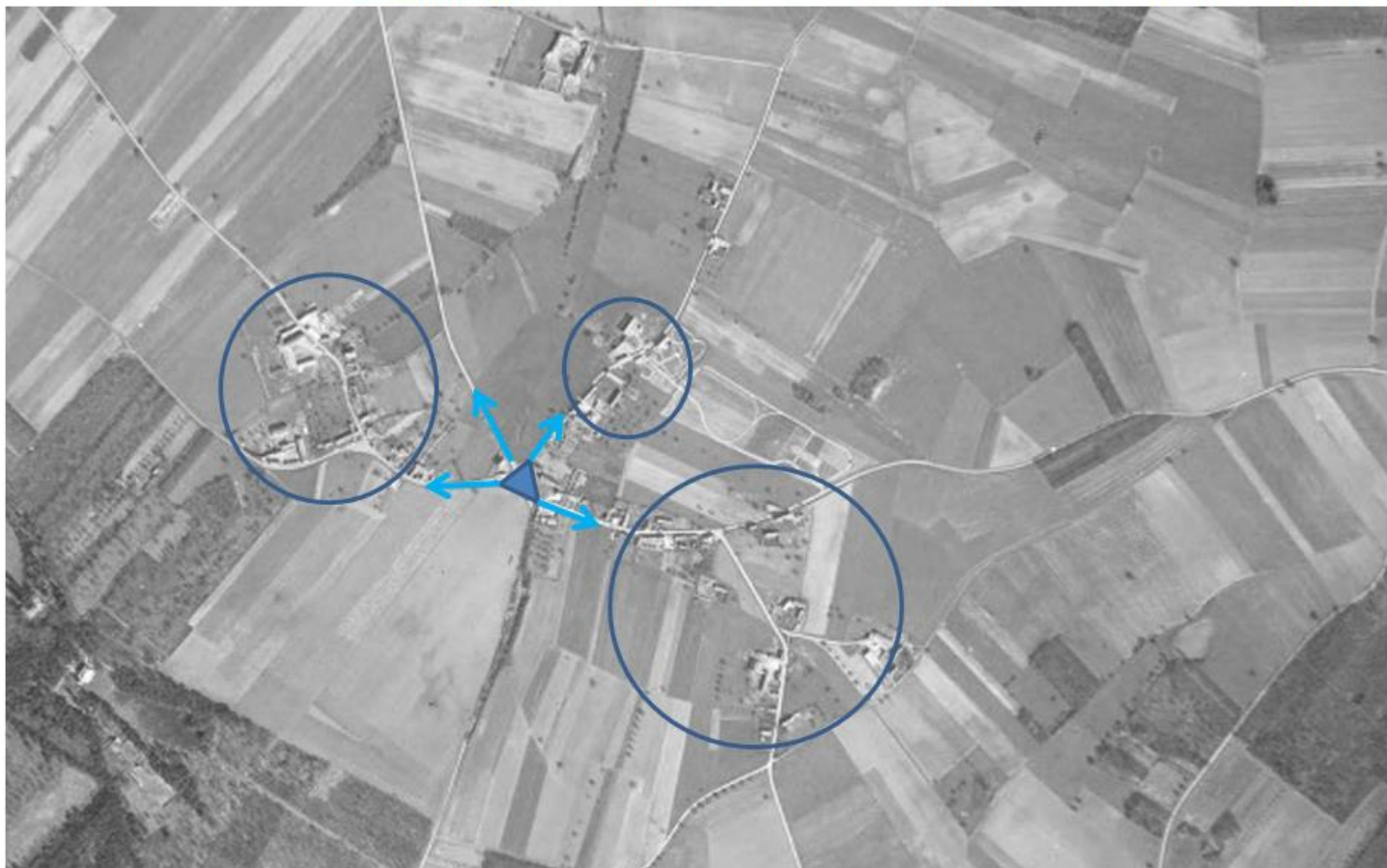
*Lois grenelle et
Alur : densification
du centre bourg
Recherche d'une
centralité*

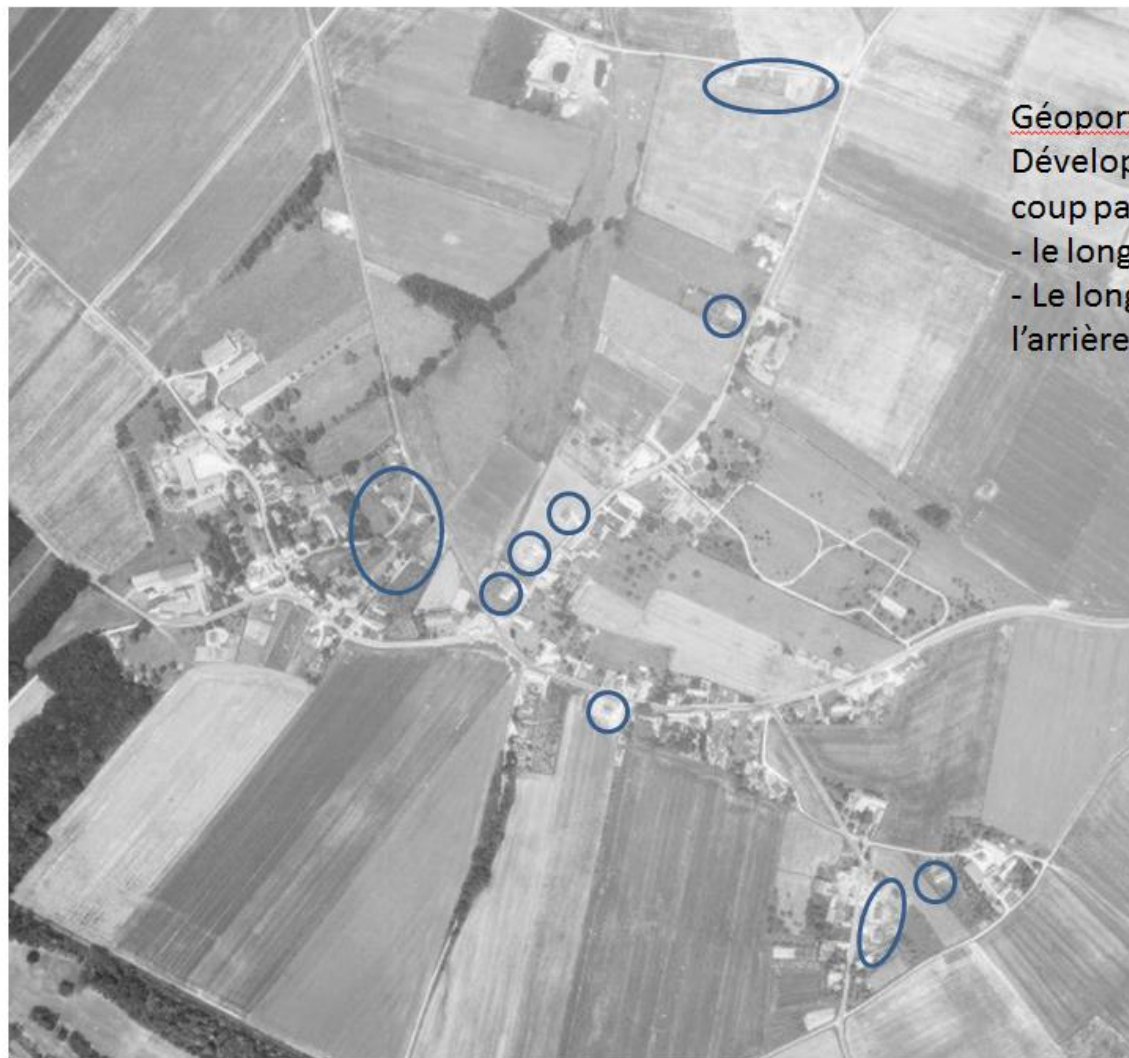
Le centre bourg élargi
Village en étoile qui s'est densifié
depuis le milieu des années 70

Les constructions
autour du domaine de
Bonneville = écarts



Géoportail 1955 : un village en étoile, à partir du carrefour de la mairie

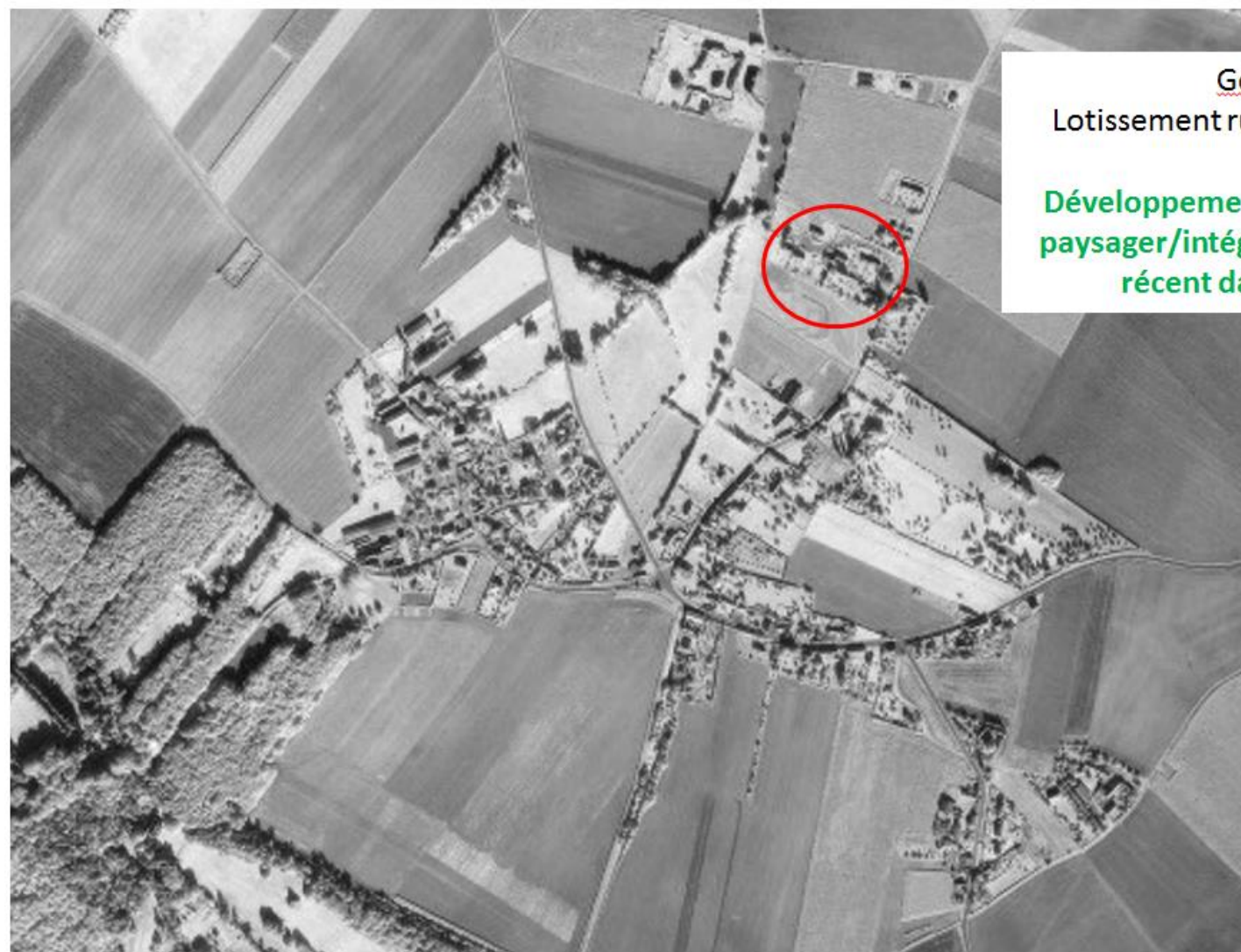




Géoportail 1979

Développement des constructions au
coup par coup :

- le long de la rue du Point du Jour
- Le long de la RD 115 : lotissement à
l'arrière de la mairie et vers le sud

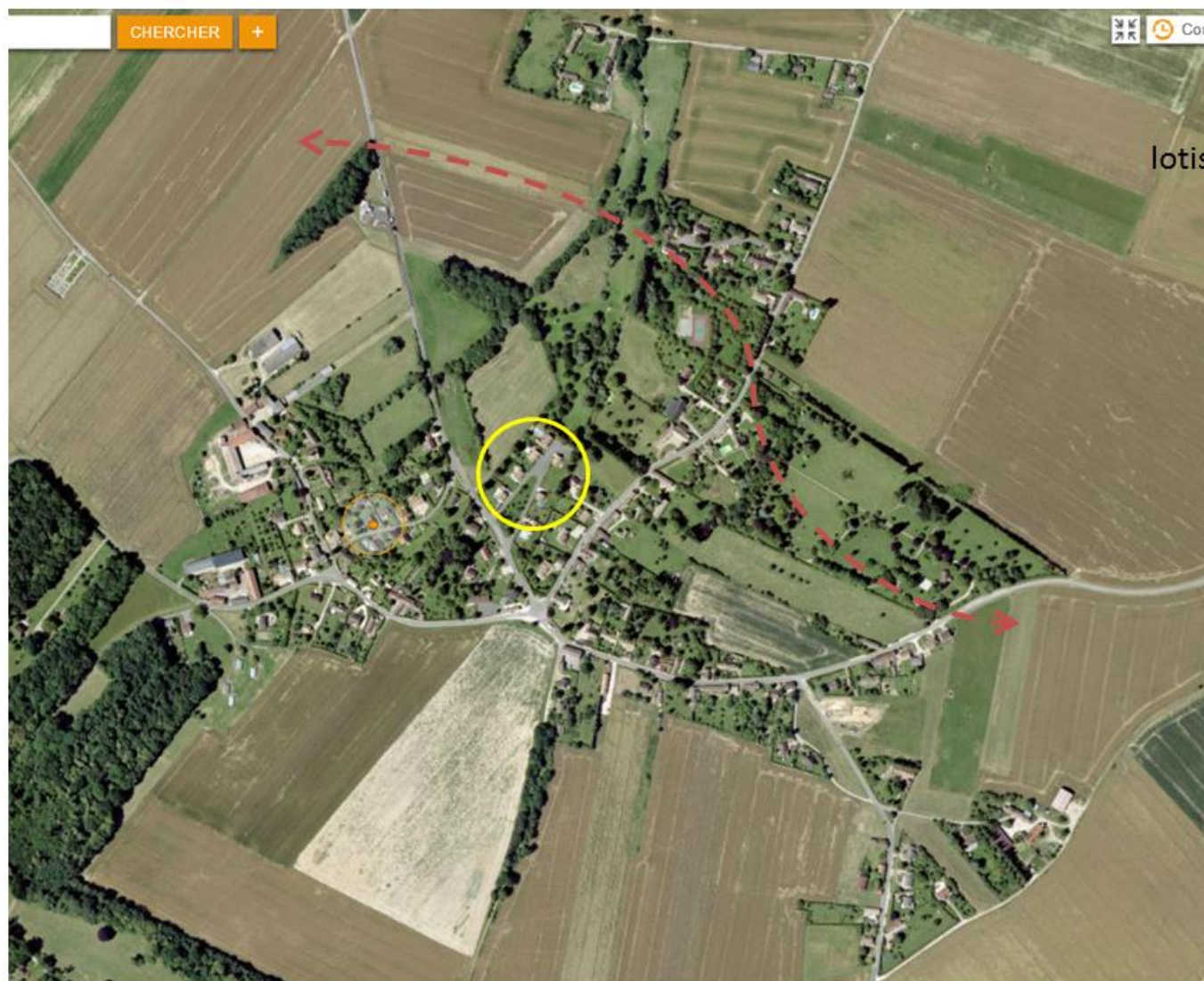


Géoportail 1987

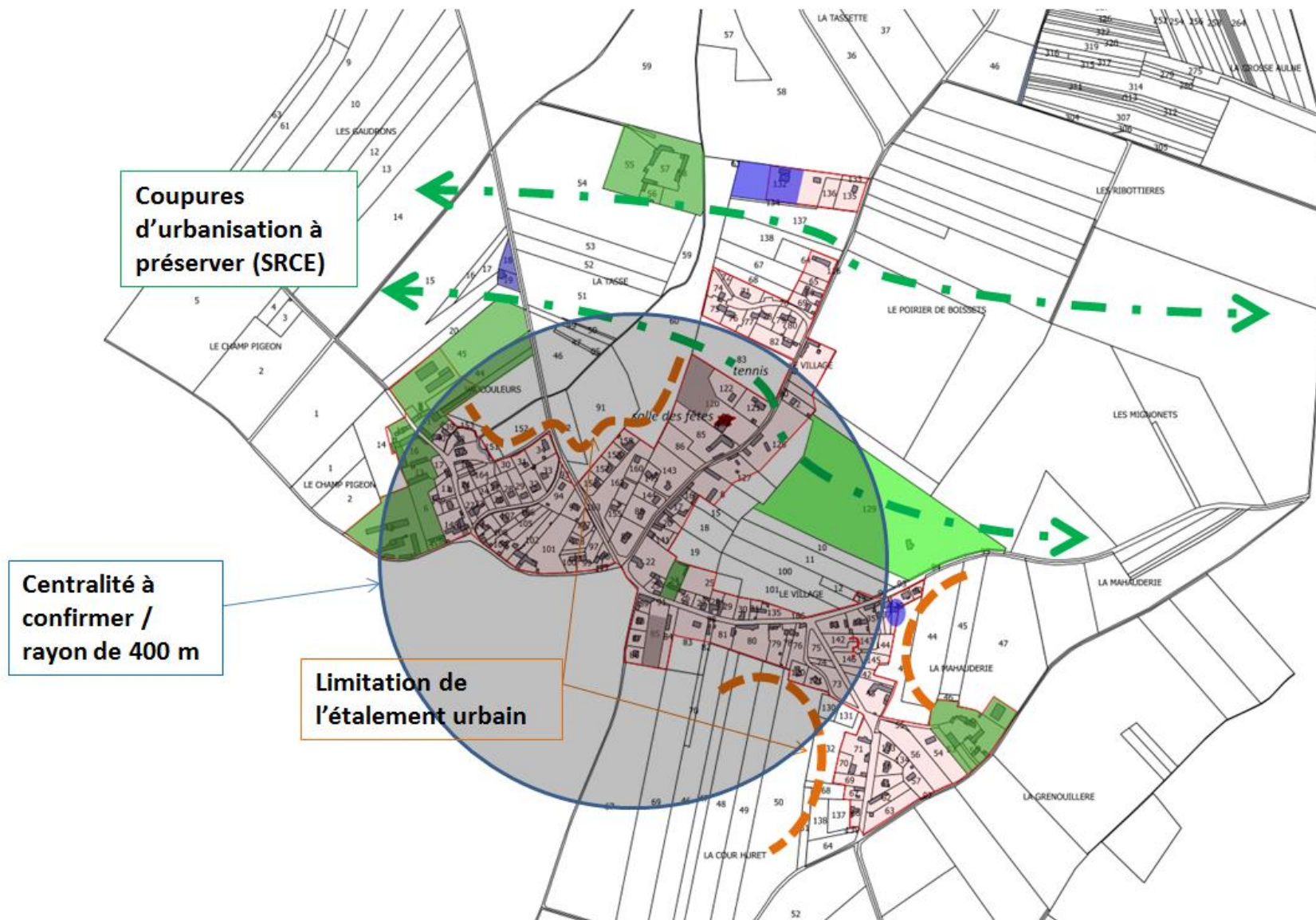
Lotissement rue du Point du

Jour

Développement du maillage
paysager/intégration du bâti
récent dans le paysage



Géoportail 2010
Création d'un
lotissement de 8 lots



6. UN DYNAMISME A PRESERVER

Démographie, logements et emploi

L'analyse qui suit et qui concerne les caractéristiques socio-démographiques de la commune de Boissets a été réalisée principalement grâce aux données INSEE du recensement général de la population de 1999 et du recensement de la population de 2012, ainsi que des données DGI (Filocom).

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population	156	179	239	238	215	265	261
Densité moyenne (hab/km ²)	40,0	45,9	61,3	61,0	55,1	67,9	66,9

Ce tableau fournit une série longue.

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2014.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	+2,0	+4,2	-0,1	-1,1	+2,6	-0,3
due au solde naturel en %	+0,2	0,0	+0,6	0,0	+0,3	-0,2
due au solde apparent des entrées sorties en %	+1,8	+4,2	-0,6	-1,1	+2,4	-0,1
Taux de natalité (‰)	12,1	9,8	12,0	7,3	9,5	6,8
Taux de mortalité (‰)	10,4	9,8	6,3	7,3	6,9	9,1

Ce tableau fournit une série longue.

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2014.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 et RP2012 exploitations principales - État civil.

Evolution de la population

Les dernières tendances données par la mairie seraient de 266 habitants en 2016.

La population légale de 2013 est de 256 habitants. La population est passée de 156 habitants en 1968 à 261 en 2012. La croissance la plus importante date de la fin des années 70, avec une variation annuelle avoisinant les +4,2%. L'accroissement de la population à la fin des années 70 est entièrement dû au solde migratoire, soit à l'arrivée de nouvelles familles. Une seconde période moins spectaculaire cependant date de la fin des années 90, avec une variation annuelle moyenne de +2,6 dont 2,4% due au solde migratoire.

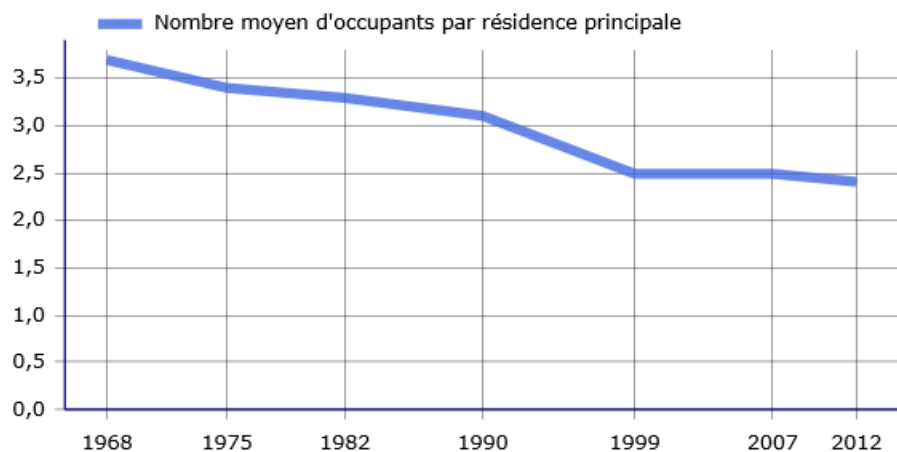
Les dernières opérations de logements réalisées ou en cours de réalisation par la collectivité (logements locatifs et individuels) permettront l'accueil de nouveaux habitants.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



Ce graphique fournit une série longue.

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2014.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

On constate une augmentation de la tranche des 15-29 ans et de celle des 60-74 ans.

Le nombre moyen de personnes par ménages est en baisse depuis les années 1968, il atteint en 2012 le chiffre de 2,4 contre 3,7 en 1968.

Cependant, il est constaté par les élus que plus de la moitié des nouveaux arrivants sur la commune sont des familles avec enfants ou des jeunes couples.

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Ensemble	73	82	94	99	113	122	129
<i>Résidences principales</i>	42	53	72	78	87	105	110
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	22	24	16	11	16	13	13
<i>Logements vacants</i>	9	5	6	10	10	4	6

Le nombre de résidences principales est en augmentation depuis 2012, les dernières opérations en cours de réalisation viendront conforter ces chiffres. La mairie évoque une augmentation par rapport à 2012, avec 12 nouvelles résidences principales.

On constate une croissance permanente du nombre de résidences principales, au détriment du nombre de résidences secondaires.

Le nombre de logements vacants est en baisse, avec un taux de 5%, non significatif. En 2016 la commune comptabilise 3 logements vacants.

93

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2012	%	2007	%
Ensemble	129	100,0	122	100,0
<i>Résidences principales</i>	110	85,1	105	86,0
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	13	10,0	13	10,5
<i>Logements vacants</i>	6	5,0	4	3,5
<i>Maisons</i>	122	94,5	117	96,0
<i>Appartements</i>	7	5,5	4	3,2

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Il existe 9 logements locatifs communaux + 1 gîte rural loué à l'année sur le territoire.

94,5% du parc est constitué de maisons individuelles et 5,5% d'appartements, chiffre en légère augmentation depuis 2007.

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2012				2007	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	110	100,0	261	20,0	105	100,0
<i>Propriétaire</i>	89	80,6	216	20,6	89	85,0
<i>Locataire</i>	15	13,9	34	14,5	9	8,4
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	0	0,0	0		1	0,9
<i>Logé gratuitement</i>	6	5,6	11	25,7	7	6,5

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

LOG T8M - Confort des résidences principales

	2012	%	2007	%
Ensemble	110	100,0	105	100,0
<i>Salle de bain avec baignoire ou douche</i>	109	99,1	104	99,1
<i>Chauffage central collectif</i>	2	1,9	1	0,9
<i>Chauffage central individuel</i>	47	42,6	51	48,6
<i>Chauffage individuel "tout électrique"</i>	35	31,5	33	31,8

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

LOG T9 - Équipement automobile des ménages

	2012	%	2007	%
Ensemble	110	100,0	105	100,0
<i>Au moins un emplacement réservé au stationnement</i>	90	81,5	87	83,2
Au moins une voiture	101	91,7	98	93,5
<i>1 voiture</i>	41	37,0	36	34,6
<i>2 voitures ou plus</i>	60	54,6	62	58,9

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

80,6% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire et 13,9% par des locataires.

Les logements présentent un bon niveau de confort. Attention toutefois au chauffage individuel « tout électrique », qui dans certains cas peut conduire à un risque de précarité énergétique pour des maisons mal isolées.

Compte tenu des besoins en déplacements journaliers domicile travail et de la faiblesse de l'offre en transport collectif, le nombre de véhicules automobiles est en augmentation constante.

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2012	2007
Ensemble	167	173
Actifs en %	75,0	75,7
actifs ayant un emploi en %	68,3	73,4
chômeurs en %	6,7	2,3
Inactifs en %	25,0	24,3
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,9	8,5
retraités ou préretraités en %	11,0	10,7
autres inactifs en %	6,1	5,1

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

On constate une légère baisse du nombre des actifs entre 2007 et 2012 avec une augmentation du % de chômeurs.

En 2012, on comptabilise 34 emplois sur la commune et 115 actifs.

Sur ces 115 actifs 21 travaillent sur la commune les autres se déplacent quotidiennement.

65 dans le département des Yvelines et 25 dans un autre département de la région Ile de France, seules 3 personnes travailleraient en Eure-et-Loir, département voisin.

95

EMP T5 - Emploi et activité

	2012	2007
Nombre d'emplois dans la zone	34	30
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	115	127
Indicateur de concentration d'emploi	29,8	23,3
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	58,8	63,2

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2012	%	2007	%
Ensemble	115	100,0	127	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	21	18,6	18	13,8
dans une commune autre que la commune de résidence	94	81,4	110	86,2
située dans le département de résidence	65	56,6	81	63,8
située dans un autre département de la région de résidence	25	22,1	23	18,5
située dans une autre région en France métropolitaine	3	2,7	5	3,8
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	0	0,0	0	0,0

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Les déplacements domicile-travail se font en priorité avec l'usage d'un véhicule particulier.

Les Transports en commun sont peu développés sur le territoire communal.

7. LES EQUIPEMENTS ET ACTIVITES NON AGRICOLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Enseignement et accueils de loisirs

Les enfants de Boissets vont à l'école maternelle de Gressey ou Civry et à l'école primaire de Boissets ou Civry (selon les classes) et disposent d'accueils de loisirs gérés par la CCPH (Communauté de Communes du Pays Houdanais).

9 accueils de loisirs (Richebourg, Longnes, Septeuil, Houdan, St Martin des Champs, Orgerus, ...).

Collège à Houdan et Orgerus, avec un transport scolaire géré par la CCPH.

Lycée à La Queue les Yvelines avec un transport scolaire géré par la CCPH.

Des activités pour les 12-17 ans gérées par la CCPH pendant toutes les vacances scolaires (sauf août)

Petite Enfance

Une crèche halte-garderie à Houdan

2 micro-crèches : une à Dammartin et une à Richebourg

Un relais communautaire d'assistante maternelle à Maulette

Culture et loisirs

1 salle des fêtes, des équipements sportifs (tennis)

Le parc du Douaire

Santé et Services à la personne

Médecins à Houdan, Orgerus, Bû et Ivry-la-Bataille

Maisons de retraite à Abondant et à Septeuil

Hôpital à Houdan

Maisons médicale à Breval, Bû, Anet, Ivry-la-Bataille, Houdan et Septeuil

Pharmacies à Dammartin, Bû, Houdan / 1 hôpital à Houdan

Artisans, commerçants, services sur la commune

Une entreprise de couverture/zinguerie, sortie du village sur la RD115

Le dernier café/épicerie a fermé en 1976.



Transports collèges

Présentation

Depuis le 1^{er} septembre 2013, la CC du Pays Houdanais a pris de nouvelles compétences : les transports scolaires pour les lignes spéciales des élèves du territoire vers les établissements du 2nd degré et les déplacements vers les équipements sportifs et culturels communautaires.

Le transport scolaire vers les collèges de Houdan et Orgerus

Depuis la dissolution du SIVOM de la Région de Houdan le 5 juillet 2014, la CC du Pays Houdanais exerce directement sa compétence pour les transports des élèves du territoire vers les collèges de Houdan et Orgerus, ainsi que les transports des élèves vers le complexe aquatique « Christian Barjot » situé à Houdan. Le STIF (Syndicat des Transports d'Ile de France) a délégué sa compétence de gestion des transports scolaires pour les collèges du secteur à la CC du Pays Houdanais. Les collégiens de Houdan et Orgerus doivent se munir à chaque rentrée des classes de la carte « scol'R ».

Le transport scolaire pour les enfants du territoire vers les autres collèges :

La CC Pays Houdanais adhère également aux syndicats qui gèrent les transports desservant les établissements du second degré hors de notre territoire.

- Les élèves de Boinvilliers, Rosay et Villette ont leur collège de secteur dans la Région de Mantes. La CC du Pays Houdanais a adhéré au SMTS (Syndicat Mixte des Transports scolaires) de Mantes, Maule, Septeuil. Les renseignements pour leur carte de transport « Scol'R » sont à prendre auprès de ce syndicat :
SMTS – 4, Place de la mairie - Mairie de Guerville – 78930 – Tel : 01 30 42 63 22
Marie Claire GOUVERNEL THOMAS - Tel: 01.30.42.90.56 - Fax 01 30 42 12 00
Mail : mc.gouvernel@ville-rosny78.fr
- Les élèves de Dammartin en Serve, Flins-Neuve-Église, Longnes, Mondreville et Tilly qui fréquentent le collège de Bréval doivent se procurer la carte Imagine'R auprès du STIF. Les dossiers sont disponibles également en fin d'année scolaire dans les mairies.
Mail : www.stif.fr
- Les élèves de Saint Lubin de la Haye fréquentent le collège de Bû. Le transport est organisé par la SICA (Syndicat Intercommunal du Canton d'Anet). Les renseignements pour leur carte de transport sont à prendre auprès de celui-ci.
Tel : 02 37 62 55 25 – Mail : sicanet@wanadoo.fr

Transports lycées

Le transport scolaire pour les lycéens :

- Pour la majeure partie des lycéens du territoire, le lycée de secteur est situé à LA QUEUE LEZ YVELINES, lycée Jean Monnet. Le titre de transport pour ce lycée est la carte Imagine'R, les dossiers sont disponibles auprès des mairies ou directement auprès d'Imagine'R .
- Pour les lycées de la Région de Dreux, des lignes de transports sont gérées par le SITED (Syndicat Intercommunal des Transports des Élèves de Dreux). Les communes concernées par ce syndicat sont Boissets, Boutigny-Prouais, Champagne, Civry la Forêt, Condé, Courgent, Goussainville, Gressey, Havelu, Houdan, Maulette, Richebourg, Saint Lubin de Haye et Tacoignières.
SITED – 4, rue de Châteaudun - BP 20159 - 28103 DREUX Cedex – Tel : 02 37 64 24 74 - Fax : 02 37 42 89 68
Mail : g.grattet@dreux-agglomeration.fr
- Pour les lycées de Rambouillet, les lignes de transport sont gérées par le SITERR (Syndicat Intercommunal de Transports et d'Équipements de la Région de Rambouillet). Les communes concernées sont Bazainville, Boissets, Bourdonné, Boutigny-Prouais, Champagne, Civry la Forêt, Condé-sur-Vesgre, Courgent, Dammartin en Serve, Dannemarie, Goussainville, Grandchamp, Gressey, Havelu, Houdan, La Hauteville, Le Tartre Gaudran, Maulette, Mulcent, Orgerus, Orvilliers, Osmoy, Prunay le Temple, Richebourg, Saint Martin des Champs, Saint Lubin de la Haye, Septeuil et Tacoignières.
SITERR : Hôtel de Ville – 78120 Rambouillet
Tel : 01 34 83 68 90 – Mail : accueil@siterr.fr
- Pour les lycées de la Région de Mantes, les lignes de transports sont gérées par le SMTS (Syndicat Mixte des Transports Scolaires) de Mantes Maule Septeuil. Les communes concernées sont Bazainville, Boinvilliers, Civry la Forêt, Courgent, Maulette, Mulcent, Orgerus, Orvilliers, Osmoy, Prunay le Temple, Richebourg, Rosay, Saint Martin des Champs, Septeuil, Tacoignières et Villette.
SMTS – 4, Place de la mairie - Mairie de Guerville – 78930 – Tel : 01 30 42 63 22
Marie Claire Gouvernel Thomas - Tel: 01 30 42 90 56 - Fax 01 30 42 12 00
Mail : mc.gouvernel@ville-rosny78.fr

Pour tout autres renseignements : soit à la mairie de votre domicile, soit auprès de la CCPH, service transports



8. LES DEPLACEMENTS ET L'OFFRE DE TRANSPORTS

Le système de transport en Yvelines se caractérise par une domination de l'utilisation de la voiture sauf dans les relations avec Paris où le mode ferré apparaît relativement compétitif.

Prise en compte du schéma des déplacements des Yvelines 2020 : (assises de la ruralité)

- Politique en faveur de l'intermodalité, mobilité alternative à la voiture individuelle : création de parcs intermodaux (aires de covoiturage, parkings de rabattements, garages à vélos sécurisés, bornes de recharge pour véhicules électriques...)
- Favoriser les nouvelles mobilités : développement du covoiturage
- Réseau routier et transport à la demande (une étude va être lancée pour identifier les besoins)
- Mieux prendre en compte les circulations agricoles.

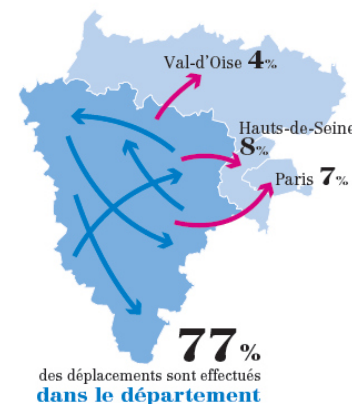
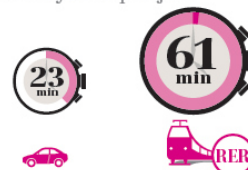
Localement :

- aménagement d'un quart d'échangeur entre la RN 12 et la RD 912 à Houdan / travaux prévus en 2016.
- Aménagement de la gare de Houdan et de la gare de Tacoignères/Richebourg.

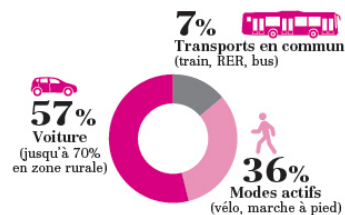
CHIFFRES CLÉS

5,4 + **11%**
en 10 ans
millions
de déplacements
chaque jour

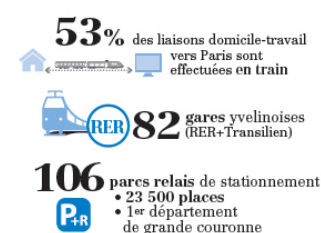
LES TEMPS DE PARCOURS
DES YVELINOIS
en moyenne par jour



LA VOITURE, REINE DES FLUX INTERNES



LE TRAIN, VOIE MAJORITAIRE VERS PARIS



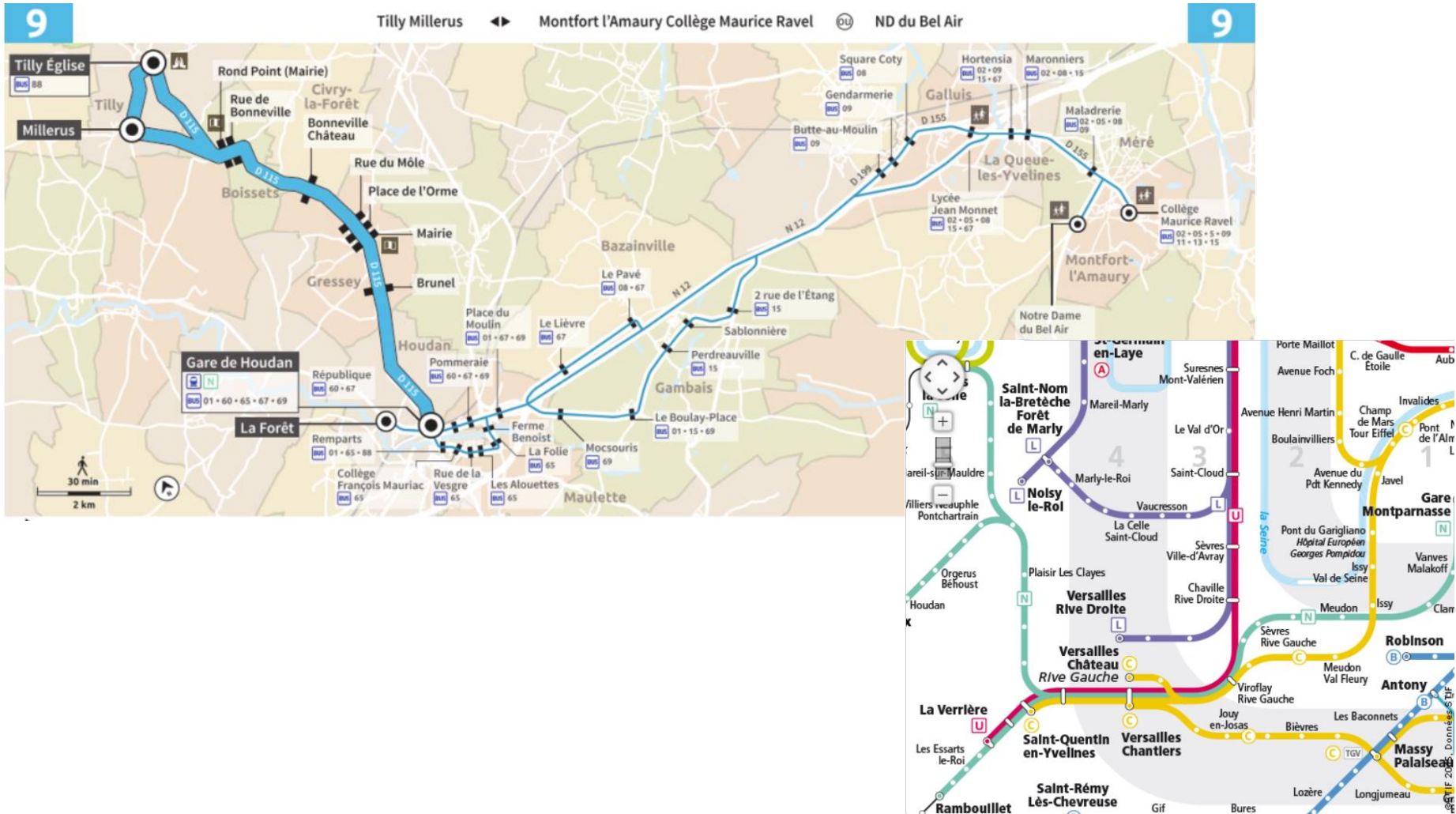
DES AXES D'AMÉLIORATION

Renforcer l'accès aux gares
Seulement 14% des déplacements totaux effectués en transports collectifs.

Les transports en commun

Il existe un service de TAD (Transport à la Demande) dédié aux personnes à mobilité réduite et personnes âgées (PAM 78).

1 ligne de transport collectif dessert le territoire de Boisssets : la ligne 9, elle permet notamment de rejoindre la gare de Houdan. La ligne N relie Houdan à la gare Montparnasse (via navigo).



Covoiturage

Le covoiturage est une pratique peu développée du fait de la difficulté de se retrouver selon les horaires et les lieux de travail.

Dans le cadre de sa politique de développement durable, le Département des Yvelines propose un site internet dédié aux agents du Conseil départemental et d'autres administrations yvelinoises qui souhaitent partager leurs frais de transports sur une partie ou sur l'intégralité de leurs trajets via le covoiturage.

Inventaire des capacités en matière de stationnements

Il convient d'établir l'inventaire de la capacité en matière de stationnements de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public, ceci avec l'objectif de mutualiser ces capacités.

Recensement sur les espaces publics de la commune : Source : communale

Nombres de stationnements	Localisation	Mutualisation
21 places	Bourg de Boisssets : Grande Rue	OUI
Environ 10 places	Derrière la Mairie	OUI
Environ 6 places	Devant la mairie	OUI
TOTAL 37 places		

La commune dispose d'environ 37 places sur son territoire.

Le réseau ferré

Les communes de Marchezais-Broué et Houdan, proches de Boisssets possèdent une gare ferroviaire avec des lignes en direction de Dreux et la région parisienne.

Les communications numériques

La loi du 17 décembre 2009 relative à la lutte contre la fracture numérique instaure une série de mesures propres à faciliter le déploiement du Très Haut Débit et à en réduire les coûts grâce à la mutualisation des travaux sur le domaine public. Elle crée notamment l'article L.49 du Code des Postes et Communications électroniques qui introduit, pour les maîtres d'ouvrage réalisant des travaux sur les réseaux routiers, aériens ou souterrains de toute nature, une obligation d'information systématique destinée aux collectivités territoriales concernées et aux opérateurs de communications électroniques. Cette exigence favorise la pose de fibre optique car elle offre à ces derniers l'opportunité de déployer leurs propres infrastructures à moindre coût lors de la réalisation de ces chantiers.



La Communauté de Communes du Pays Houdanais a signé des conventions avec le CD 78 et le Syndicat Mixte « aménagement numérique » (SMO) d'Eure-et-Loir pour réaliser le déploiement de la fibre optique sur l'ensemble du territoire. Le déploiement se fera en plusieurs phases, en fonction de la densité de population, du nombre d'entreprises et des équipements publics.

Dans les Yvelines :

Adopté en 2012 par le CD 78, le Schéma directeur pour l'aménagement numérique du territoire (SDTAN) a fait l'objet d'une révision proposant de nouvelles orientations, à savoir apporter avant fin 2020 la fibre optique à près de 51 % des foyers du territoire de la CCPH.

Synthèse diagnostic		Enjeux
Points forts	Fragilités, points à améliorer	
Facilité d'accès / RD 115 Amorces de circulations douces	Circulation dans le centre bourg Faiblesse des Transports collectifs Déplacements essentiellement automobiles	Sécurité des traversées/aménagement d'un rond-point (réalisé) Développement du maillage des circulations douces entre espace bâti et équipements
Un village en étoile avec présence d'équipements en partie centrale	Un développement ces dernières années le long des principaux axes de circulation / étalement urbain	Affirmation de la centralité et « travail en épaisseur » du bourg Stopper le développement linéaire
<i>Une population stable depuis le milieu des années 2000 du fait du solde migratoire.</i>	<i>Tendance au vieillissement de la population</i>	<i>Renouvellement de la population</i> <i>Accueil maîtrisé de nouveaux habitants</i>
Un patrimoine bâti identitaire de qualité Des vues intéressantes sur les éléments identitaires (église Sainte Hilaire, ferme de la Tasse...)	Un besoin de restauration et mise en valeur du patrimoine bâti Vues avec des premiers plans parfois peu valorisants	Identification et préservation des éléments identitaires Préservation des vues sur l'église et sur les ouvertures de paysage
Une trame verte et bleue à préserver Parc du Douaire (parc Moreux)	Des corridors de biodiversité en dehors du territoire et des couloirs de biodiversité traversant le territoire communal Accès au parc du Douaire	Maintenir les coupures d'urbanisation pour préserver les continuités écologiques Améliorer les accès au parc du Douaire
Les risques	Risques retrait gonflement des argiles Risque d'inondation lié à la Vaucouleurs	Tenir compte de la présence d'argiles dans le choix des futurs secteurs à urbaniser Maintenir les espaces perméables en vallée,
Une forte présence de l'activité agricole : 4 sièges encore présents	Localisation des sièges en continuité du bourg, conditionnant leur développement et celui du bourg	Préserver les sièges d'exploitation et permettre leur développement
Des supports touristiques sur le territoire (Eglise Saint-Hilaire, Source de la Vaucouleurs, chapelle Saint-Odon) et l'environnement proche : Entre le GR 22 (vallée de la Vesgre) et le GR de Pays des Yvelines (vallée de la Vaucouleurs).	Pas de réelle connexion avec les autres supports touristiques ni communication sur la richesse patrimoniale et paysagère de Boissets	Mettre en avant la relation de territoire historique et géographique entre la vallée de la Vesgre (La Ville l'Evêque) et la vallée de la Vaucouleurs (source et Montchauvet).

Chapitre 3- HYPOTHESES ET PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

PERSPECTIVE ET ÉVOLUTIONS

Il importe pour la commune de Boissets de déterminer, à moyen terme, les besoins en matière de logements afin de pouvoir, en fonction du mode de développement urbain voulu, satisfaire à la demande. Les besoins se concrétisent sous forme de surfaces à construire qu'il conviendra de comparer aux disponibilités et possibilités offertes sur la commune.

Un besoin en logements fonction de quatre facteurs

1. Le desserrement des ménages

On constate dans la dernière période intercensitaire une augmentation du nombre des ménages avec encore une progression des ménages d'une personne. Pour un nombre de ménages équivalent, le desserrement de la population se traduit par un besoin supplémentaire en logement :

Types	taux 1	taux 2
taille des ménages	2.4 (en 2013)	2.37 (pour les 10 années à venir / temps de vie moyen du PLU)
population	256 (estimation 2013)	256 (estimation 2013)
besoin total en logements	107	108

Le nombre de résidences principales en 2013 est de 108. Il n'y a donc aucun besoin de logements lié au desserrement des ménages.

2. L'évolution des logements vacants et occasionnels

Un parc ancien peut conduire les propriétaires à laisser vacant leurs logements dès lors que le montant des investissements à réaliser, en vue de sa réhabilitation, est largement supérieure aux bénéfices probables (loyers). Sur la commune de Boissets, le nombre de logements vacants recensés, 3 en 2016 n'est pas significatif sur la commune et sera donc considérée comme nulle dans les hypothèses qui suivent. De plus, nous n'avons pas repéré dans le centre bourg de Boissets de bâtiments en déshérence.

3. La transformation de bâtiments type grange ou annexes en logements

Plusieurs ensembles agricoles en limite du bourg disposent de bâtiments pouvant faire l'objet, sous conditions, de transformation en logements. Ces réinvestissements nécessitent de lourds investissements. Les exploitations sont encore aujourd'hui en activité, les bâtiments n'ont donc pas été identifiés comme potentialités d'accueil de nouvelles familles.

4. Les dents creuses

Un travail de recensement des parcelles encore disponibles dans l'enveloppe bâtie actuelle du bourg a été réalisé, il s'agit des parcelles portées en violet sur l'extrait de plan de zonage ci-dessous.

Il est tenu compte des contraintes suivantes qui impactent ce secteur :

- maintien des jardins comme espace de transition avec l'espace agricole ou l'espace naturel (secteurs Uj)
- préservation d'espaces perméables,
- zone d'inondabilité liée à la rivière la Vaucouleurs,
- préservation du patrimoine bâti identitaire (éviter les nouvelles constructions devant les bâtiments repérés),
- préservation des ouvertures de paysage.



L'hypothèse de développement retenue par les élus est de **1 construction par an** sur les dix prochaines années, ce qui correspond à une croissance annuelle de +0.6 %/an. Ces objectifs sont compatibles avec le projet de PLH.

Ainsi, les besoins exprimés en matière de valorisation urbaine correspondent à :

Dents creuses dans l'enveloppe bâtie (avec un taux de rétention foncière de 0.20)	1.18 ha
Secteur complémentaire en extension du bourg	0.00 ha
Total urbanisable	1.18 ha

Les tailles de parcelles proposées sont comprises entre 645 m² et 970 m². Il est ainsi envisagé 7 à 8 constructions individuelles sur une surface totale de 5245 m² soit une densité moyenne de 12 à 13 constructions individuelles à l'hectare qui permet ainsi une mixité de logements.

Le secteur du Point du Jour d'une surface constructible de 4670 m² présente une moyenne de 11 à 13 constructions individuelles à l'hectare.

C'est dans cette perspective que la commune souhaite ne pas définir de nouvelles zones à urbaniser sur les zones agricoles et naturelles, la **consommation sera donc égale à 0**.

Parallèlement **4.3 ha de parcelles** anciennement destinées à la construction dans le POS **conserveront dans le PLU leur destination actuelle : secteurs de jardins ou espace agricole**.

PARTIE 2 – JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

- Chapitre 1 – LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Document de transcription du projet urbain communal, le projet d'aménagement et de développement durables est la résultante des choix opérés par la commune pour son avenir, à partir de la connaissance qu'elle détient du contexte actuel et des enjeux de demain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime la **volonté communale d'initier une démarche dynamique** de poursuite de la structuration du tissu urbain et de préservation de la trame verte et bleue. Les orientations du PADD traduisent donc tout naturellement les moyens à mettre en œuvre pour atteindre cet objectif, conforme aux principes du développement durable :

- d'**équilibre entre le renouvellement urbain** d'une part, et la **protection des espaces naturels et des paysages** d'autre part ;
- de **diversité des fonctions urbaines** et de **mixité sociale** dans l'habitat urbain, 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, sportives, culturelles ou d'intérêt collectif et d'équipements publics.

106

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « développement durable » dont les principes peuvent être résumés de la façon suivante :

- satisfaire les besoins d'aujourd'hui sans obérer l'avenir,
- préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine et améliorer le cadre de vie,
- répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens,
- promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- créer les conditions d'implantation durables de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires,
- maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes «doux» de déplacement.

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation les enseignements du diagnostic et la volonté politique d'élaborer un projet de ville durable.

Dans cette perspective, la démarche qui a été adoptée pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est déroulée en deux temps. Tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic. Ensuite, les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés et en lien avec les options retenues.

Le P.A.D.D. concerne les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune sur l'ensemble de son territoire communal, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité urbaine, architecturale, paysagère et l'environnement.

A partir des constats réalisés dans le diagnostic, la commune a défini les grandes lignes sur lesquelles axer le développement de son territoire, puis les a traduites dans les orientations du PADD.

LES PRINCIPES FONDAMENTAUX

De la présentation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du PADD ainsi que de leur traduction réglementaire transparaissent deux principes fondamentaux que sont les principes d'équilibre et de maîtrise.

L'application systématique de ces deux principes dans l'élaboration des orientations du PADD permet de se conformer aux exigences de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme qui définit l'ensemble des objectifs et principes qui s'imposent au PLU.

L'article L. 101-2 du code de l'urbanisme précise, en effet, que :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Dans le PLU, le respect de ces grands principes se vérifie dans les trois domaines suivants que sont l'environnement et le cadre de vie, l'habitat et le développement économique.

L'environnement et le cadre de vie

Le développement urbain projeté avec l'urbanisation de quelques dents creuses dans le bourg de Boissets va stopper la consommation d'espaces agricoles et naturels (évitant ainsi le mitage linéaire le long des axes de circulation). De plus, par rapport au POS un certain nombre de zones constructibles, au niveau du bourg sont repassées en zone agricole A ou naturelle N.

Le maintien des grands équilibres entre espaces urbains et naturels est assuré par la définition d'objectifs et de leur traduction qui permettent la protection et la mise en valeur des espaces naturels existants, qui contribuent largement à la qualité du cadre de vie, notamment la préservation de la trame verte (espaces naturels (N), espaces agricoles (A) et jardins privés (Uj)) et bleue (zone humide et vallée de la Vaucouleurs (N), fossés et mares ...).

Les espaces naturels, qu'ils soient à vocation agricole ou naturelle, font l'objet d'une protection particulière dans le PLU par l'intermédiaire d'un classement particulier (zones A dite agricole ou N dite naturelle).

La plupart des orientations du PADD témoignent de la volonté forte de la commune de préserver le cadre de vie. Il en est ainsi notamment de toutes les actions visant à la valorisation de l'image du centre bourg (qualités architecturales, urbaines, paysagères, mise en place de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme).

Les choix communaux ainsi motivés et justifiés par rapport aux prescriptions du code de l'urbanisme sont traduits et organisés spatialement dans le PADD. Ils donnent également lieu à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur lesquels les principes d'aménagement font l'objet d'une plus grande précision.

L'habitat

Développer une offre de logement de qualité :

La production d'une offre de logement nouvelle devra pouvoir trouver des modalités de réalisation qui impliquent la valorisation optimum du foncier sur les quelques terrains encore libres, insérés dans le tissu urbanisé. Cette logique répondant à l'objectif parallèle de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Afin de satisfaire les besoins existants et futurs en logements, la commune doit optimiser les capacités de construction et mobiliser son potentiel foncier à court, moyen et long termes.

La mixité des tailles de parcelles offerte par le choix des dents creuses à ouvrir à la construction implique de fait une mixité de taille de logements. De plus, ces dernières années la collectivité a terminé la réalisation de petits logements locatifs. Cette mixité favorise le parcours résidentiel des jeunes décohabitants.

Le règlement de la zone U, en n'apportant que des restrictions très limitées aux types de constructions admises favorise la diversité des fonctions urbaines au sein de la zone U, dans la mesure où elles sont compatibles avec la fonction première d'habiter.

D'autre part, lors de l'aménagement des secteurs d'habitat projetés, une attention particulière sur l'environnement sera accordée à travers la prise en compte des contraintes existantes (aléas d'argiles et risques d'inondation), la prévention de pollutions éventuelles (assainissement collectif), et l'intégration paysagère des projets.

Enfin, les préoccupations du développement durable seront prises en compte à travers des incitations à mettre en œuvre, lors de l'aménagement et la construction des programmes envisagés, des techniques et objectifs d'aménagement qui répondent à ces préoccupations (incitation à l'utilisation d'énergies renouvelables, à la rétention des eaux pluviales, aux déplacements doux pour une réduction de la consommation d'énergies polluantes...).

109

Le développement économique

Ce thème regroupe plusieurs objectifs exprimés dans le PADD, à savoir :

- Permettre les extensions et les mises aux normes des activités présentes.
- Permettre le développement de l'activité agricole et de ses activités complémentaires.
- Permettre la diversification des activités économiques par le maintien ou la création de chambres d'hôtes, de vente à la ferme ou de gîtes ruraux, au sein des sites d'exploitation.
- Favoriser les activités économiques au sein du village dans la mesure où elles sont compatibles avec l'habitat en favorisant la mixité au sein de la zone urbaine.

- Chapitre 2 – traduction réglementaire, prise en compte du site et mise en valeur de l'environnement

1. TRADUCTION DU PADD ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Un objectif de croissance de la population très raisonné nécessitant la mobilisation du potentiel foncier

Le PADD insiste sur l'objectif de limiter l'étalement urbain dans la perspective d'une gestion économe du foncier, et sur la nécessité de combler les dents creuses. Sur le territoire communal, les besoins en urbanisation sont localisés dans le bourg de Boissets. Il n'y a pas de zone constructible prise sur les terres agricoles ou naturelles. Une OAP dessinée et écrite dans le bourg accompagne cette croissance raisonnée **estimée à + 0.6%** qui correspond à environ 10 nouvelles constructions individuelles sur une période de 10 ans).

Les besoins en foncier pour accueillir ces nouveaux habitants s'élèvent ainsi à environ 1.18 ha dans l'enveloppe bâtie existante évitant ainsi toute nouvelle consommation d'espaces agricoles ou naturels.

110

Aménager un réseau continu, agréable et sécurisé d'itinéraires piétons et faciliter les déplacements doux entre l'église, la mairie, les équipements sportifs et le parc du Douaire.

La commune cherche à affirmer, à partir des tracés existants, les circulations douces entre ses différents sites. Des emplacements réservés sont prévus dans le PLU pour répondre à cet objectif.

Assurer une diversité fonctionnelle dans les secteurs bâtis

L'objectif de la commune est également d'assurer, dans l'ensemble des secteurs, une diversité fonctionnelle.

La zone U est une zone mixte dans laquelle sont autorisées des constructions à usage d'habitation et d'activités artisanales, commerciales et de services (sous condition d'implantation et de surface). Elle est donc caractérisée par une diversité des fonctions urbaines.

Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti d'intérêt local

- La mise en valeur du patrimoine bâti, à la suite de l'inventaire du patrimoine communal, fait partie intégrante de la valorisation du cadre de vie. Le P.L.U. à travers son zonage et son règlement recense et préserve les éléments bâtis de qualité en application de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme.
- Le règlement du PLU, secteur Nh et l'OAP sur la ferme de la Tasse encadreront le devenir de ce site de grande qualité à fort enjeu patrimonial.

Valoriser et développer le patrimoine végétal et agricole

La protection du patrimoine végétal et agricole fait partie des objectifs du PADD, et fait donc l'objet d'un certain nombre de mesures dans le règlement du PLU. La préservation du patrimoine paysager, en complément du point précédent, fait partie intégrante de la valorisation du cadre de vie.

Les éléments de paysage identitaire, les boisements, les bosquets, les haies et quelques arbres isolés sont protégés par un zonage naturel N inconstructible, ou par un zonage spécifiquement agricole A.

Le PLU reconduit, en les adaptant parfois en limite pour tenir compte de l'évolution des boisements, les Espaces Boisés Classés du POS. Les arbres isolés, haies, bosquets et boqueteaux sont protégés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme comme éléments de paysage à protéger, renforçant ainsi les protections existantes dans le POS.

Au sein du parc du Douaire, l'orangerie a été sortie de l'EBC afin de permettre son agrandissement, dans un espace non boisé.

111

Protéger et économiser la ressource en eau

Dans la perspective du développement durable, la pression sur les ressources, notamment sur la ressource en eau, doit être limitée.

Pour limiter la pression sur la ressource, dans les nouveaux secteurs (U), le PLU incite les nouvelles constructions à disposer d'installations permettant l'utilisation des eaux pluviales à des fins d'utilisation domestique.

Enfin, le PLU ne s'oppose pas à l'utilisation des eaux pluviales à des fins externes.

Pérenniser la diversité des milieux naturels et préserver les corridors écologiques définis dans le cadre de la Trame verte et bleue

Il s'agit dans cette orientation de préserver les continuités écologiques, source de biodiversité, ainsi que de garantir la qualité du cadre de vie.

Les zones A et N (et leurs secteurs) assurent la protection des espaces cultivés et naturels du territoire.

Les milieux naturels sont protégés selon différents niveaux de contraintes : zone N, zone Agricole, espaces boisés classés (EBC), éléments de paysage protéger (article L.151-19° du Code de l'Urbanisme), ce qui assure donc le maintien d'un maillage garant de la préservation de la biodiversité sur l'ensemble du territoire communal.

A l'arrière de la rue du Point du Jour, en limite avec la zone naturelle N, une trame d'élément de paysage à protéger a été définie afin de préserver une zone de transition avec l'espace naturel et la Vaucouleurs.

Œuvrer pour un urbanisme à faible empreinte écologique

L'objectif central et transversal du PLU est de limiter au maximum l'impact de l'urbanisation et des futurs projets sur l'environnement.

Le règlement du PLU permet le recours aux dispositifs techniques et aux modes de construction destinés à réaliser des économies d'énergie, conformément au règlement du PLU pour la préservation du patrimoine bâti traditionnel repéré sur le plan de zonage (article L.151-19° du code de l'urbanisme).

Maîtriser les ruissellements pluviaux

Les projets d'évolution de la commune ne doivent pas avoir pour conséquence de générer des risques potentiels vis-à-vis du milieu naturel (qualité des rejets d'eaux traitées) ou des habitants (ruissellements excessifs et risques d'inondation).

Le règlement du PLU précise, pour l'ensemble des zones, que les eaux pluviales devront être collectés sur la parcelle.

La protection des éléments de la trame verte, l'utilisation de matériaux filtrants pour certains aménagements contribueront à limiter les ruissellements pluviaux en facilitant l'infiltration des eaux.

Prendre en compte les risques naturels et technologiques

En matière de risques naturels, l'objectif de la commune est d'assurer un développement garantissant une sécurité maximale à ses habitants et usagers en tenant compte des secteurs inondables et des aléas d'argiles. La cartographie des aléas d'argiles figure dans le dossier de PLU à titre d'information du public, car le degré de connaissance de certains aléas ne permet pas à ce jour d'établir de traduction réglementaire.

112

Développer les nouvelles technologies de communication

Favoriser les initiatives liées au télétravail en contribuant à l'amélioration de l'accès aux communications numériques sur l'ensemble du territoire communal et favoriser l'accueil des populations nouvelles dans les pôles d'habitats correctement desservis par les réseaux de communication et de télécommunications par le confortement de la zone urbaine.

Améliorer la perception du village depuis l'espace agricole et naturel

Qualifier les perceptions lointaines du village par une protection en espace de jardins (Uj) des secteurs de transition entre espaces agricoles et naturels et espace bâti. Les constructions autorisées sont fortement encadrées dans ces secteurs Uj, afin d'intégrer les extensions urbaines existantes et à venir dans le paysage agricole et limiter les coupures franches entre espace bâti et espace agricole.

Préserver les vues sur les ensembles bâtis de qualité, notamment la ferme de la Tasse.

2. ZONAGE, LIMITATIONS ADMINISTRATIVES APPORTEES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

A – CONTENU DU PLU – PARTIE RÈGLEMENT

Rappel : le rapport de présentation expose :

- la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de construction dans une même zone (article R151-2 alinéa 2° du code de l'urbanisme)
- la complémentarité de ces dispositions avec les OAP (article R-151-2 alinéa 3° du code de l'urbanisme)
- la délimitation des zones prévues par l'article L.151-9 du code de l'urbanisme (article R.151-2 alinéa 4° du code de l'urbanisme)

A – CONTENU DU PLU

Le règlement écrit et graphique du PLU de Boissets intègre les dispositions du décret du 28 décembre 2015.

Les nouvelles dispositions prévues par le décret se déclinent autour de cinq grands principes directeurs : structurer les nouveaux articles de manière thématique, simplifier, clarifier et faciliter l'écriture des règlements de PLU, préserver le cadre de vie et offrir plus de souplesse aux collectivités pour une meilleure adaptation des règles à leurs territoires, encourager l'émergence de projets, intensifier les espaces urbanisés et accompagner le développement de la construction de logements, favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.

Il s'applique à la carte, en fonction de chaque projet de territoire, les nouveaux outils étant essentiellement facultatifs. Les règles d'implantation ne sont plus obligatoires : le règlement des différentes zones se compose « à la carte ».

La structure du règlement a été simplifiée et clarifiée, elle est facultative et ne comporte dorénavant plus que **3 grands chapitres thématiques** reprenant les grandes orientations de la loi ALUR :

Tout d'abord, **l'affectation des zones et la destination des constructions**. Répondant à la question : où puis-je construire ?

Ensuite, **les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères**. Répondant à la question : comment prendre en compte mon environnement ?

Enfin, **les équipements et les réseaux**. Répondant à la question : comment je m'y raccorde ?

1. Les dispositions générales rappellent le champ d'application territorial du PLU, la portée respective du règlement à l'égard d'autres législations et réglementations relatives à l'occupation du sol, la division du territoire en zones, le contenu des documents graphiques, les adaptations mineures et comportent enfin un lexique destiné à faciliter la compréhension des règles.

2. Les dispositions communes à toutes les zones synthétisent les dispositions qui vont s'imposer aux différentes zones du PLU, en matière de prise en compte du développement durable, de protection du cadre bâti et naturel, de risques et de nuisances...

3. Les dispositions applicables aux zones urbaines U, aux zones agricoles A et aux zones naturelles N.

Elles définissent les différentes destinations et sous-destinations des constructions en déclinant celles prévues par les articles R. 151-27 et 28 du code de l'urbanisme.

Dispositions communes à toutes les zones ou à plusieurs zones

- Dispositions relatives au développement durable

L'ensemble de la démarche du PLU conduit à proposer la mise en place d'actions d'aménagement permettant de limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu naturel (qualité de l'air et de l'eau, diminution de la consommation énergétique, développement des liaisons douces, réduction des temps de trajets par une mixité des fonctions urbaines, etc.).

- Dispositions particulières pour la protection du cadre bâti et naturel

Cadre bâti

Le patrimoine a fait l'objet d'études et d'inventaires spécifiques qui ont permis de repérer un certain nombre d'éléments à protéger. Leur préservation est prise en compte dans les orientations du PADD.

L'ensemble des secteurs bâtis et des éléments patrimoniaux sont repérés sur le règlement graphique et leur préservation est encadrée dans le règlement écrit et l'OAP sur la ferme de la Tasse.

114

Cadre naturel

Les éléments naturels qui participent à la qualité du cadre de vie et jouent un rôle en termes de biodiversité, de captage du CO₂, de qualité du cadre de vie, de renouvellement des ressources naturelles, de fonction ludique ou sociale, sont protégés par le PLU grâce aux outils suivants :

- les boisements sont classés en zone naturelle et forestière N et quelques boqueteaux en zone A.
- les jardins privés sont classés en secteurs Uj, constituant ainsi une véritable trame verte à l'intérieur des espaces urbanisés et un espace « tampon » avec l'espace agricole et les rives de la Vaucouleurs.
- les bords de Vaucouleurs constitués de ripisylves et de prairies inondables sont classés en zone N, interdisant toute nouvelle construction.

En application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement. 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.

Ainsi, ce sont 42.05 ha d'EBC et 3.5 ha d'EPP qui sont définis dans le PLU.

Les prescriptions qui se rapportent aux éléments de paysage à protéger* figurent dans le titre 1 du règlement.

B – CONTENU DU PLU – PARTIE ZONAGE

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U) est divisé en zones urbaines (U), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N).

Les zones urbaines « zones U » (U et Uj) : secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;

Les zones agricoles « zones A » (A, Ae) : secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Les zones naturelles et forestières « zones N » (N, Nh et Nl) : secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones urbaines (U) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II ; les zones agricoles (A), les zones naturelles et forestières (N) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III ;

Introduction : le zonage du PLU s'appuie sur les zones suivantes :

U : zone urbaine centrale

Uj : secteurs de jardins, transition avec l'espace agricole ou naturel

A (secteurs Ae « activités artisanales » et « pôle de restauration au haras de Bonneville ») : zone destinée à valoriser les espaces à vocation agricole,

N (secteurs Nh « La Tasse » et Nl « secteurs de sports et de loisirs » « parc du Douaire ») : zone naturelle et forestière et sous-secteurs.

- La règle générale est énoncée pour l'ensemble des zones et secteurs,
- Des règles spécifiques à certains secteurs peuvent remplacer l'intégralité de la règle générale (elles figurent alors en fin d'article).
- Des règles spécifiques à certains secteurs peuvent compléter la règle générale, elles s'additionnent alors à celle-ci et sont introduites par les mots « De plus ».

Zones POS	Zones PLU
UG : zone destinée aux habitations individuelles implantées isolément ou en bande UH : zone réservée aux habitations implantées isolément	U zones urbaines : secteurs déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter U : zone urbaine centrale Uj : secteurs de jardins
NA UH : zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée, urbanisable à terme avec les règles de la zone UH	
NC : zone naturelle réservée aux activités agricoles en raison de la valeur agronomique des terrains ou en raison des possibilités normales d'exploitation par l'agriculture	A zones agricoles : secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles Ae : secteurs d'activités et pôle de restauration du haras de Bonneville
ND : zones à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; à l'intérieur des zones qui constituent un paysage de qualité et à l'exclusion des parties de territoire présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles ou forestières.	N zones naturelles : secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Nh : ensemble bâti situé en zone naturelle « La Ferme de la Tasse » Nl : le secteur de sport et de loisirs rue du Point du Jour et le Parc du Douaire.

	ARTICLES REGLEMENTES	MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION	DISPOSITIONS PRINCIPALES
	USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
1 et 2	DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	Eviter toutes destinations et sous destinations incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone ou du secteur considéré, et/ou susceptibles de générer des risques ou des nuisances vis-à-vis de l'habitat. Conditionner certaines occupations ou utilisations du sol, ne correspondant pas au caractère ou à la vocation dominante de la zone, et notamment certaines activités.	Liste des destinations et sous-destinations autorisées en prenant comme références les articles R.151-27 et 28 du code de l'urbanisme. Dans le secteur Uj, seuls sont autorisés les locaux accessoires à l'habitation et les abris de prés. Dans le secteur Nh, En zone A et N, limitations par rapport notamment aux habitations, seuls les extensions et locaux accessoires sont autorisés sous conditions définies dans le règlement, évitant ainsi le pastillage (STECAL) des espaces agricoles et naturels. Dans les secteurs Ae, seuls sont autorisés : ➤ L'extension des constructions artisanales existantes à la date d'approbation du présent PLU ; ➤ Les nouvelles constructions artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage et qu'elles ne génèrent pas de nuisances visuelles, olfactives et/ou sonores ; ➤ Pour le secteur Ae du haras de Bonneville, les nouvelles constructions à usage de restauration destinées au fonctionnement de ce dernier. Dans les secteurs N/, sont autorisés sous conditions : ➤ La construction de vestiaire et sanitaire pour les équipements de sports et de loisirs existants à la date d'approbation du PLU, d'une surface maximum cumulée de 50 m² ; ➤ L'extension de l'orangerie dans le parc du Douaire

			d'une superficie maximum de 200 m² de surface de plancher. Dans le secteur Nh, sont autorisés sous conditions : ➤ Les interventions de restauration sur la ferme historique de La Tasse ; ➤ La reconstruction d'anciens bâtiments dans la continuité de ceux existants pour refermer la délimitation de l'espace de cour et retrouver la cour fermée d'origine.
	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
3	VOLUMETRIE IMPLANTATION CONSTRUCTIONS	ET DES	Alignement sur voie : Organiser l'implantation des constructions, surtout par rapport aux voies, pour des motifs de densification tout en tenant compte des formes urbaines et de la trame verte. Hauteur : modeler la forme urbaine de façon adaptée et différenciée, selon les secteurs, les intentions de densification et les destinations des constructions En zone U, il n'est pas défini d'emprise bâtie maximum (local principal + annexes). Cependant dans l'article 5 il est défini un taux d'espace en pleine terre. Des règles de hauteurs différenciées en zone U sont définies selon qu'il s'agit d'habitations principales ou d'annexes. En zone A des dispositions sont prévues pour encadrer les extensions des constructions existantes à usage d'habitation et pour les annexes autorisées : ➤ Les extensions des bâtiments existants sont limitées à 30 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment, à la date d'approbation du présent PLU. ➤ Les locaux accessoires doivent être implantés à une distance maximale de 20,00 m du bâtiment d'habitation principal et leur surface cumulée ne peut dépasser 50 m². Dans les secteurs Ae et Nø des règles de hauteur sont définies pour faciliter l'intégration des nouvelles constructions ou extensions dans l'environnement paysager.

4	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER	Adaptation au contexte Composition entre les volumes Aspect extérieur : maintenir ou générer des paysages urbains de qualité (constructions et abords), et homogènes (sans ruptures typologiques trop marquées).	Cet article permet de gérer l'implantation de la construction sur la parcelle en tenant compte du milieu environnant, de la topographie et permet de rappeler la recherche d'une implantation optimisée par rapport aux apports solaires. La composition entre les volumes permet de rappeler la notion de gabarit entre construction principale et locaux accessoires (d'un gabarit moindre). Des règles spécifiques au bâti d'intérêt patrimonial sont édictées dans le cadre de l'application de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme
5	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	Préserver ou générer des paysages non construits de qualité, notamment aux abords des constructions (contribuant à façonner les formes urbaines). Préserver ou restaurer les continuités écologiques et préserver « la nature en ville » avec les secteurs Uj. Contribuer à la qualité du cadre de vie.	En zone U où il n'est pas défini de coefficient d'emprise bâtie, il est prescrit un taux d'espace en pleine terre pour tenir compte des questions d'imperméabilisation des sols. Dans la zone U : Minimum 40% de l'emprise foncière, Dans les secteurs Uj : Minimum 90% de l'emprise foncière. Dans les secteurs Ae : minimum 60% de l'emprise foncière sera traitée en espace vert Dans les zones A et N (hormis secteurs Ae), il n'est pas défini de taux d'espace en pleine terre.
6	STATIONNEMENT	Assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques.	Règle différenciée selon les destinations et les zones
EQUIPEMENTS ET RESEAUX			
7	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	Sécurité publique : assurer une accessibilité adaptée et sécurisée aux voies ouvertes à la circulation publique. Prévoir une voirie de caractéristiques suffisantes pour desservir les occupations du sol admises, par les véhicules motorisés, mais aussi par les modes "doux".	
8	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	Prévoir les bonnes conditions sanitaires de l'urbanisation et les principes de raccordement aux réseaux publics => un niveau d'équipement suffisant aux besoins actuels et futurs, et conforme aux textes en vigueur. Gérer l'évacuation des eaux pluviales, pour limiter les risques d'inondation induits par l'imperméabilisation des sols.	Introduction d'une règle concernant les réseaux de communication électroniques

3. TABLEAU DES SURFACES ESTIMEES : PROJET DE PLU

		Zones P.L.U.	Superficie PLU ha	Variation POS/PLU
UG	9.6	U	18.5	La zone UG du POS se retrouve en zones U et Uj
UH	16.6	Uj	5.0	La zone UH du POS se retrouve pour partie en zone U et Uj et pour partie en zone A
	26.2		23.5	
NAUH				Reclassée en partie en A et en partie en N
	1.3		0	
NC	363.9	- A Ae	300.0 0.8	Zone NC du POS Zone NA UH partielle Zone UH partielle, en périphérie de l'actuelle zone U
--		N Nl Nh	58.9 6.4 1.8	Pas de zone ND dans le POS Les principaux boisements Zone NA UH partielle Les secteurs NI étaient anciennement en zone UH (pour le tennis) et en zone NC pour le parc du Douaire Le secteur Nh était classé en zone NC
	391.4		391.4	

EBC : 42 ha + 3.5 ha d'éléments de paysage à protéger

Le POS comptabilisait 27.5 ha de zones constructibles, le PLU en compte 23.5 ha dont 5 ha de secteurs Uj, partiellement constructibles pour des locaux accessoires et abris à prés. Le PLU est donc moins consommateur d'espaces, même si on ajoute les 0.8 ha de secteurs Ae déjà partiellement construits.

4. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

L'élaboration du PLU a conduit à instituer de nouveaux emplacements réservés (ER) pour répondre aux orientations du PADD, et à examiner les ER existants dans le POS mis en révision, sur l'ensemble du territoire communal.

Cette réflexion, menée avec les bénéficiaires des emplacements réservés, a permis de statuer sur leur devenir.

a. Définition

Les emplacements réservés, dits E.R., sont des terrains bâtis ou non, affectés par le Plan Local d'Urbanisme à l'emprise de futur équipements publics (voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts), au bénéfice d'une collectivité ou d'un organisme public.

L'inscription d'un emplacement réservé au P.L.U. permet d'éviter qu'un terrain destiné à recevoir un équipement public ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

La liste des emplacements réservés fait partie des annexes du P.L.U. et leur emprise est indiquée sur les documents graphiques qui accompagnent le règlement d'urbanisme.

121

b. Les emplacements réservés au P.L.U.

Le POS mis en révision comportait 2 ER :

- ER 1 : emplacement réservé pour une station d'épuration (bénéficiaire commune) / 8000 m² - abandonné, le projet a été réalisé
- ER 2 : création d'un cheminement piéton (bénéficiaire commune) / 480 m² - le principe de cet emplacement réservé est reconduit dans le PLU, son emprise est modifiée, il s'agit du nouvel ER1.

Le PLU comporte les ER suivants :

Numéro	Numéro de parcelles	Désignation de l'opération	Superficie en m ²	Bénéficiaire de l'opération
1	143p	Aménagement d'une liaison douce	205	Commune
2	60p	Aménagement d'une liaison douce	653	Commune
3	83p	Aménagement d'une liaison douce	484	Commune
4	126p	Aménagement d'un nouvel accès au Parc du Douaire	230	Commune
5	85p, 86p, 143p	Aménagement d'un espace vert	1424	Commune

Ces emplacements réservés répondent à l'objectif de développer le réseau de liaisons douces existantes et d'aménager une nouvelle entrée au Parc du Douaire.

5. ÉVALUATION DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRÉSENTATION DES MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Les impacts positifs du PLU

- Protéger les boisements et les éléments naturels remarquables

Au fil des années, la commune de Boissets a su se développer tout en préservant les éléments les plus riches de son patrimoine bâti et naturel et en maintenant une trame verte variée.

Elle souhaite aujourd'hui affirmer une politique de valorisation de ces atouts écologiques et les préserver dans le cadre du PLU en mettant en place les outils adaptés : ajustement des zones agricoles, naturelles et forestières à la réalité du terrain (boisements et prairies inondables de la Vaucouleurs), et prise en compte des 4 sièges d'exploitation agricole en périphérie du bourg.

- Limiter la consommation foncière et protéger les espaces naturels et ruraux

La volonté, affirmée dans le PADD, de mobiliser le potentiel foncier mutable au sein du tissu urbanisé (dents creuses) trouve sa traduction dans les pièces réglementaires du PLU. Il n'est pas défini de zones AU ni de zones U sur des espaces agricoles et naturels. Seules les dents creuses dans le bourg sont mobilisées. **Les besoins en foncier pour accueillir les nouveaux habitants s'élèvent ainsi à 1.18 ha.**

En effet, le PLU n'ouvre pas de nouvelle zone à urbaniser (U ou AU) par rapport au POS, par contre il en supprime, ainsi 4.3 hectares de zones anciennement classées en NA et U (en extension de l'urbanisation) repassent en zones A ou N.

Le choix de ces secteurs permet de préserver les abords et l'identité du bourg de Boissets et de tenir compte des risques d'inondabilité liés à la Vaucouleurs.

La commune s'inscrit dans le contexte actuel de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels, forestiers et agricoles. C'est dans cette perspective que la commune **souhaite ne pas définir de nouvelles zones à urbaniser, la consommation sera donc égale à 0 et 4.3 ha anciennement destinés à la construction retrouveront un classement agricole ou naturel et forestier dans le PLU.**

L'objectif chiffré de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'étalement urbain est de 100%.

La volonté de protéger les espaces naturels remarquables et la trame verte est confortée par la désignation de 367.9 ha environ de zones naturelles, forestières et agricoles. Cette surface est en augmentation par rapport au POS, elle s'explique principalement par le classement en zones agricole et/ou naturelle, d'anciennes zones constructibles du POS. **Le bilan différentiel entre le POS et le PLU est positif.**

- Préserver le cadre bâti

Le patrimoine bâti a fait l'objet dans le cadre du présent PLU, d'études spécifiques qui ont conduit à la sélection d'éléments ou ensembles bâtis dont le caractère remarquable, sur le plan architectural ou historique, justifie leur protection à travers l'article L.151-19° du code de l'urbanisme. Une visite de la Ferme de la Tasse a été organisée avec les élus et le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP). Les éléments ou ensembles ainsi retenus ont été repérés sur les documents graphiques du PLU et font l'objet de mesures de protection définies dans son règlement.

Ces dispositions réglementaires n'interdisent pas l'évolution du bâti mais demandent que les projets ne dénaturent pas les caractéristiques leur conférant leur intérêt.

- Gestion de l'eau

La préservation de la ressource en eau constitue un axe important du PLU. Cet objectif est développé dans 2 grandes orientations du PADD, qui définissent l'eau comme un élément identitaire du paysage qui doit être mis en valeur à travers la préservation de la trame bleue, mais aussi comme une ressource à protéger et économiser.

Afin de mettre en œuvre cet objectif, le PLU prend des dispositions permettant de réduire le phénomène de ruissellement des eaux pluviales en milieu urbanisé et les problèmes qu'il génère (pollution, inondation).

En cas d'impossibilité avérée de gérer l'ensemble des eaux pluviales à la parcelle, par la rétention et/ou infiltration des eaux, il pourra être demandé une autorisation d'évacuer les eaux pluviales vers le réseau public lorsqu'il existe. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits provenant de la propriété, seront à la charge du constructeur, quelle que soit la superficie du terrain.

Enfin, le règlement demande le maintien en zone U d'une superficie minimum de pleine terre : 40% en U, 90% en Uj et 60% en Ae.

Par ailleurs, le PLU protège indirectement les milieux aquatiques en mettant en place plusieurs outils spécifiques qui permettent le maintien des espaces verts et éléments végétaux existants (secteurs Uj et zone N). En effet, le maintien d'une couverture végétale importante limite l'imperméabilisation des sols au profit de l'infiltration naturelle des eaux pluviales, qui est en outre facilitée par les racines des éléments végétaux. Ceux-ci jouent par ailleurs un rôle de barrière biogéochimique grâce à leurs capacités de dégradation de certains polluants présents dans l'eau.

L'ensemble de ces mesures et outils garantit le maintien d'espaces non imperméabilisés en zone urbaine et contribuent donc à réduire les difficultés liées à la gestion des eaux pluviales sur le territoire, les végétaux favorisant l'infiltration des eaux dans le sol et participant par ailleurs à leur épuration.

De plus, en réponse à la volonté d'économiser la ressource en eau énoncée dans le PADD, le règlement incite au recyclage des eaux de pluie pour un usage extérieur (arrosage des jardins, lavage de la voiture...).

Le PLU permet ainsi de traduire certaines des grandes orientations du SDAGE à l'échelle locale, et plus particulièrement, celles qui concernent :

- le principe de non dégradation des milieux aquatiques : le PLU met en place de nombreuses mesures, évoquées précédemment, visant l'amélioration de l'assainissement des eaux pluviales et usées, qui contribueront à réduire les rejets polluants dans le milieu naturel ;
- le partage de la ressource et l'équilibre quantitatif : les dispositions visant la réutilisation des eaux de pluie permettent de réduire les pressions quantitatives qui pèsent sur la ressource en eau ;
- la gestion du risque inondation : l'ensemble des mesures concernant l'assainissement des eaux pluviales permettra de réduire le risque d'inondation lié au ruissellement.

Les impacts négatifs du PLU

De manière générale, nonobstant la politique de protection forte des espaces naturels les plus remarquables, le développement du territoire, en réponse aux enjeux démographiques et économiques, se traduira par une pression sur les milieux.

Les nouvelles constructions à vocation principale d'habitat, même limitées aux espaces déjà urbanisés, auront des impacts indirects sur les milieux en termes d'artificialisation des sols et de hausse des pollutions. L'impact écologique sur ces secteurs sera le plus souvent nul du fait de leur actuelle occupation du sol et de la proximité d'activités humaines. Les nouvelles constructions seront gérées en termes d'assainissement par le réseau d'assainissement collectif réduisant ainsi les risques de rejets et de pollution de la Vaucouleurs.

Par-delà les efforts d'urbanisation au sein du tissu existant et, là où les conditions de raccordement au réseau d'alimentation en eau potable sont bonnes, la logique de développement urbain entraînera une augmentation des prélèvements en eau potable, dont l'ampleur dépend en grande partie des comportements individuels. Néanmoins, les ressources souterraines et superficielles ne souffrant pas, à l'heure actuelle, de problèmes d'ordre quantitatif, cet impact devrait être modéré.

Les incidences du PLU sur la prise en compte des risques et des nuisances

La protection des espaces naturels, des biens et des personnes face aux risques naturels et technologiques est un objectif central des documents d'urbanisme. Ces risques ont été identifiés dans l'état initial de l'environnement et pris en compte dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ils conditionnent largement l'utilisation de l'espace, principalement avec la prise en compte des potentielles zones d'inondabilité de la Vaucouleurs.

Les aléas mouvements de terrain

La commune est concernée par l'aléa lié au retrait et au gonflement des argiles présentes dans le sol : sous l'effet de la sécheresse certaines de ces argiles se rétractent fortement, puis se dilatent à nouveau lors d'épisodes pluvieux. L'alternance sécheresse-réhydratation entraîne localement des mouvements de terrain non uniformes pouvant aller jusqu'à provoquer la fissuration de certaines maisons. Une cartographie de cet aléa a été élaborée par le BRGM, elle fait partie intégrante du présent rapport afin d'être portée à la connaissance du public.

Les émissions de gaz à effet de serre

Le PLU vise l'optimisation de l'usage des transports en commun et le développement des modes de déplacement doux en permettant l'ouverture à l'urbanisation des parcelles situées au cœur de village, desservis par les transports en commun.

Cette disposition participera indirectement à la réduction de la part modale de l'automobile dans les déplacements quotidiens et ainsi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre que ces véhicules génèrent, à condition que l'autorité organisatrice des transports prenne mieux en compte les besoins de déplacements journaliers des communes rurales.

PARTIE 3 - INDICATEURS DE SUIVI

Thème et impact suivi	Instant t / approbation du PLU	Instant t +6 Evaluation du PLU après une durée de 6 ans	Bilan positif	Bilan négatif
URBANISATION				
Evolution de la population	Nombre d'habitants en 2017	Nombre d'habitants en 2023		
Evolution de l'urbanisation Nombre de construction/ha		Nombre de constructions réalisées depuis 2023 et rapport nb de constructions/ha		
Consommation foncière dans le tissu urbanisé	Nombre de dents creuses dans le tissu urbanisé	Nombre de dents creuses restantes en 2023 / Point sur la rétention foncière		
EAU				
Mise en place de système de récupération des eaux pluviales en zone U, pour les constructions neuves (règlement incitatif)		Nombre de constructions équipées de système de récupération		
DEPLACEMENTS				
Aménagement des liaisons douces, ER		Bilan de la réalisation des ER		
BIODIVERSITE ET PATRIMOINE NATUREL				
Efficacité de la préservation des espaces remarquables	Eléments repérés sur le plan de zonage	Suivi de l'évolution des éléments de paysage à protéger		
Efficacité de la préservation du bâti d'intérêt patrimonial	Bâtiment repéré en rouge sur le plan de zonage	Suivi des demandes de permis de démolir		

Nombre de constructions / ha dans les secteurs constructibles en renouvellement

Sens, rôle, intérêt et limites de l'indicateur :

Cet indicateur permet de connaître la densification opérée dans les quartiers construits après l'approbation du PLU. Il montre donc l'évolution dans les choix d'urbanisme et donne une variable qualitative de l'urbanisation nouvelle, à partir des fourchettes de constructions inscrites dans les OAP.

Calcul :

Le calcul peut se faire à partir du cadastre et de l'analyse des permis d'aménager depuis l'approbation du PLU

Note :

Le bilan s'analyse au regard de la densité moyenne des espaces urbanisés avant l'approbation du PLU, de manière à pouvoir effectuer des comparaisons.

Consommation foncière dans le tissu urbanisé (%)

Sens, rôle, intérêt et limites de l'indicateur :

Pour limiter l'extension urbaine sur un territoire, il est nécessaire d'utiliser au mieux les potentialités existantes à l'intérieur même du tissu urbanisé (« dents creuses »). Cet indicateur permet donc de savoir dans quelle mesure les espaces libres à l'intérieur du tissu urbain ont été utilisés.

Calcul :

Deux calculs peuvent être fait : la part des opérations foncières dans le tissu urbain, ou la part de surfaces nouvellement urbanisées dans le tissu urbain.

128

Note :

Le PLU dans son diagnostic a recensé le nombre de dents creuses, il suffit de vérifier si celles-ci ont été ou non urbanisés. Ce qui permettra de voir si le taux de rétention foncière appliqué était suffisant et d'autre part d'envisager la mise en place de taxe sur ces terrains libres non bâti, de façon à inciter les propriétaires à vendre.

Aménagement des liaisons douces

Sens, rôle, intérêt et limites de l'indicateur :

Les transports doux sont à développer dans l'optique de limiter l'utilisation de la voiture, mode de transport particulièrement polluant. Cet indicateur permet d'évaluer l'utilisation des transports doux sur un territoire.

Calcul :

Indiquer le nombre de km de pistes/bandes cyclables total sur la commune.

Note :

Evaluer la réalisation des emplacements réservés à destination de liaisons douces.

Mise en place de système de récupération des eaux pluviales en zone U pour les constructions neuves

Sens, rôle, intérêt et limites de l'indicateur :

Cet indicateur permet d'évaluer l'investissement des particuliers dans la gestion de la ressource en eau

Calcul

Le calcul peut se faire à partir de l'analyse des permis d'aménager depuis l'approbation du PLU

Efficacité de la préservation des espaces remarquables

Sens, rôle, intérêt et limites de l'indicateur :

Cet indicateur permet d'évaluer la préservation des éléments de paysage à protéger

Calcul

Le calcul peut se faire en évaluant sur le terrain la persistance ou non des éléments repérés sur le plan de zonage.

Efficacité de la préservation du bâti d'intérêt patrimonial

Sens, rôle, intérêt et limites de l'indicateur :

Cet indicateur permet d'évaluer la préservation et la restauration du bâti ancien de qualité

Calcul

Le calcul peut se faire en évaluant le nombre de permis de démolir.