

La Boissière - École



Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°1 : Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération

Le :

Le Maire :

Du développement local
au développement durable

CDHU

11, rue Pargeas 10000 TROYES

Table des matières

Avant-propos	5
Diagnostic	6
1. Contexte	6
1.1. Situation géographique.....	6
1.2. Situation administrative.....	7
1.3. La prise en compte des documents communaux et supracommunaux.....	8
2. Démographie et habitat.....	12
2.1. Une population en diminution sur la période récente.....	12
2.2. Un phénomène de périurbanisation de plus en plus éloigné de Paris.....	13
2.3. Un solde apparent des entrées et sorties moteur des évolutions démographiques	14
2.4. Une tendance générale au vieillissement de la population	14
2.5. Une population en légère diminution, un nombre de ménages en forte hausse	15
2.6. Un rééquilibrage des catégories socioprofessionnelles	16
2.7. Un marché immobilier équilibré... ..	17
2.8. ...Mais un taux de vacance en augmentation.....	18
2.9. Une surreprésentation des logements individuels	19
2.10. Une surreprésentation des grands logements.....	19
2.11. Un renouvellement de population très faible.....	20
2.12. Un parc de logements ancien comparé à la CART.....	21
2.13. ...probablement très énergivore	21
2.14. La construction neuve.....	21
2.15. Synthèse	23
3. Economie et services	24
3.1. La Boissière-Ecole, couronne de la région parisienne.....	24
3.2. Un nombre d'emplois en augmentation.....	25
3.3. Un nombre d'actif en diminution.....	25
3.4. Une forte représentation du tertiaire marchand.....	26
3.5. Les services, commerces et équipements publics de la commune.....	26
3.6. La CA Rambouillet Territoires, disponibilité du foncier et perspectives d'évolutions.....	27
3.7. Une agriculture stable.....	28
3.8. Synthèse	30
4. Transports et déplacements	31
4.1. Un taux de motorisation élevé.....	31

4.2.	Des capacités de stationnement privé déficitaires	32
4.3.	Un trafic de transit important	33
4.4.	Les transports en commun	34
4.5.	Le réseau de transports actifs	35
4.6.	Synthèse	38
Etat initial de l'environnement		39
5.	Milieu physique.....	39
5.1.	Géologie.....	39
5.2.	Hydrologie.....	41
5.3.	Topographie.....	42
5.4.	Hydrographie	43
6.	Milieu naturel	45
6.1.	Les massifs boisés	45
6.2.	Les terres agricoles	46
6.3.	Inventaires du patrimoine naturel	47
6.4.	Zones Natura 2000.....	49
6.5.	Zones humides.....	52
6.6.	Trame verte et bleue	53
6.7.	Synthèse	55
7.	Milieu humain.....	56
7.1.	Gestion de l'eau potable.....	56
7.2.	Gestion des eaux usées.....	57
7.3.	Gestion des déchets.....	57
7.4.	La qualité de l'air.....	57
7.5.	Ressources énergétiques	58
7.6.	Nuisances et pollutions.....	59
7.7.	Les risques majeurs.....	60
7.8.	Synthèse	62
8.	Paysage et patrimoine	63
8.1.	Organisation paysagère	63
8.2.	Le patrimoine bâti.....	69
9.	Analyse de la consommation de l'espace et de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis.....	71
9.1.	Analyse de la consommation de l'espace	71
9.2.	Bilan du POS.....	72
9.3.	Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis	75

9.4. Synthèse	80
Explication des choix retenus	81
Le PADD	81
Orientation 1 : Créer une nouvelle centralité	81
⇒ Objectif 1.1 : Participer à l'effort de logements des populations.	81
⇒ Objectif 1.2 : Créer une nouvelle centralité autour des équipements collectifs.	81
⇒ Objectif 1.4 : Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.	82
Orientation 2 : préserver le cadre de vie.....	82
Les OAP.....	85
OAP n°1.....	85
OAP n°2 : zone 2AU dite du commandant Hériot	86
OAP n°2 : zone 2AU dite de Mauvaize	86
Le zonage.....	87
Zone U	87
Zone Ue	90
Zone Ux.....	92
Zone Uh	93
Zone 2AU	94
Zone A.....	95
Zone Ap.....	96
Zone N	97
Zone NI	99
L113-1 du Code de l'urbanisme.....	100
L151-41 du Code de l'urbanisme.....	101
L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.....	102
L151-11 du Code de l'urbanisme.....	106
Superficie des zones du PLU.....	108
Le règlement.....	109
Zones U et Uh	109
Zone Ue	112
Zone Ux.....	114
Zone 2AU	117
Zone A.....	118
Zone N	121
Compatibilité avec les documents supra-communaux	124

Compatibilité avec le SCoT Sud Yvelines	124
Compatibilité avec le SDRIF	141
Compatibilité avec le SDAGE	149
Compatibilité avec le SRCE	159
Compatibilité avec le SRCAE	160
Compatibilité avec le PDUIF	163
Compatibilité avec le PPA	166
Compatibilité avec le SDADEY	168
Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement	170
Incidences des orientations du PLU sur l'environnement.....	170
Les sols.....	170
Les cours et étendues d'eau et zones humides associées	170
Les autres milieux naturels et continuité écologiques, la faune et la flore	171
Les paysages	171
Le développement de l'urbanisation et les réseaux	172
Mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.....	173
Indicateurs à élaborer pour l'évaluation de la mise en application du PLU.....	177
Résumé non technique.....	189
Diagnostic socio-économique	189
Etat initial de l'environnement.....	190
Glossaire	191
Table des cartes.....	194
Table des tableaux.....	196
Table des graphiques.....	198
Table des figures.....	199

Avant-propos

Ce rapport présente l'ensemble des travaux réalisés pour mener à bien l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de La Boissière-Ecole, conformément à l'article L123-1-2 du Code de l'urbanisme.

Cadre réglementaire :

L'instauration des plans locaux d'urbanisme découle de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) et complétée par les lois n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat (UH) et n°2006-872 du 13 juillet 2006 Engagement National pour le Logement (ENL).

En 2010 et l'entrée en vigueur de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 Engagement National pour l'Environnement (ENE dite loi Grenelle), de profondes modifications, notamment en ce qui concerne la question de la consommation d'espaces et de la lutte contre l'étalement urbain, sont venues compléter les prérogatives des documents de planification tel que le PLU.

Depuis le 14 mars 2014, la loi n°2014-366 Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) modifiée par la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, renforce encore davantage la lutte contre la consommation excessive d'espace et vise également à combattre la crise du logement.

*Article L123-1-2 du Code de l'urbanisme
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 139 (V)
Modifié par LOI n°2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 25*

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

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Diagnostic

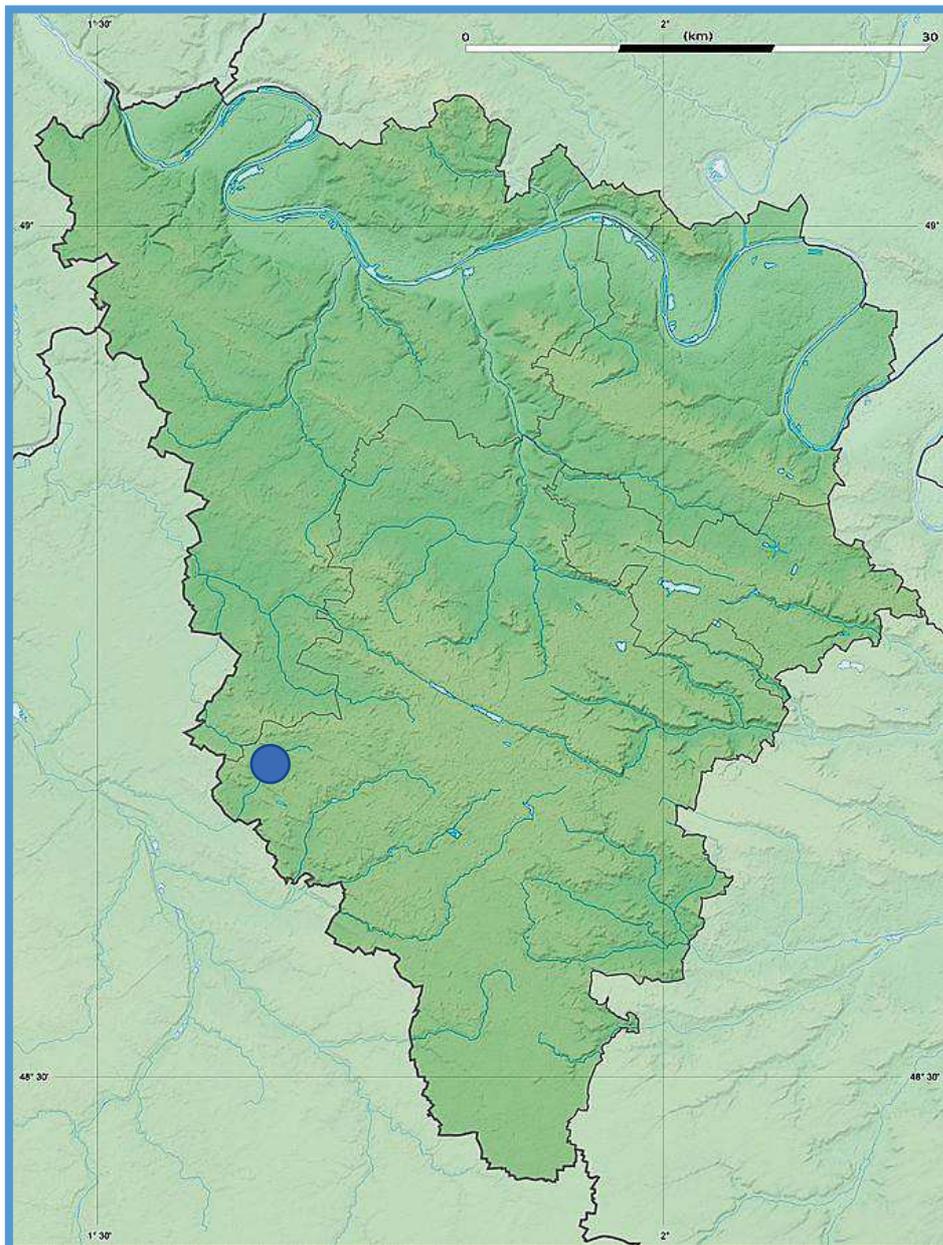
1. Contexte

1.1. Situation géographique

La Boissière-Ecole, commune de l'Ouest des Yvelines, localisée dans la région Ile-de-France est limitrophe des communes de Le Tartre-Gaudran, La Hauteville, Adainville, Condé-sur-Vesgre, Saint-Léger-en-Yvelines, Poigny-la-Forêt, Hermeray, Mittainville et Faverolles située dans le département voisin d'Eure-et-Loir. Sa superficie d'environ 2 500 hectares la classe parmi les plus grandes communes de France (moyenne nationale de 1 500 ha environ).

Deux axes d'intérêt local assurent la desserte communale. D'axe nord-sud la RD71 permet de rejoindre Nogent-le-Roi et Epernon via la RD4 d'Eure-et-Loir et la RD80 permet de rejoindre Rambouillet et la RN10 via la RD906.

Carte 1 : localisation géographique



1.2. Situation administrative

La Boissière-Ecole adhère à la Communauté d'agglomération Rambouillet Territoires (CART). La CART est composée de 25 communes regroupant près de 56 000 habitants. Créée le 1^{er} janvier 2015, elle dispose des compétences obligatoires de « développement économique », « d'aménagement de l'espace communautaire », « d'équilibre social de l'habitat » et de « politique de la ville » et des compétences optionnelles de « création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire », de « protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie », de « construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire » et « d'action sociale d'intérêt communautaire ».

La commune adhère également au :

- SIAEP, syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable de la forêt de Rambouillet ;
- SITERR, syndicat intercommunal de transport et d'équipement de la région de Rambouillet ;
- SMESSY, syndicat mixte d'étude du Schéma de cohérence territorial Sud Yvelines ;
- SICTOM, syndicat intercommunal de collecte et de traitement des ordures ménagères ;
- syndicat du Haut Opton qui assure l'entretien des fossés.

Carte 2 : la CA Rambouillet Territoires



1.3. La prise en compte des documents communaux et supracommunaux

La commune dispose d'un Plan d'occupation des sols approuvé le 19 décembre 1983 et modifié en juillet 1990, octobre 1997, septembre 2002 et mars 2009. L'élaboration du PLU a été prescrite par délibération du Conseil municipal le 06 décembre 2013 afin de répondre aux nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme et des documents supracommunaux, mais également pour s'inscrire dans les grandes orientations fondatrices d'un urbanisme durable en :

- préservant la qualité et le cadre de vie ;
- veillant à une utilisation économe des espaces encore disponibles dans les zones bâties, sans empêcher la création d'espaces ouverts ou la création de liaisons douces ;
- promouvant les constructions sobres en énergie, mais devant s'intégrer de façon cohérente dans l'espace urbain ;
- équilibrant l'offre de logements diversifiés en taille et ne gamme, en particulier les logements locatifs ;
- protégeant et mettant en valeur les espaces agricoles et naturels et les entrées de bourg ;
- anticipant le développement futur de la commune par un traitement adapté des franges bâties et non bâties ;
- définissant au regard des prévisions économiques et démographiques les besoins de la commune.

Plus précisément, la commune souhaite :

- assurer le renouvellement des générations ;
- maîtriser l'évolution du village sur la période du PLU ;
- adapter cette évolution aux capacités technologiques actuelles et futures ;
- soutenir les initiatives vers un habitat plus respectueux de l'environnement, sobre, confortable, favorable à la biodiversité et économe en énergie dans le respect du site ;
- protéger le patrimoine bâti en le rendant plus vivant tout en maintenant la richesse de la diversité des types de construction selon les zones ;
- embellir le village ;
- définir et appliquer une politique paysagère ;
- gérer les contraintes (stationnement des véhicules, sécurité, circulation routière) ;
- restaurer et créer le réseau de circulations douces afin de favoriser les déplacements locaux en vélo et à pied ;
- favoriser des solutions de déplacements alternatifs à la voiture individuelle pour les déplacements hors de la commune ;
- prendre en compte les projets d'aménagement futurs des espaces construits et paysagers ;
- traduire dans le règlement la prise en compte effective du développement durable ;
- assurer la compatibilité avec les documents supracommunaux.

Le Plan local d'urbanisme de la commune de La Boissière-Ecole est soumis aux prescriptions de plusieurs documents supracommunaux dans une mesure de compatibilité ou de prise en compte :

- le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (SDAGE) ;
- le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) ;
- le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ;
- le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ;
- le Plan de protection de l'atmosphère (PPA) ;
- le Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France (PDUIF) ;
- le Schéma de cohérence territoriale du Syndicat mixte d'étude du Schéma directeur du Sud Yvelines (SCoT) ;
- Le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (SDADEY)

Le SDAGE :

Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, "les objectifs visés au IV de l'article L.212-1, à savoir les objectifs de qualité et de quantité des eaux, et les orientations permettant de satisfaire aux principes prévus aux articles L.211-1 et L.430-1 du Code de l'environnement. "Cette gestion prend en compte les adaptations nécessaires au changement climatique" (article L.211-1 du Code de l'environnement) et "la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole" (article L.430-1 du Code de l'environnement).

Le SDAGE Seine-Normandie a été adopté à une large majorité par le Comité de bassin le 29 octobre 2009. Il intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement. Ce document stratégique pour les eaux du bassin Seine-Normandie fixe comme ambition d'obtenir en 2015 le bon état écologique sur 2/3 des masses d'eau.

Pour être plus concret, le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures qui précisent les actions (moyens techniques, réglementaires et financiers) à conduire d'ici 2015 pour atteindre les objectifs fixés. Les préconisations du SDAGE s'articulent autour des 10 "défis" suivants :

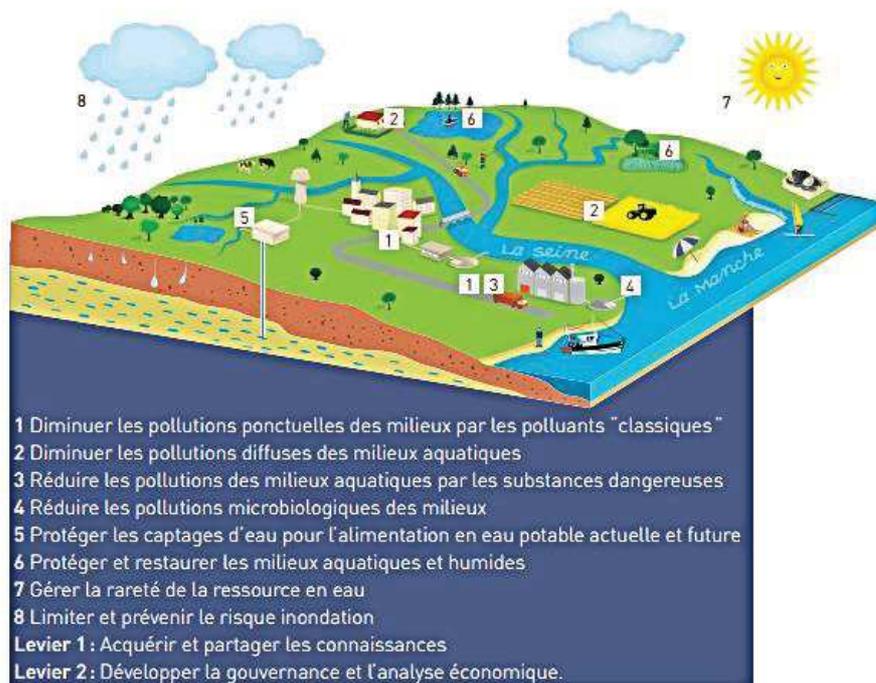


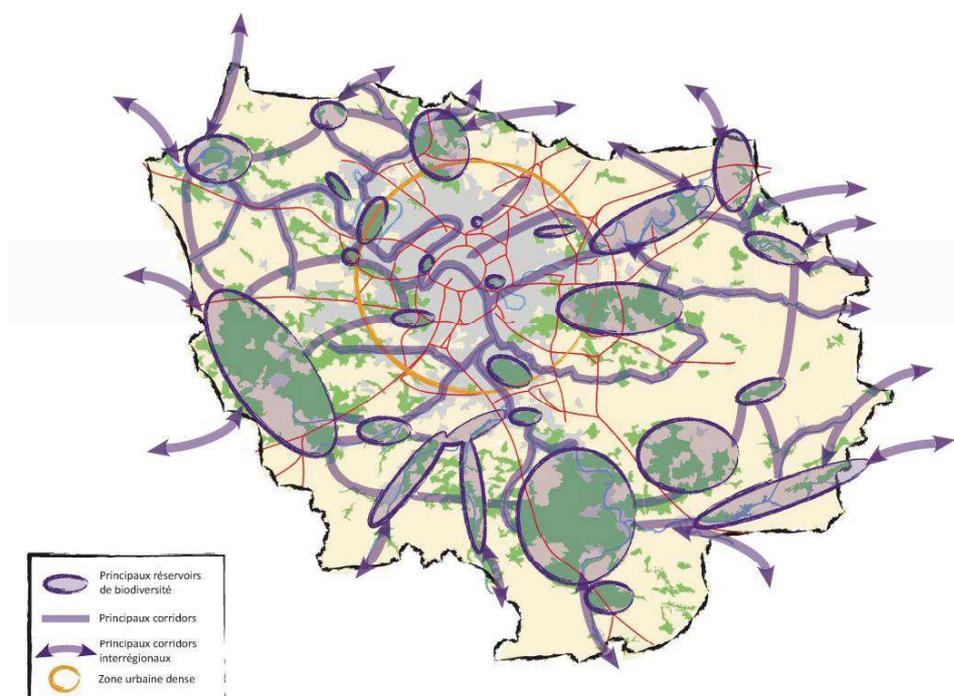
Figure 1 : Objectifs du SDAGE Seine-Normandie (source : SDAGE Seine-Normandie)

Le SDRIF :

Document d'urbanisme d'échelle régionale, le Schéma directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF) a été adopté à la date du 6 février 2014. Il a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

Le SRCE :

Ce document-cadre prend en compte les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques mentionnées à l'article L. 371-2 du Code de l'environnement ainsi que les éléments pertinents des Schémas directeurs d'aménagement et de gestion de l'eau. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.



Carte 3 : Continuités écologiques identifiées par le SRCE sur la région Ile-de-France (source : SRCE)

Le SRCAE :

Le SRCAE fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique. Il définit trois grandes priorités régionales pour 2020, le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments, le développement du chauffage urbain et la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier. Il a été approuvé par le Conseil régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le Préfet de région le 14 décembre 2012.

Le PPA :

Pour améliorer la qualité de l'air francilien, un premier Plan de protection de l'atmosphère pour l'Île-de-France (PPA), couvrant la période 2005 - 2010, a été adopté en 2006 : il a permis un net recul des émissions de polluants atmosphériques d'origine industrielle. Cependant, des dépassements récurrents des valeurs limites sont observés. Le PPA révisé a été approuvé le 25 mars 2013 et a pour but de renforcer les actions en faveur de la qualité de l'air. À ce titre, une zone sensible pour la qualité de l'air a été définie mais ne concerne pas la commune de La Boissière-Ecole.

Le PDUIF :

Le PDUIF est actuellement en cour de révision. Il a fait l'objet d'un arrêt par le Conseil régional par délibération du 16 février 2012 et soumis à l'enquête publique du 15 avril au 18 mai 2013. L'approbation définitive pourrait ainsi avoir lieu prochainement.

Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France doit permettre d'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, sous la contrainte des capacités de financement.

Le SCoT :

Le SCoT du Sud Yvelines est un document d'urbanisme réalisé à l'échelle de 3 EPCI et qui fixe les grands points fondamentaux de l'organisation du territoire. S'il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement de l'espace et de limite de l'étalement urbain, il ne fixe pas la destination des sols. Ce document a été approuvé fin 2014 avec pour objectifs un développement urbain et rural harmonieux, une politique de développement économique dynamique, un logement pour tous, des transports adaptés et une préservation des richesses environnementales et patrimoniales du territoire.

Le SDADEY :

Le territoire communal est localisé en périphérie des Yvelines, en zone rurale sous aucune aire d'influence.

Aucune orientation ne touche directement la commune de La Boissière-Ecole qui reste à l'écart des logiques de développement. La logique du SDADEY vise une polarisation du développement rural sur les pôles d'appui les plus proches.

2. Démographie et habitat

2.1. Une population en diminution sur la période récente

Au 1^{er} janvier 2012, la population communale d'élevait à 753 habitants. Depuis 1975, deux périodes d'évolution sont observées, la première allant de 1975 à 1990, la seconde de 1990 à aujourd'hui.

Sur la période 1975/1990, la population s'est accrue de près de 42 % passant de 461 à 655 habitants. Le taux d'accroissement annuel ressort ainsi à 2,37 % sur l'ensemble de la période.

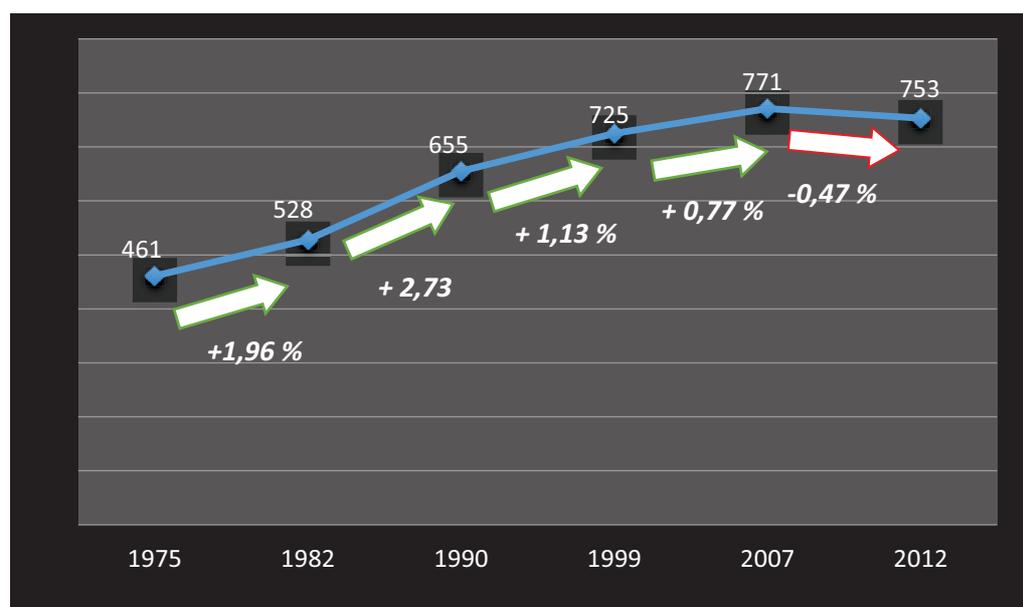
La seconde période s'étalant de 1990 à aujourd'hui fait état d'un net ralentissement de l'évolution démographique (15 %) soit un taux annuel d'accroissement de 0,64 % sur cette période. Plus en détail, la dernière période intercensitaire 2007/2012 fait état d'une chute de population relativement importante (- 2,33 %). Depuis 1999, le taux d'accroissement annuel de la population atteint 0,29 %.

Tableau 1 : évolutions de population (source INSEE 1975/2012)

	Croissance annuelle 1999-2012	Pop. 2012	Pop. 2007	Pop. 1999	Pop. 1990	Pop. 1982	Pop. 1975
Commune	0,29 % /an	753	771	725	655	528	461
Yvelines	0,32 % /an	1412 356	1 403 957	1 354 304	1 307 150	1 196 111	1 082 255
France	0,63 % /an	65 241 240	63 600 688	60 149 900	58 040 659	55 569 542	53 764 064

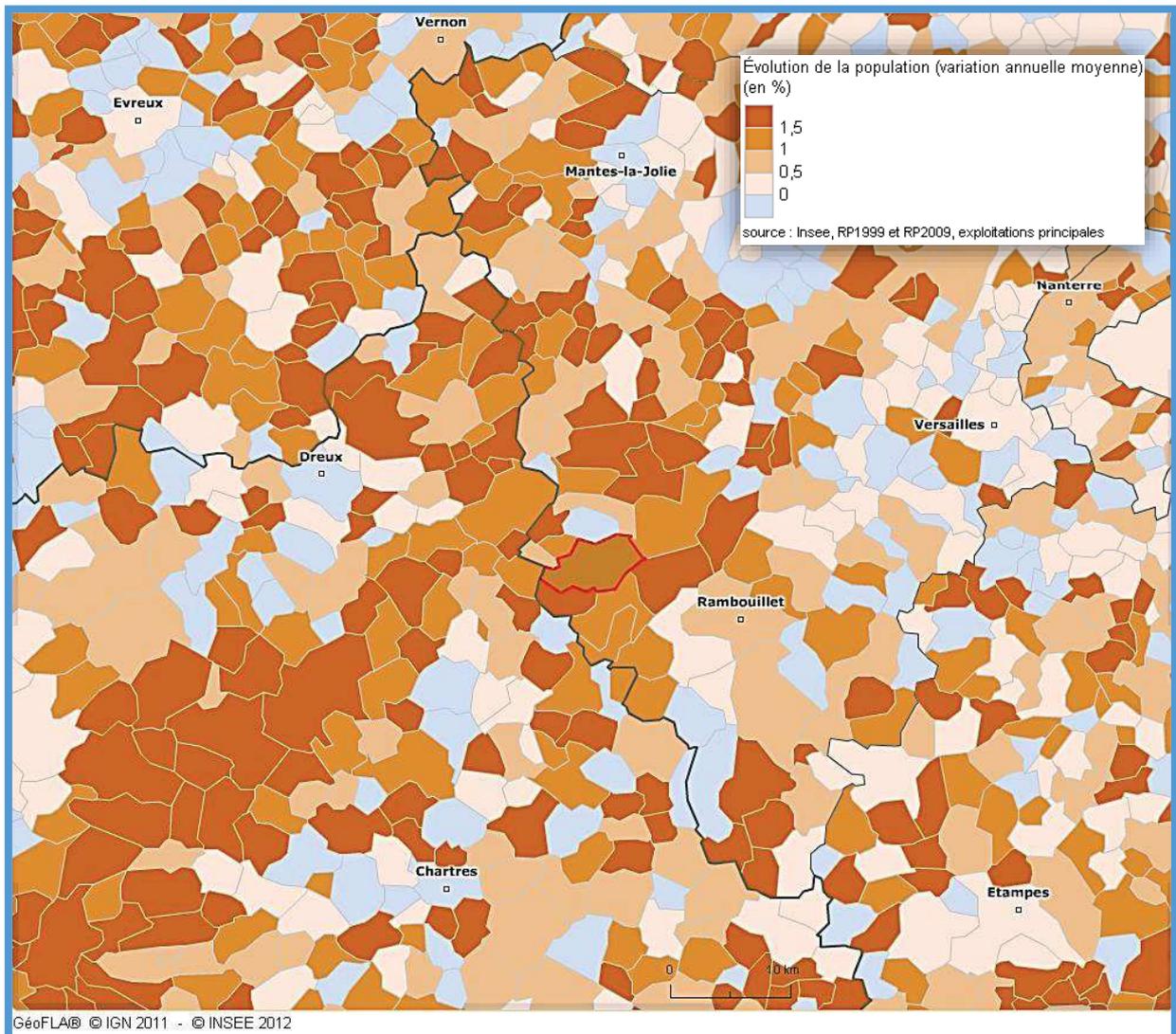
Par rapport à toutes les échelles de comparaison, le taux d'accroissement annuel de la population de la commune sur la période 1999/2012 est moindre.

Graphique 1 : évolutions annuelles moyennes de la population communale (source INSEE)



2.2. Un phénomène de périurbanisation de plus en plus éloigné de Paris

Carte 4 : taux annuel d'évolution de la population de la région de La Boissière-Ecole sur la période 1999/2009 (source INSEE)



Les évolutions de population des communes de la région de La Boissière-Ecole apparaissent très élevées sur la période 1999/2009, notamment en Eure-et-Loir sur l'axe partageant Dreux/Chartres.

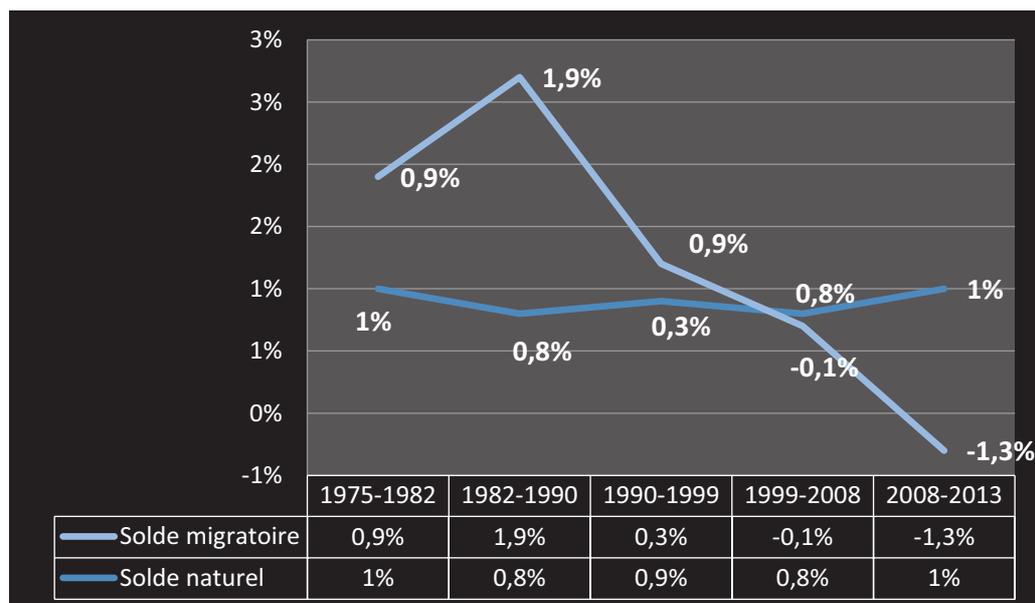
A contrario, les évolutions observées à proximité des centres urbains (Rambouillet/Dreux/Chartres) et de Paris sont faibles, voire négatives pour de nombreuses communes.

2.3. Un solde apparent des entrées et sorties moteur des évolutions démographiques

La forte périurbanisation des années 68/90 s'est traduite sur la commune par un solde apparent des entrées et sorties très élevé. Le ralentissement de la croissance démographique observé depuis 1990 se matérialise par un solde apparent des entrées sorties en diminution. Depuis 2008, le phénomène tend à accélérer avec un solde négatif (-1,3%).

Le solde naturel reste quant à lui stable depuis 1968.

Graphique 2 : évolutions annuelles moyennes des soldes naturels et migratoires de la commune (source INSEE)



2.4. Une tendance générale au vieillissement de la population

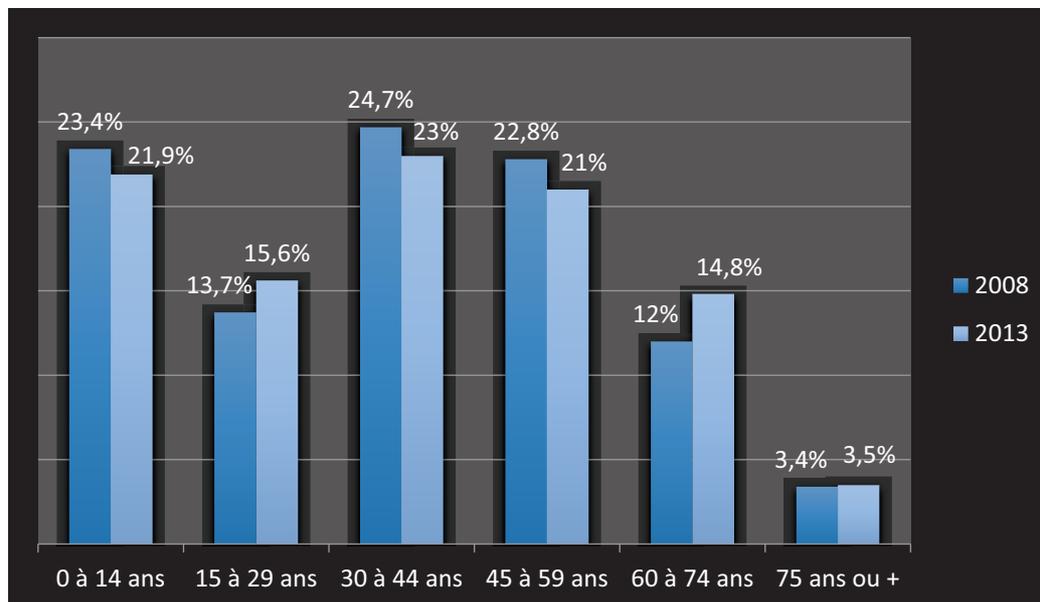
Les dynamiques observées précédemment témoignent d'une structure de la population par tranche d'âge caractéristique. Dans le détail, compte tenu des évolutions passées de population, cette dernière est relativement jeune sur la commune, mais tend à vieillir. Ainsi, les personnes de moins de 30 ans sont plutôt bien représentées et leur nombre est stable depuis 2008 (autour de 37% de la population totale). Les plus de 60 ans en revanche sont de plus en plus nombreux, passant de 15,4 % en 2008 à 18,4 % en 2013.

Le phénomène de vieillissement de la population n'est pas uniquement observable à l'échelle communale, mais également au niveau du département ou au niveau national, les personnes âgées sont de plus en plus nombreuses. Avec une évolution de + 3 point, la commune se situe au dessus de la moyenne nationale et départementale.

Tableau 2 : le vieillissement de la population (source INSEE)

Echelle	Part des 60 ans et + en 2008	Part des 60 ans et + en 2013	Évolution
Commune	15,4 %	18,4%	+ 3
CA		23,5 %	
Yvelines	17,9%	20,3 %	+ 2,4
France	21,5%	23,6 %	+ 2,1

Graphique 3 : évolutions de la structure de la population communale par classe d'âge (source INSEE)



2.5. Une population en légère diminution, un nombre de ménages en forte hausse

Si l'évolution de population reste modérée depuis 1999 (+32 habitants), et négative depuis 2008, ce n'est pas le cas du nombre de ménages en forte croissance, évoluant de 240 en 1999 à 283 unités en 2013 (+18 %), soit une évolution 4 fois plus rapide que celle de la population.

Sur la même période, le nombre de ménages à l'échelle des Yvelines a progressé de 11,8 % et de 14 % au niveau national.

Dans les faits, le nombre de ménages composés d'une seule personne a fortement augmenté, passant de 36 en 1999 à 69 en 2013, soit une progression de 91 % (l'évolution départementale se situe à 30 %). La part des ménages d'une personne de La Boissière-Ecole reste cependant en deçà des niveaux du département et du territoire national.

Tableau 3 : évolutions des ménages (source INSEE)

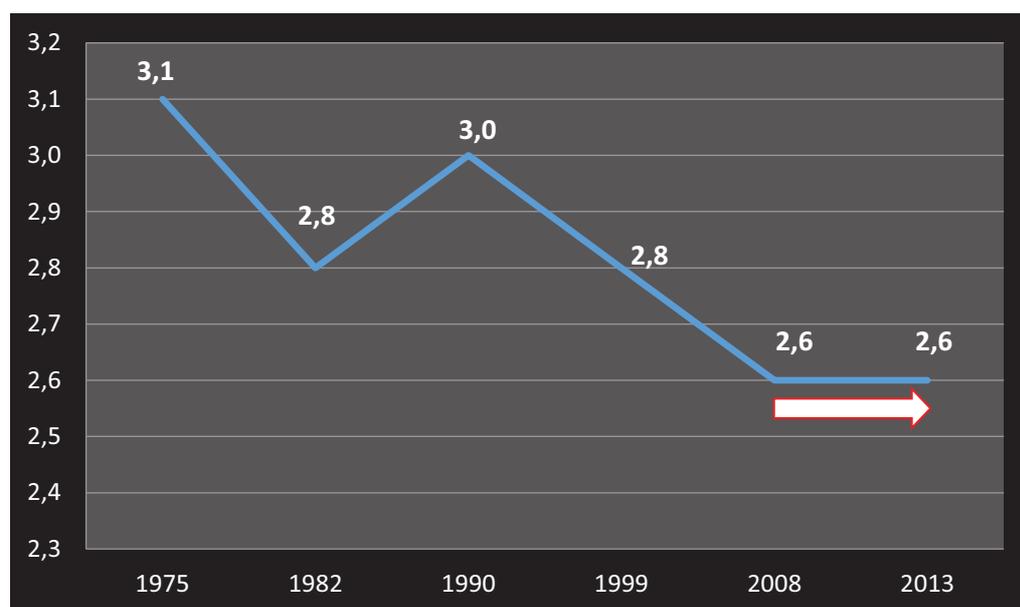
	Nombre de ménages en 1999		Nombre de ménages 2013	
	Total	d'1 personne	Total	d'1 personne
Commune	240	36 (15 %)	283	69 (24,3%)
Yvelines	503 068	126 480 (25,1 %)	561 353	164 448 (29,3 %)
France	23 808 072	7 380 109 (31 %)	27 347 574	9 370 000 (34,3 %)

L'évolution plus rapide des ménages par rapport à la population se traduit par une taille moyenne de ces derniers en diminution, mais supérieure à la référence nationale (2,6 personnes par ménages en 2013 pour la commune contre 2,2 pour la France).

Là aussi, la diminution de la taille moyenne des ménages est à mettre en synergie avec le vieillissement de la population, près de 45,5 % des personnes vivant seules ont plus de 80 ans. On retrouve ainsi de plus en plus de personnes âgées vivant seules, ce qui peut générer des cas d'isolement, sans compter toutes les problématiques sous-jacentes liées à l'habitat que cela induit (entretien, dégradation, accessibilité et mise aux normes...).

A noter, le desserrement annuel des ménages de la commune, sur la période 1999/2012 apparait relativement élevé avec - 0,57 % (moyenne de 2,8 personnes par ménage en 1999 et 2,6 personnes en 2012).

Graphique 4 : évolutions de la taille moyenne des ménages de la commune (source INSEE)



2.6. Un rééquilibrage des catégories socioprofessionnelles

Tableau 4 : catégorie socioprofessionnelle des ménages de la commune (source INSEE)

	2008	2013	Progression
Cadres	68 (19,9 %)	40 (11,7 %)	-8,2 pts
Professions intermédiaires	116 (34 %)	94 (27,5 %)	-22 pts
Artisans, commerçants	28 (8,2 %)	40 (11,7 %)	+3,5 pts
Agriculteur exploitant	0 (0 %)	0 (0 %)	0
Employés	64 (18,8 %)	109 (31,9 %)	+13 pts
Ouvriers	64 (18,8 %)	59 (17,2 %)	-5 pts
Total actifs occ. 15-64 ans	341	342	

Alors que sur la période 1999-2008, on observait un phénomène de gentrification assez marqué, la période 2008-2013 a vu au contraire progresser la part des employés et des artisans

commerçants, alors que celles des cadres à diminué. La catégorie la mieux représentée est actuellement celle des employés.

Le revenu médian par UC en légère hausse sur la commune, mais reste inférieur au niveau de la Communauté d'agglomération et du département. Le taux de chômage est d' environ 9 % en 2013 contre 13,1 % en France métropolitaine.

Tableau 5 : revenu médian par UC (source INSEE)

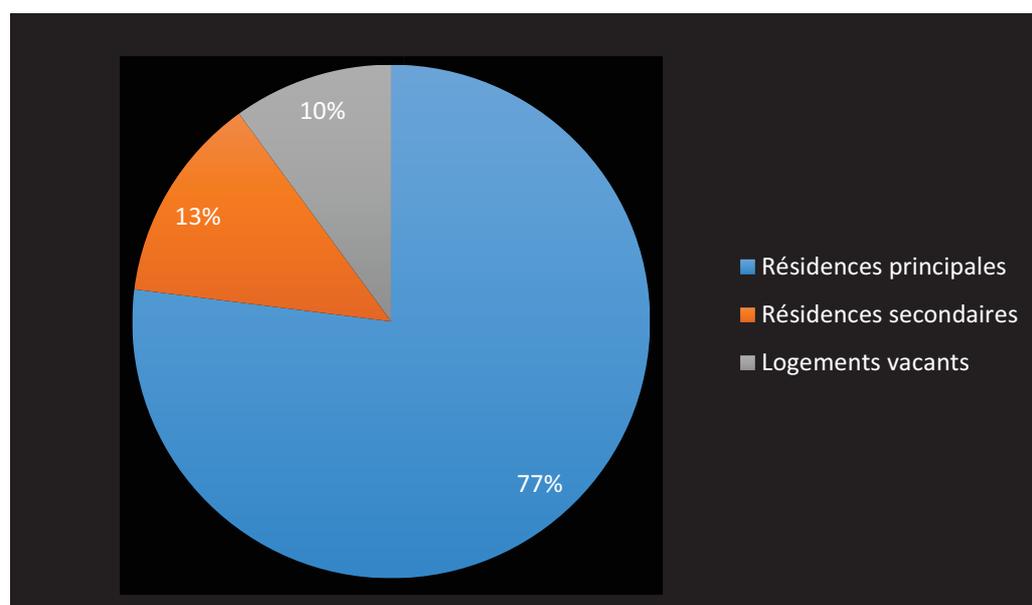
	Croissance moy. 2010-2012	2012	2010
Commune	+0,34 %	24 907 €	24 823 €
CA	+2,11 %	26 364 €	25 820 €
Yvelines	+0,34 %	25 144 €	25 058 €
Région	+1,79 %	22 180 €	21 791 €

2.7. Un marché immobilier équilibré...

Sur les 377 logements recensés sur la commune en 2013, 290 sont des résidences principales, soit plus de 77 % du parc. Ce taux est similaire au contexte national (82,8 %).

De fait, les logements qui ne sont pas occupés à l'année sont assez peu nombreux, 77 au total dont 49 résidences secondaires et logements occasionnels et 38 logements vacants. Le taux de résidences secondaires ressort ainsi à 13 % (9,5 % pour la France, 2,2 % pour le département). Le taux de logements vacants est quant à lui de 10 % (7,7 % pour la France, 5,6 % pour le département). Ces taux de résidences secondaires et de logements vacants, bien que dans une fourchette haute, sont synonymes d'un marché immobilier relativement équilibré.

Graphique 5 : le parc de logements de la commune en 2013 (source INSEE)



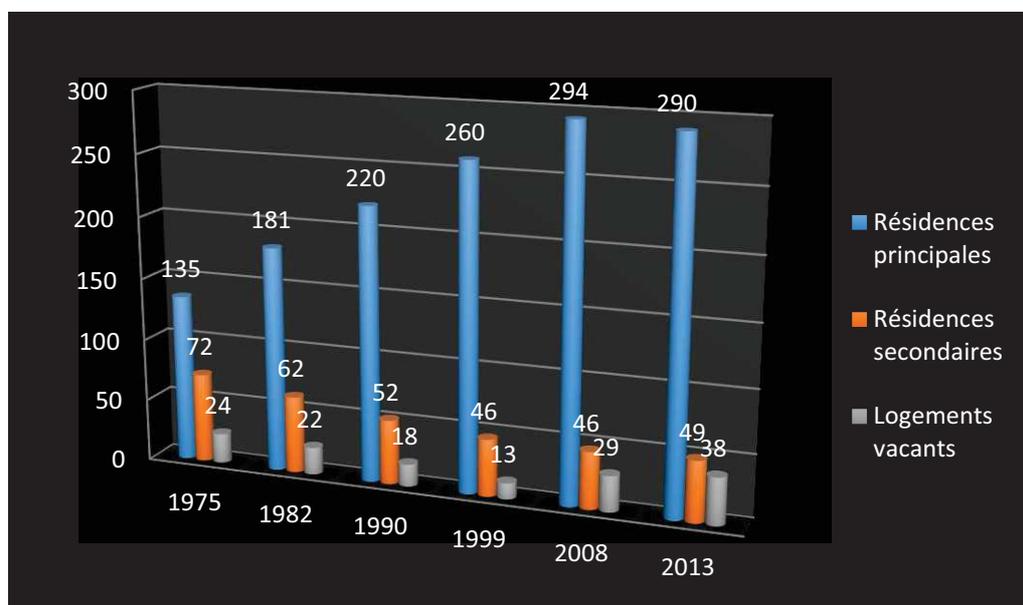
2.8. ...Mais un taux de vacance en augmentation

En matière d'évolution, on constate que le parc de logements s'est accru progressivement, passant de 174 logements en 1968 à 377 logements en 2013. Cette évolution a principalement profité aux résidences principales, qui ont capté à elles seules environ 90,6 % des logements supplémentaires, contre -0,5 % pour les résidences secondaires et 8,9 % pour les logements vacants.

Depuis 2005, la production de logements se situe à un niveau de 32 unités, soit 3,5 logements/an¹.

Il est important de signaler que la production de logements a été complétée par la transformation des résidences secondaires en résidences principales à partir des années 75 (26 logements). Par ailleurs, depuis 1999 les logements vacants sont en nette augmentation, ils sont passés de 13 à 38 unités, soit 25 unités en plus en 14 ans, signe d'une inadéquation des logements par rapport à la demande.

Graphique 6 : évolutions du parc de logements (source INSEE)



Depuis 1999, la détente du marché immobilier de La Boissière-Ecole est à mettre en perspective avec l'accélération du phénomène de périurbanisation des communes d'Eure-et-Loir (notamment sur l'axe partageant Dreux et Chartres). Ces deux tendances laissent suggérer que la demande en logements tend à s'éloigner encore davantage de la commune centre Paris. Les prix de l'immobilier sur la commune ne sont certainement pas étrangers à ce phénomène, matérialisé par un revenu médian par UC en augmentation.

Afin d'enrayer ces phénomènes, il apparaît impératif d'accélérer rapidement la production de logements neufs sur la commune, sans quoi l'évolution de la population risquerait très probablement de diminuer davantage compte tenu du taux de desserrement important.

¹ Données Sitadel.

2.9. Une surreprésentation des logements individuels

Tableau 6 : les catégories de logements (source INSEE)

Catégorie	2013 (%)	2008 (%)	Évolution part de marché
Maisons	344 (91,2%)	313 (84,9%)	+6,3
Appartements	33 (8,8 %)	49 (13,3 %)	-4,5

Le nombre de logements individuels apparaît bien supérieur à celui des logements collectifs sur la commune (respectivement de 91,2 % et 13,2 % en 2011). Au niveau départemental, le ratio atteint 43,2/55,6 en faveur des logements collectifs.

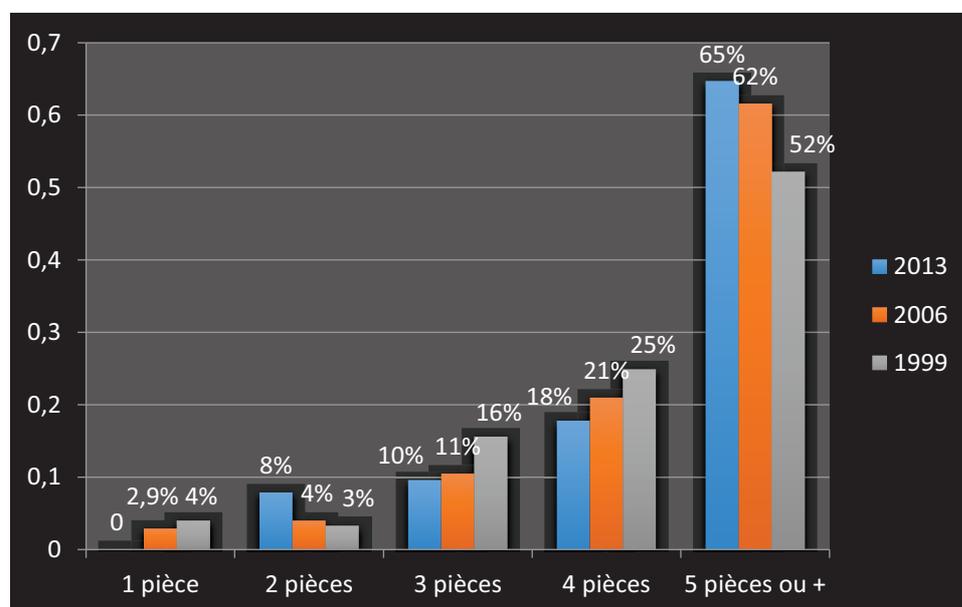
On constate que cette omniprésence des logements individuels sur la commune à tendance à s'accroître. Le nombre d'appartements a en effet diminué sur la période récente alors que le nombre de maisons est en augmentation.

2.10. Une surreprésentation des grands logements

Parmi les 290 résidences principales recensées à La Boissière-Ecole en 2013, une majorité (82,5 %) possède 4 pièces ou plus dont 64,7 % pour les logements de 5 pièces et plus, en augmentation par rapport à 2008 (58,7 %). Les petits logements, 2 pièces ou moins, sont faiblement représentés avec 7,9 %, et en diminution par rapport à 2008 (10,5 %).

Cette tendance à la surreprésentation des grands logements se confirme au regard du nombre moyen de pièces par logement, qui est passé de 4,9 à 5,2 entre 2008 et 2013.

Graphique 7 : répartition du nombre de pièces par logements sur la commune (source INSEE)



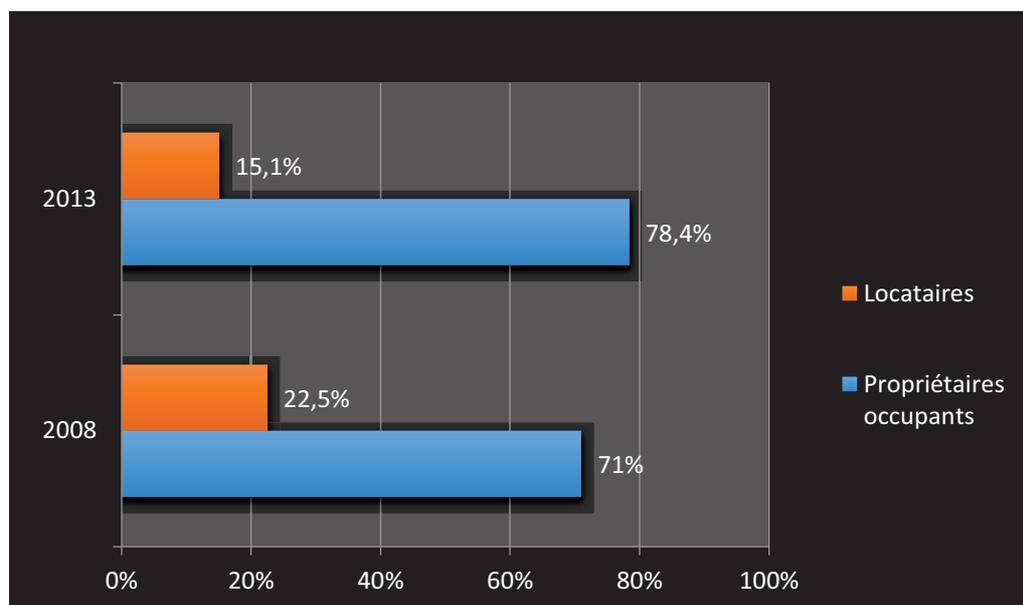
A l'échelle du département des Yvelines, les logements de 4 pièces et plus représentent 58,6 % du parc, dont 35,2 % pour les logements de 5 pièces et plus. Les logements de 2 pièces ou moins représentent 18,9 % du parc.

Le niveau de vie élevé conjugué à la surreprésentation des logements individuels explique la faible part des petits logements sur la commune.

L'évolution de la taille des logements par rapport à celle des ménages soulève la question de l'adéquation de l'offre par rapport à la demande. En effet, 24,3 % des ménages de la commune ne sont composés que d'une seule personne quand seulement 7,9 % du parc de résidences principales possèdent 2 pièces ou moins. Ce déséquilibre tend à se creuser dans la mesure où la taille moyenne des ménages diminue rapidement.

2.11. Un renouvellement de population très faible

Graphique 8 : statut d'occupation des résidences principales (source INSEE)



Sur La Boissière-Ecole, les résidences principales sont occupées par leurs propriétaires dans 78,4 % des cas. Les locataires occupent 15,1 % des résidences principales, dont 1,7 % d'HLM. Le taux de locataire de la commune est inférieur à celui du département (38,2 %) et à celui de la France (39,9 %). Par rapport à 2008, cette répartition tend à se détériorer (22,5 % de locataire en 2008).

La présence d'une large majorité de propriétaires occupants, combinée à une tendance à la diminution de la taille moyenne des ménages et à un vieillissement général de la population, peut indiquer une inadaptation croissante d'un certain nombre de logements pour leurs occupants en matière d'autonomie.

L'ancienneté moyenne d'emménagement des propriétaires occupants ressort à 17 ans, celle des locataires à 9 ans et 6 mois. Au vu du grand nombre de propriétaires occupants, le renouvellement de population de la commune apparaît très faible et pourrait à terme peser sur l'utilisation des équipements communaux. L'ancienneté moyenne d'emménagement est ainsi de 15 ans et 3 mois sur la commune.

Concernant les logements HLM, 5 logements de ce type sont recensés par l'INSEE, 6 par la commune dont la gestion est assurée par Aximo. La population communale étant largement en dessous du seuil des 1 500 habitants, La Boissière-Ecole ne rentre et ne rentrera pas au terme du PLU dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU.

2.12. Un parc de logements ancien comparé à la CART...

Tableau 7 : ancienneté approché du parc de logements en 2011 (source INSEE)

	Avant 1968	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2013
Commune	174 (47,8 %)	57 (15,7 %)	34 (9,3 %)	25 (6,9 %)	29 (8 %)	58 (15,3 %)
CA	10 059 (39 %)	3 704 (15 %)	3 290 (13 %)	3 330 (13 %)	1961 (8 %)	3143 (12 %)
Yvelines	291 444 (48,6 %)	93 948 (15,7 %)	63 734 (10,6 %)	53 695 (9 %)	48 802 (8,1 %)	57 215 (9,4 %)
France	18 524 980 (55 %)	2 866 926 (8,5 %)	2 698 141 (8 %)	2 609 910 (7,8 %)	2 605 099 (7,7 %)	4 882 507 (14,5 %)

Si l'on observe la date d'achèvement du bâti, on remarque que les logements construits avant 1968 représentent près de 48 % du parc en 2013 (39 % pour la CART, 48 % pour le département et 55 % pour la France). C'est sur la période 1968/1975 que la commune a connu la plus forte production de logements, en lien avec l'importante périurbanisation de cette période. A l'inverse, la rupture amorcée sur la période 1982/1990, se traduit par un ralentissement démographique sur la période suivante.

Sur la période récente 1999/2013, la commune de La Boissière-Ecole a tendance à résister davantage au contexte macroéconomique difficile du département des Yvelines ou de la CART, la production de logements ayant nettement accéléré.

2.13. ...probablement très énergivore

Avec 63,5 % du parc de résidences principales de la commune antérieur à 1975, date de la première réglementation thermique (54 % pour la CART, 64,3 % pour le département). A contrario, 15,3 % du parc date d'après 1999, date de la troisième RT.

Ce dernier point est à mettre en perspective avec le mode de chauffage des logements. Ainsi, 41,4 % des résidences principales disposent d'un chauffage central individuel et 33,2 % en tout électrique.

Le parc immobilier de la commune est constitué de grands logements individuels, datant majoritairement d'avant la première RT et équipés en chauffage individuel. Les consommations d'énergie et les émissions de GES (gaz à effet de serre) doivent être en conséquence.

2.14. La construction neuve

L'analyse des données de Sit@del sur la période 2003/02-2015 fait état d'une production de 37 logements, dont 3 logements individuels groupés. Le rythme de construction est d'environ 2,8 logements par an sur cette période. Les chiffres de l'INSEE font état d'un rythme de construction de 4,1 logements par an sur la période 1999/2013. La superficie moyenne des logements ressort à environ 137 m².

Tableau 8 : la production neuve depuis 2003 (source Sit@del)

<i>Année</i>	<i>Nombre de logements commencés</i>	<i>Superficie des logements</i>
2003	2	325
2004	3	467
2005	3	479
2006	2	227
2007	2	295
2008	3	564
2009	7 (5i/2ig)	916 (510/406)
2010	2 (1i/1ig)	206 (117/89)
2011	10	1 130
2012	3	488
2013	0 (2 autorisé)	(182)
2014	0 (1 autorisé)	(54)
02/2015	ND	ND
Total	37 logements	5 097 m² (137 m²/log)

2.15. Synthèse

Constats

Préconisations

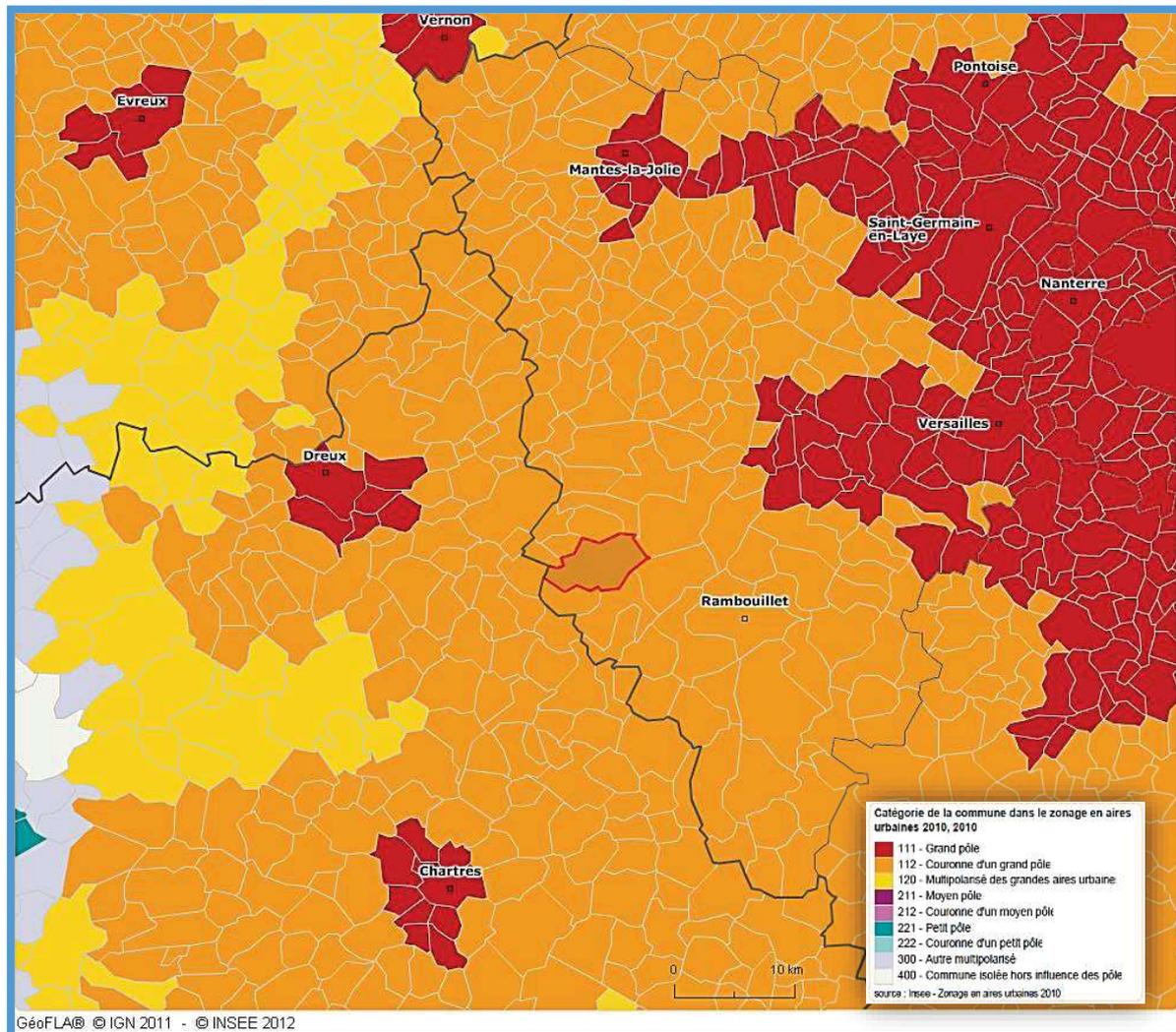
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Une population en diminution sur la période récente, conséquence d'une production de logements insuffisante qui n'arrive pas à compenser le desserrement des ménages très élevé. 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Pour faire face au desserrement des ménages important, de l'ordre de -0,55 % par an, et en prenant comme hypothèse que celui-ci restera stable jusqu'en 2030, la production de logements requise est de 31 unités à l'horizon 2030, pour atteindre le point mort.
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Du fait d'un desserrement important, la taille moyenne des ménages, bien que relativement élevée, est en diminution, phénomène qui risque de s'accroître compte tenu de l'accélération du desserrement et du vieillissement de la population. 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Afin de respecter l'objectif du SDRIF (+10 % d'habitants supplémentaires, hors nouvelle zone d'urbanisation), la commune doit accueillir 75 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, soit un taux d'évolution annuel de 0,53 %. Le besoin en logement pour accueillir ces habitants est de 32 unités à l'horizon 2030. ❖ Afin d'être compatible avec les documents supracommunaux, mais également faire face au desserrement des ménages, la commune doit produire au minimum 63 logements à l'horizon 2030, soit 4,5 logements par an. La population communale serait de 828 habitants en 2030.
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Le parc de logements est composé de grands logements, ce qui paraît paradoxale compte tenu de la diminution de la taille moyenne des ménages. Une inadéquation entre l'offre et la demande pourrait apparaître à terme. 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Afin de poursuivre les tendances observées sur la période récente, une partie de la production de logements envisagée dans le cadre du PLU doit être allouée à la production de petits logements et également de logements collectifs.
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Les tendances précédentes sont accentuées par un faible renouvellement de population, compte tenu du nombre de propriétaires occupants et de leur date d'emménagement sur la commune. 	

Tableau 9 : Synthèse des éléments sociaux

3. Economie et services

3.1. La Boissière-Ecole, couronne de la région parisienne

Carte 5 : les aires urbaines en 2010 (source INSEE)



D'après la terminologie de l'INSEE, La Boissière-Ecole est référencée comme « couronne d'un grand pôle », celui de la région parisienne en rouge au Nord/Est de la carte. Un « grand pôle » est une unité urbaine comptant au moins 10 000 emplois et « couronne d'un grand pôle » signifie qu'au moins 40 % des actifs de la commune vont travailler dans le grand pôle (66,5 % pour La Boissière-Ecole).

La commune regroupait 330 emplois en 2013, comparé à son poids démographique au sein de la CART (1,35 %), le poids économique de La Boissière-Ecole apparaît beaucoup plus important (1,75 %).

A une plus large échelle, la couronne de la région parisienne est très large, ce qui n'est pas sans conséquence sur les déplacements pendulaires.

3.2. Un nombre d'emplois en augmentation

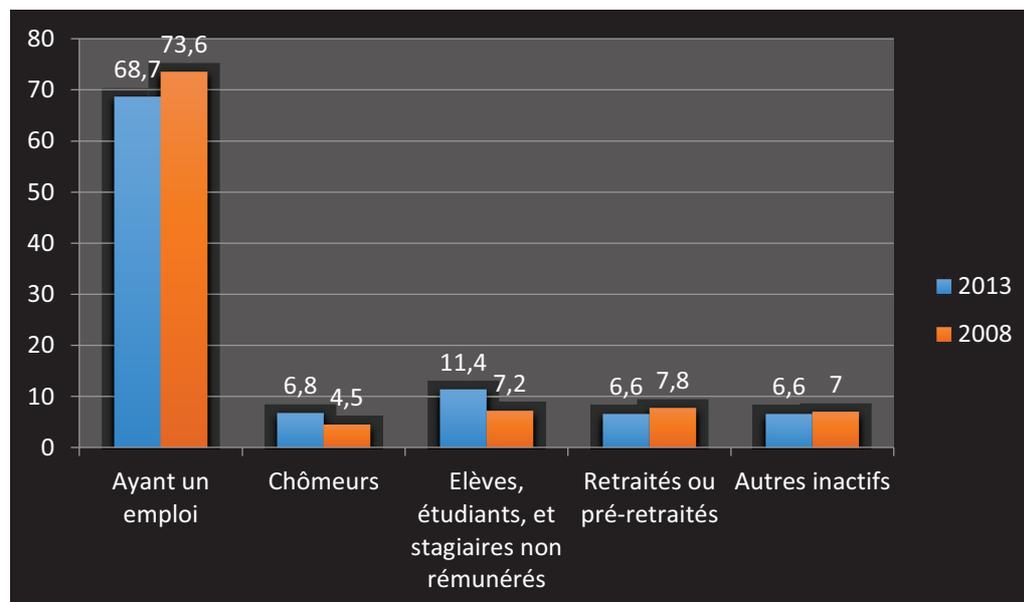
Tableau 10 : évolutions de l'emploi (source INSEE)

Année	Evolution 2008/2013	2013	2008	1999
Commune	-7,5 %	330	357	295
CA	7,8 %	18 893	17 526	15 767
Yvelines	-1,5 %	536 987	545 173	497 657

Le nombre d'emplois de la commune est globalement en constante augmentation depuis 1999, mais diminue de 7,5 % sur la période récente. Au niveau du département la tendance est à la baisse également (-1,5%) alors que la CART résiste bien au contexte économique difficile et voit les emplois progresser de 7,8 %.

3.3. Un nombre d'actif en diminution

Graphique 9 : évolutions des actifs/inactifs (source INSEE)



De même que le nombre d'emplois, le nombre d'actifs de la commune ayant un emploi est en diminution, 73,6 d'actifs ayant un emploi étaient recensés en 2008 contre 68,3% en 2013. La part des chômeurs, elle, a légèrement augmenté.

Du côté des inactifs, les effectifs sont globalement en augmentation, en raison de l'augmentation du nombre d'élèves, étudiants et stagiaires.

3.4. Une forte représentation du tertiaire marchand

Tableau 11 : Nombre d'entreprises par secteur d'activité en 2014 (source INSEE)

	La Boissière-Ecole	CART
Industrie	5 (8,6 %)	150 (4,4 %)
Construction	8 (13,8 %)	400 (11,7 %)
Tertiaire marchand (Commerce, transports, services divers...)	45 (77,6 %)	2 328 (68,1 %)
Tertiaire non marchand (Administration publique, enseignement, santé, action sociale...)	0 (0 %)	542 (15,8 %)

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

3.5. Les services, commerces et équipements publics de la commune

Tableau 12 : base permanente des équipements 2012, publiée en septembre 2014 (source : INSEE)

Type d'équipement	Nombre
Ecole élémentaire	2
Plombier, couvreur chauffagiste	1
Relais poste commerçant	1
Centre équestre	3
Plâtrier peintre	1
Maçon	2
Terrains de grands jeux	1
Restaurant	2
Entreprise générale du bâtiment	1
Fleuriste	1
Electricien	2
Tennis	2
Epicerie	1
Salle de terrains de petits jeux	1
Bassin de natation	1

La base permanente des équipements recense 22 structures.

La commune dispose d'une école communale qui compte près de 90 élèves répartis sur 4 classes, une cantine, un centre de loisirs et une garderie/salle d'études). Une salle d'activités vient compléter ce dispositif, elle fait office de salle de motricité pendant les périodes scolaires, salle de sport de toutes les activités périscolaires et associatives, salle de réunion pour les anciens, salle de spectacle pour les animations communales et salle d'événementiel pour les habitants de la commune. La mairie accueille par ailleurs une salle de classe.

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

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

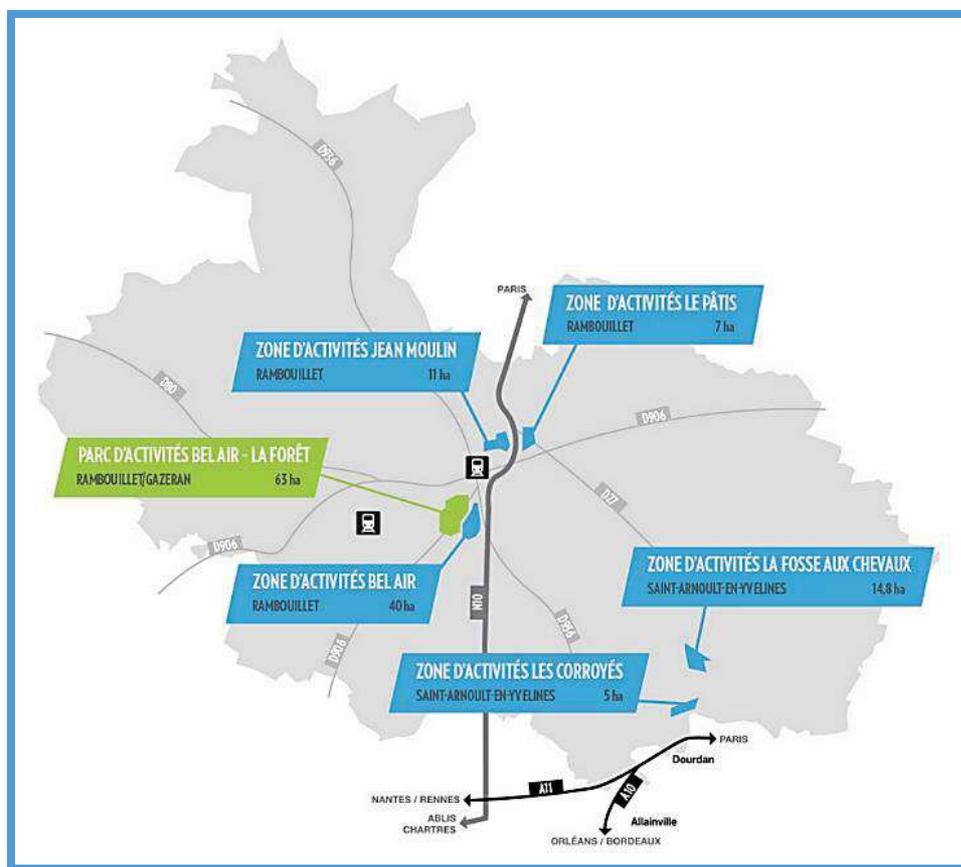
3.6. La CA Rambouillet Territoires, disponibilité du foncier et perspectives d'évolutions

Tableau 13 : foncier à vocation économique de la CART (source CART)

Commune de la CA	Superficie (dont disponible)
Rambouillet, Jean Moulin	11 ha
Rambouillet, Le Pâtis	7 ha
Rambouillet, Bel air	40 ha
Rambouillet/Gazeran, Bel air – la forêt	63 ha (10,6 ha)
Saint-Arnoult-en-Yvelines, la fosse aux chevaux	14,8 ha
Saint-Arnoult-en-Yvelines, les Corroyés	5 ha
Total	140,8 ha

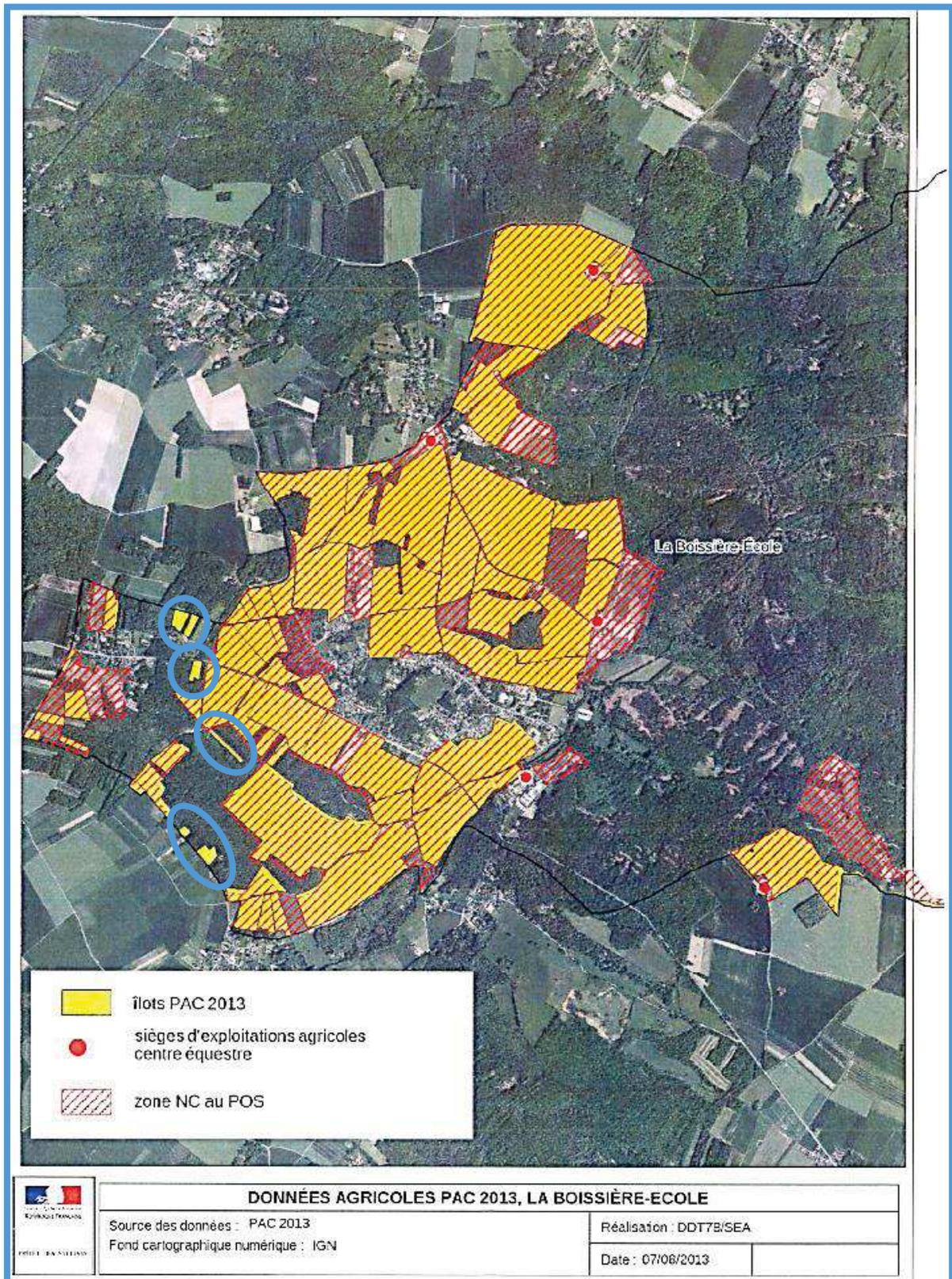
Sur le territoire de la CART, 6 zones et parc d'activités sont recensés, les zones d'activités Jean Moulin, le Pâtis, la fosse aux chevaux, les Corroyés, Bel air et le parc d'activités Bel air – la forêt, pour une superficie cumulée de 140,8 ha. Sur le parc d'activités Bel air – la forêt, 10,6 ha de foncier sont encore disponibles. La CA recense également 14 locaux disponibles sur l'ensemble de son périmètre.

Carte 6 : les zones et parc d'activités de la CART (source CART)



3.7. Une agriculture stable

Carte 7 : données agricoles PAC 2013/zone NC du POS (source DDT)



Le nombre de sièges d'exploitations présents sur la commune est stable, 4 sièges étaient recensés en 1988, 5 en 2000, 2010 et 2013. Par ailleurs, 11 autres établissements exploitent au moins un îlot sur la commune.

Parmi les 5 exploitations recensées sur la commune, 2 concernent des établissements équestres, 2 concernent des exploitations céréalières et 1 concerne une exploitation d'élevage bovin/caprin pour la production de lait, la transformation et la vente directe.

En 2013, la surface agricole déclarée à la PAC était de 467,90 ha, dont 296 ha en céréales, 82,78 ha en oléagineux, 78,81 ha en prairies et 10,31 ha gelés. Le POS identifie 643,29 ha en zone agricole. La superposition des deux précédents zonages fait état de quelques îlots (6) déclarés à la PAC, mais non classés en zone agricole du POS sur la partie ouest du territoire. Le MOS de l'IAU référence quant à lui 591,29 ha de surface agricole en 2012, en diminution de près de 11,32 ha depuis 2008.

Sur les 3 exploitations ayant leur siège sur la commune, une apparaît comme transmissible prochainement (exploitants de plus de 60 ans). Pour favoriser la reprise par de jeunes agriculteurs, la viabilité de la structure doit être assurée par des choix urbanisations et règlementaires adaptés. Une attention particulière devra également être portée sur la consommation d'espace agricole relativement élevé depuis 2008.

3.8. Synthèse

Constats	Préconisations
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Un rattachement au grand pôle de Paris avec pour conséquence des déplacements pendulaires. ❖ Un nombre d'emplois en diminution sur la période récente (entre 2008 et 2013). ❖ Faible diminution du nombre d'actifs. ❖ La grande société SA SOREDAB assure une grande partie des emplois de la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Encourager le développement de l'emploi sur la commune grâce à l'économie résidentielle (pharmacie, commerce, service...) mais aussi le tourisme. ❖ Promouvoir le télétravail afin de limiter les déplacements pendulaires
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Le secteur tertiaire marchand majoritaire parmi les entreprises présentes sur la commune. ❖ 6 Parcs d'activités sont disponibles sur la CART, ce qui représente une surface totale de 140 ha disponibles pour le développement des activités économiques. 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ S'appuyer sur les parcs d'activités existants afin de préserver les espaces intéressants de la commune ❖ Optimiser les espaces à vocation économique de la commune pour limiter l'étalement.
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Recensement de 5 exploitations agricoles : 2 concernent des établissements équestres. Une autre est détenue par des propriétaires de plus de 60 ans (besoin d'assurer la reprise) 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Favoriser la reprise des exploitations agricoles ou valorisation de ce bâti en autorisant leurs changements de destination.

4. Transports et déplacements

4.1. Un taux de motorisation élevé

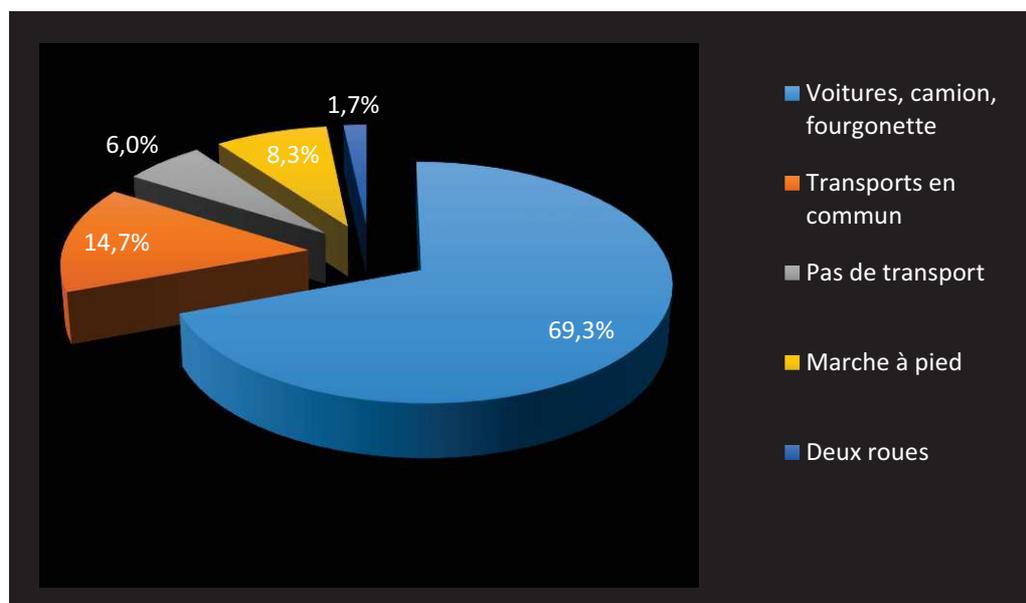
Tableau 14 : lieu de travail des actifs de La Boissière-Ecole ayant un emploi (source INSEE)

Lieu de travail	2013 (%)	2008 (%)
Travaillent à La Boissière-Ecole	93 (26,7 %)	112 (29,3 %)
Travaillent dans une autre commune des Yvelines	153 (44%)	164 (42,8 %)
Travaillent dans un autre département d'Ile-de-France	78 (22,4 %)	69 (18 %)
Travaillent dans une autre région de France	23 (6,6 %)	37 (9,7 %)
Travaillent hors de France	0	0 (0 %)

D'après les chiffres de l'INSEE (2013), seuls 26,7 % des actifs ayant un emploi et résidant sur La Boissière-Ecole travaillent effectivement sur la commune. Dans le même temps, les emplois de la commune sont occupés à plus de 71 % par des actifs vivant sur une autre commune. De fait, cela génère d'important flux pendulaires.

Ainsi quotidiennement, 254 Boissériens vont travailler sur une autre commune et plus de 237 personnes extérieures viennent travailler sur La Boissière-Ecole. Il est cependant à noter que ce phénomène tend à diminuer depuis 2008.

Tableau 15 : moyen de transport entre le lieu de résidence et le lieu de travail des actifs de la commune ayant un emploi (source INSEE)



Sans surprise, l'usage de la voiture est prépondérant sur la commune. Elle est utilisée par près de 70 % des actifs se rendant au travail. En revanche, on constate que, par rapport à d'autres communes de même taille, la part des actifs utilisant les transports en commun est assez importante (14,7 %) et celle des actifs se rendant au travail à pied également (8,3 %).

Le taux de motorisation des ménages stagne à 1,52 sur la période 2008/2013. Dans les faits, le parc de véhicules des habitants de la commune a diminué d'environ 6 véhicules sur cette période.

Cependant, le taux de motorisation de la commune reste supérieur à celui de la CART (1,33) et à celui du département (1,21).

Tableau 16 : taux de motorisation des ménages (source INSEE)

Catégorie	Evo 2008/2013	2008	2013
Part des ménages sans voiture	+0,4 pts	6 (2 %)	7 (2,4 %)
Part des ménages ayant 1 voiture	-0,8 pts	127 (43,3%)	123 (42,5%)
Part des ménages ayant 2 voitures ou plus	+0,2 pts	160 (54,6%)	159 (54,8 %)
Taux de motorisation des ménages	0	1,52	1,52

La valeur maximale de la norme encadrant la création de places de stationnement par logement est calculée sur la base de 150 % du taux de motorisation des ménages, soit pour la commune de La Boissière-Ecole 2,28 places de stationnement par logement.

4.2. Des capacités de stationnement privé déficitaires

Tableau 17 : capacité de stationnement des ménages (source INSEE)

Catégorie	Evo 2008/2013	2008	2013
Part des ménages disposant au moins d'un emplacement réservé au stationnement	-1 unité	233	232

Les capacités de stationnement des ménages ont très légèrement diminué entre 2008 et 2013. Par rapport au parc de véhicules, le différentiel reste important, au minimum 209 places de stationnement manquante. L'INSEE ne fait cependant pas de distinction entre les ménages disposant d'une ou de plusieurs places de stationnement. Le surplus de véhicules se retrouve mécaniquement stationné sur les voies et emprises publiques.

4.3. Un trafic de transit important

La commune est traversée par les routes départementales n°71 et 80. Les VC complètent le réseau.

Le trafic routier de la RD71 est estimé entre 0 et 2499 véhicules/jour, les comptages réalisés faisant état de 1 312 véhicules/jour dans le sens de circulation La Boissière-Ecole/Mittainville et environ 1 524 véhicules/jour dans l'autre sens de circulation (La Boissière-Ecole/Adainville).

Sur la RD80, le trafic routier est classé entre 2 500 et 5 000 véhicules/jour, les comptages réalisés faisant état de 2 753 véhicules/jour dans le sens de circulation La Boissière-Ecole/Hermeray.

Carte 8 : les trafics sur les réseaux routiers nationaux et départementaux (source CG78 2011)

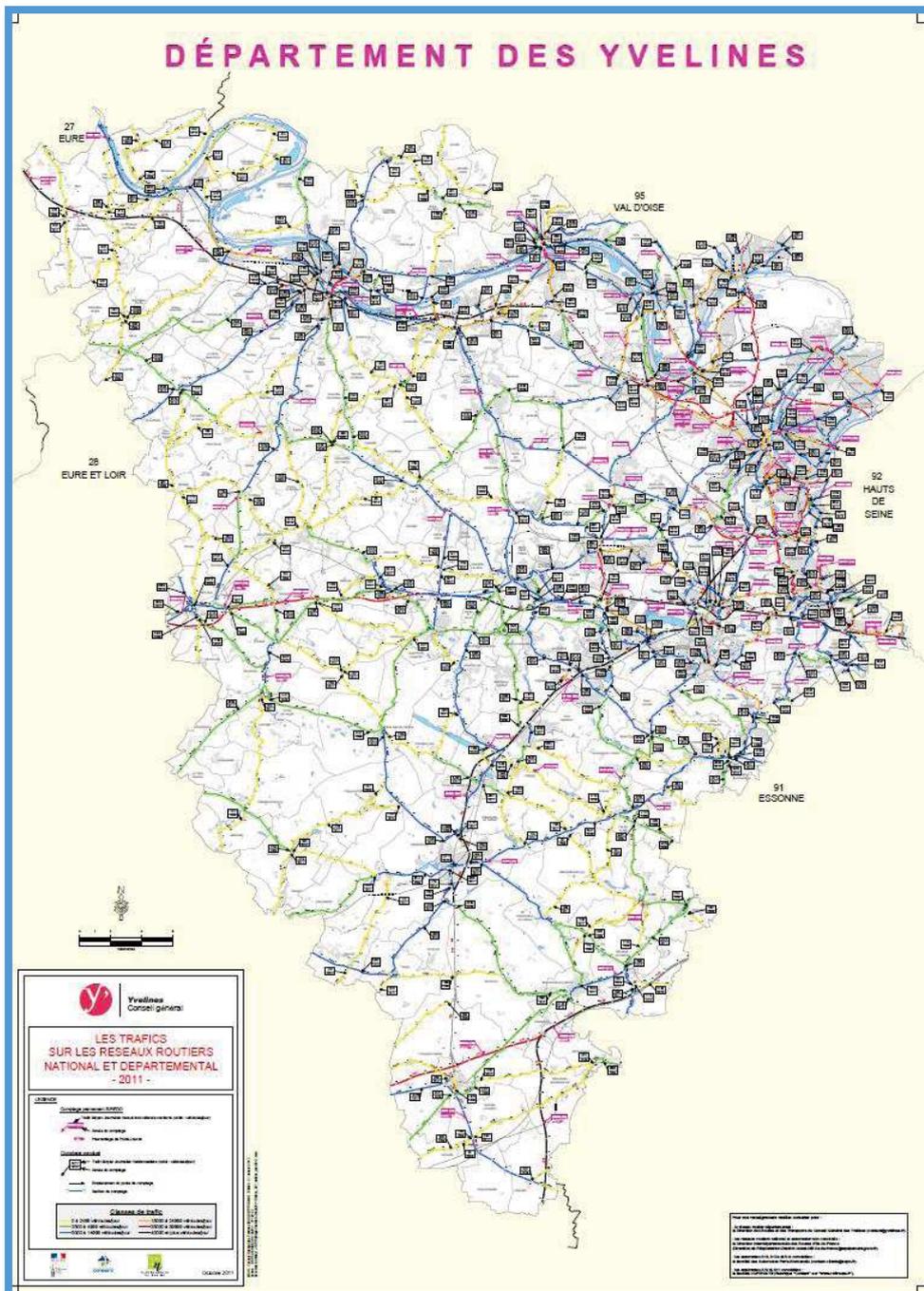


Tableau 18 : hiérarchie du réseau routier

Hiérarchie	Voie
Intérêt régional	RD80
Intérêt local	RD71
Voie de desserte	VC

4.4. Les transports en commun

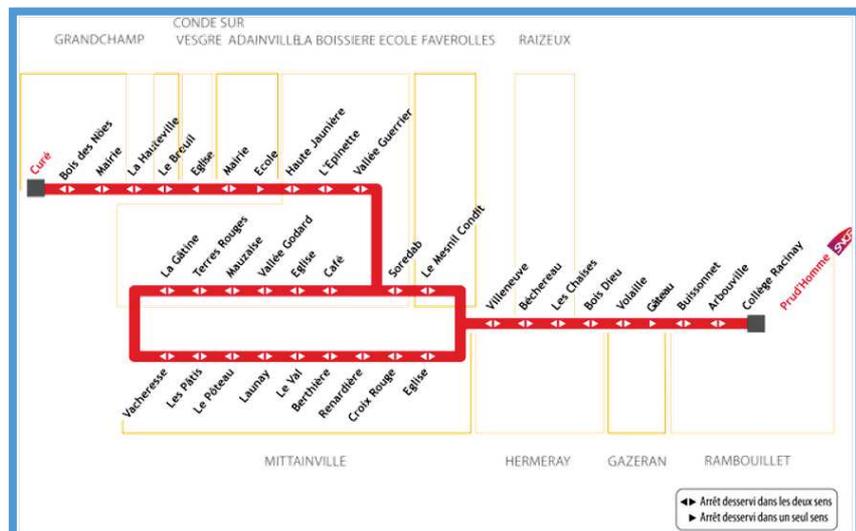
La commune est desservie par 3 lignes de bus, les lignes 15, 20 et 89 du réseau Rambouillet interurbain (transporteur Trans Dev). La ligne 15 permet de relier la Gare de Méré à la commune de Grandchamp, l'unique arrêt de la commune est situé à L'Épinette.

Carte 9 : plan de la ligne 15



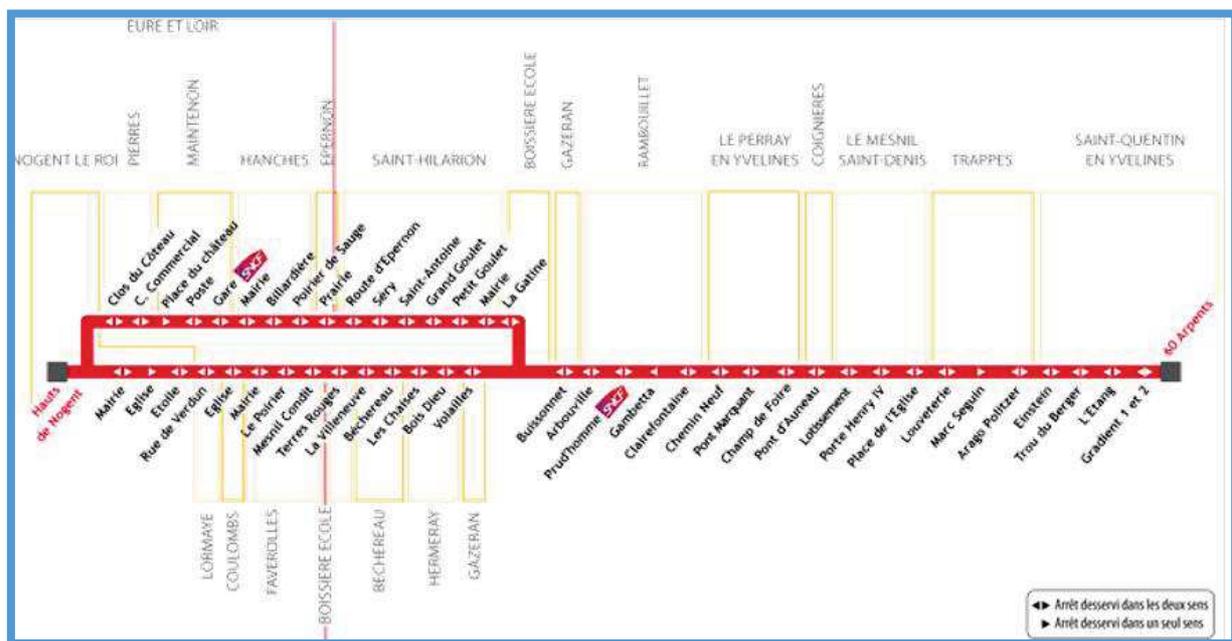
La ligne 20 permet de relier la Gare Prud'homme de Rambouillet à la commune de Grandchamp, 4 arrêts sont effectués sur la commune (Haute Jaunière, L'Épinette, Vallée Guerrier et SOREDAB).

Carte 10 : plan de la ligne 20 :



La ligne 89 permet de relier Nogent-le-Roi à Guyancourt, 2 arrêts sont affectés sur la commune (La Gatine, Terres Rouges).

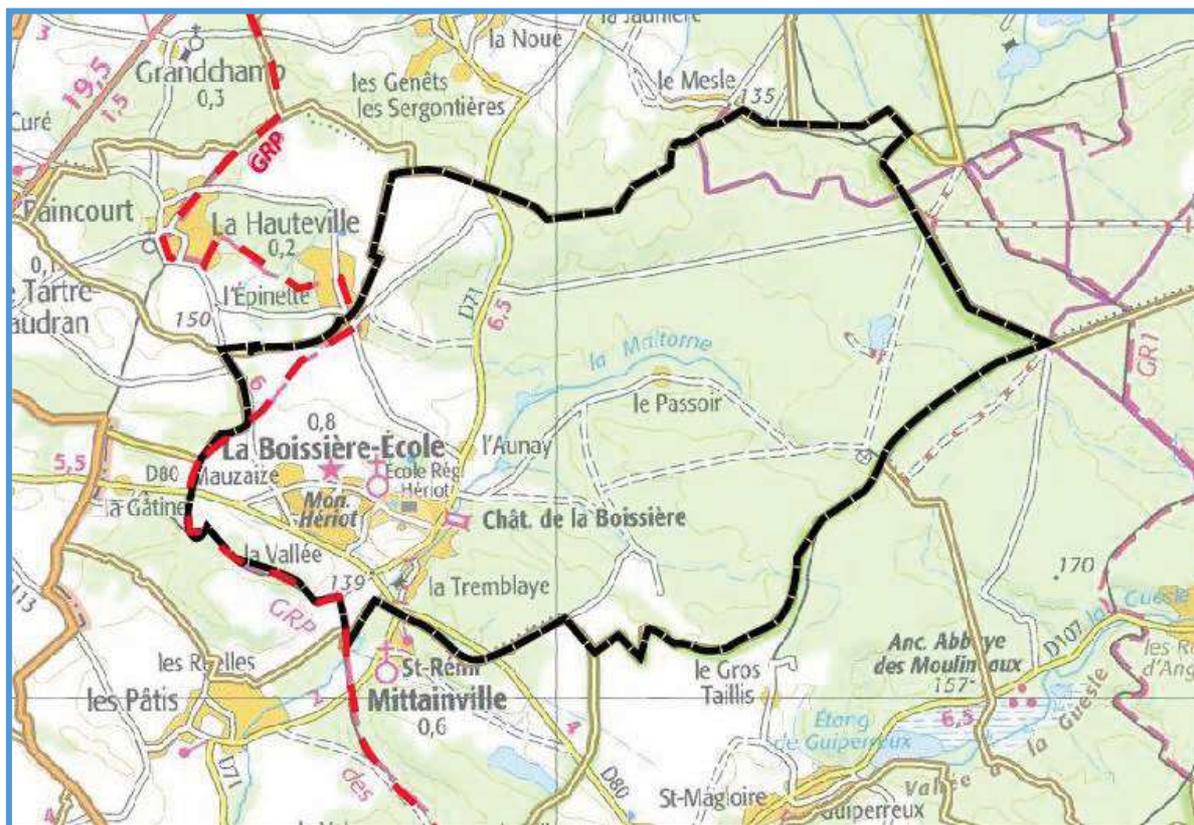
Carte 11 : plan de la ligne 89



La desserte apparaît relativement complète pour une commune rurale. Ces lignes de bus permettent de desservir les principaux pôles urbains du secteur, mais sont principalement utilisées pour le transport scolaire.

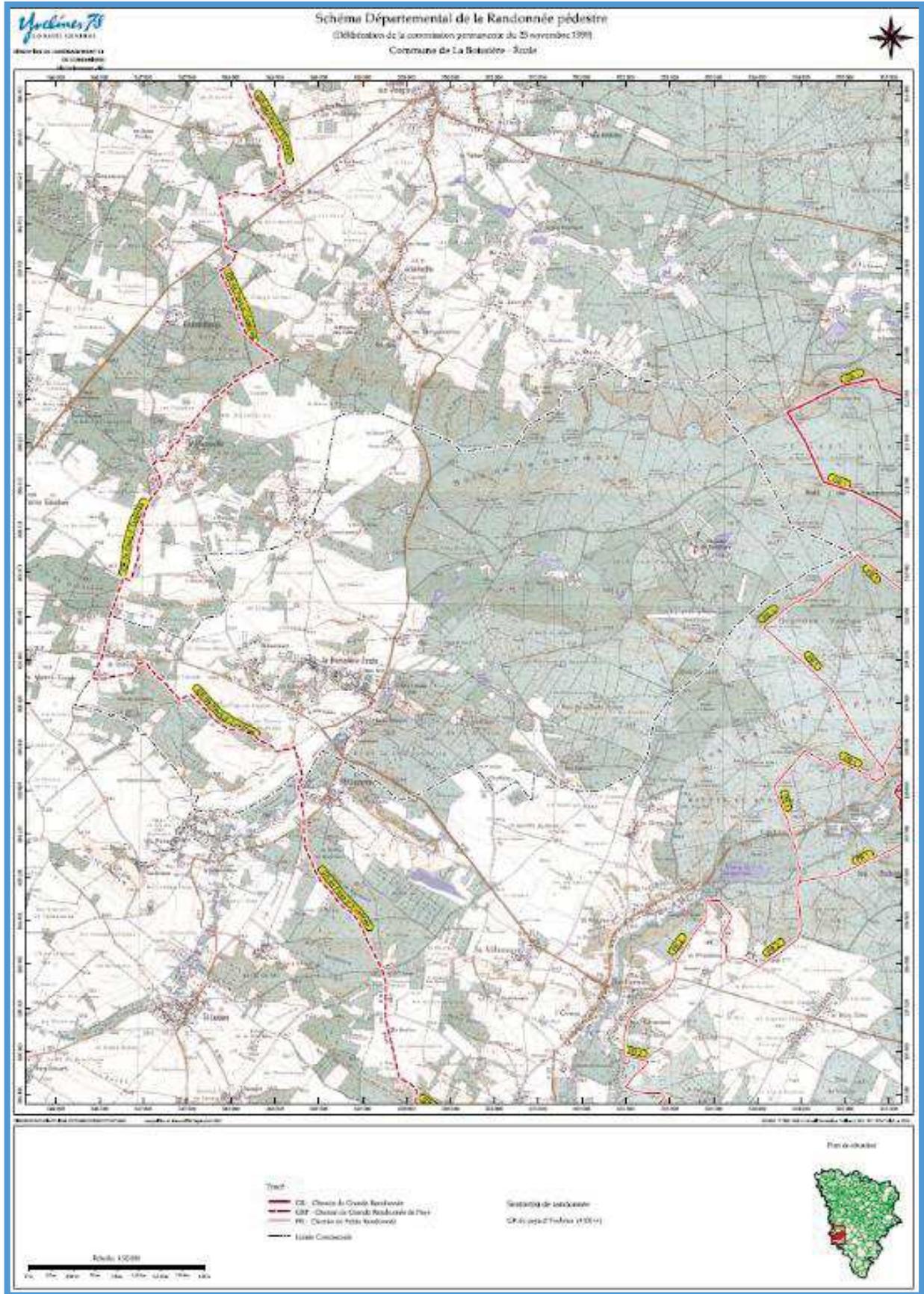
4.5. Le réseau de transports actifs

La commune est traversée par le GR de Pays des Yvelines à l’Ouest du territoire selon un axe Nord/Sud, qui est également inscrit en partie au PDIPR (Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée). Long d’environ 70 kilomètres, il est classé en sentier de grande randonnée de pays et à ce titre il a un rayon d’action à caractère régional. Les GRP sont généralement conçus en boucles et permettent la découverte en un ou plusieurs jours d’un territoire présentant une cohérence géographique humaine ou physique.



Carte 12 : GR du Pays des Yvelines

Carte 13 : Schéma départemental de la randonnée pédestre (source CG78)



4.6. Synthèse

Constats	Préconisations
<ul style="list-style-type: none"> ❖ La majorité des emplois de la commune est occupée par une population extérieure : 254 Boissériens partent travailler à l'extérieur de la commune et 237 personnes extérieures viennent travailler sur la Boissière. 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Agir sur la production de l'offre en logement et le développement économique de la commune pourrait limiter ce phénomène
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Forte utilisation de la voiture avec un taux de motorisation élevé (1,52) et au-dessus de la moyenne du CART et départemental. 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Améliorer la desserte des transports en commun
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Présence de deux routes départementales au trafic journalier important 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Mettre en place des zones pour le covoiturage
<ul style="list-style-type: none"> ❖ La capacité de stationnement des ménages augmente mais reste encore trop faible par rapport au parc de véhicules 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Le règlement du PLU devra intégrer des dispositions spécifiques pour le stationnement des véhicules excédentaires. ❖ Favoriser l'utilisation du vélo comme moyen de transport domicile/travail.
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Bonne desserte des transports en commun pour une commune de « type rurale », avec 3 lignes de Bus pour 6 arrêts. 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Supporter les lignes des transports en commun existants en développant l'accessibilité de leurs points d'accès.

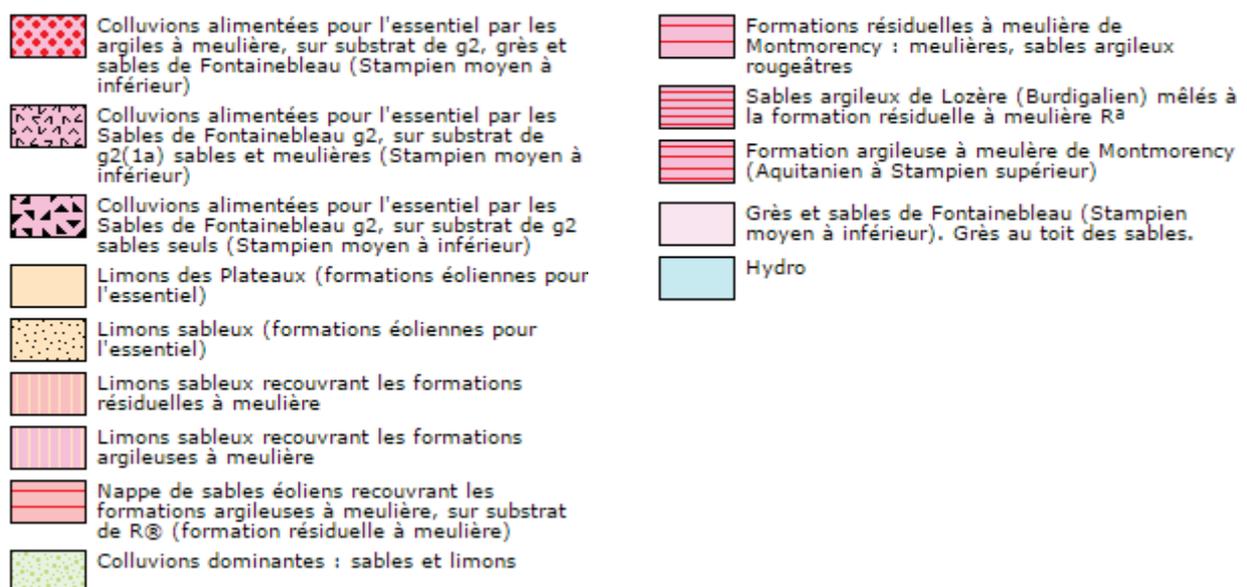
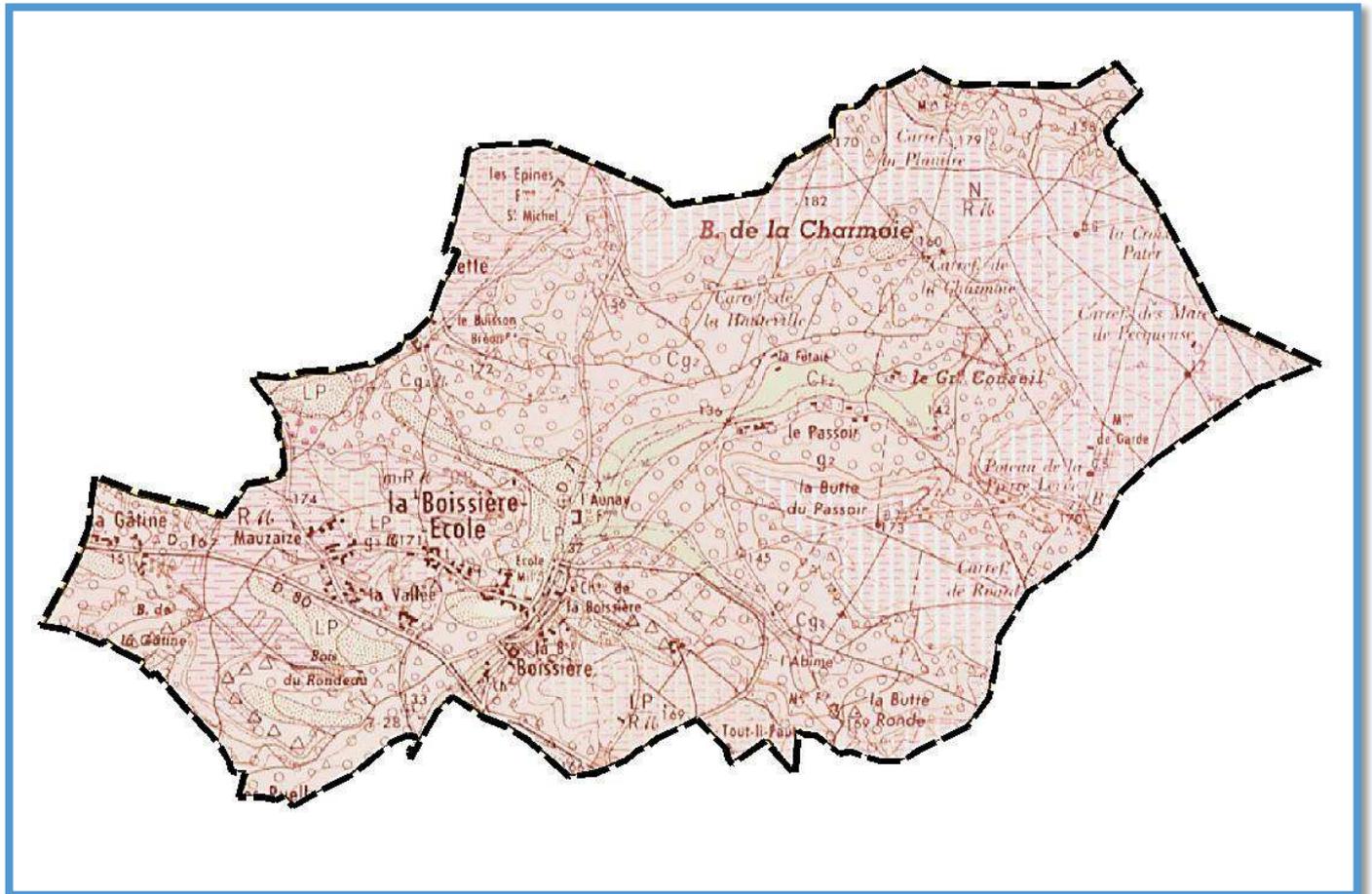
Tableau 19 : Synthèse des éléments économiques et de service

Etat initial de l'environnement

5. Milieu physique

5.1. Géologie

Carte 14 : géologie (source BRGM)



Le territoire de la commune s'étend sur la région naturelle des Yvelines qui correspondent au massif forestier de Rambouillet. L'ancien plateau argileux qui se prolongeait de la Beauce vers le Nord a été excavé et découpé par l'érosion : il en reste aujourd'hui qu'un témoignage issu des « lanières » et des buttes. L'orientation Nord/Ouest et Sud/Est de ces fragments de plateaux est héritée de la morphologie du Stampien supérieur et se retrouve dans les alignements des Grès de Fontainebleau.

D'origine marine, fins, homogènes, épais, les Sables de Fontainebleau sont largement représentés sur la commune. Ils s'étendent sur toute la région des Yvelines. La butte témoin de Broué et quelques lambeaux de sables au Sud de Nogent-le-Roi indiquent qu'ils se sont déposés un peu plus à l'Ouest que leur limite d'extension actuelle, due à des phénomènes d'érosion. Les Sables de Fontainebleau forment une masse relativement homogène qui n'a pu être subdivisée avec le temps.

Les formations résiduelles à meulière de Montmorency sont le plus souvent sableuse et elles ne se distinguent plus avec les sables de Fontainebleau qu'elles recouvrent. De ce fait, considérées dans leur ensemble, les formations résiduelles à meulière, même très sableuses, forment une couche semi-imperméable à la surface du plateau des Yvelines (caractère hydromorphe).

La dénivellation topographique du territoire entre le plateau et la vallée entraîne une érosion et un colluvionnement couverte pas des formations superficielles. Les colluvions de fond de vallons, limoneuses et souvent baignées dans une nappe aquifère (le long de la Maltorne) sont très compressibles et dans bien des cas inutilisables comme assise de fondation, en particulier quand elles sont tourbeuses. Les Sables de Fontainebleau, les limons alluviaux, les colluvions et les formations argileuses présentent des risques d'affouillement et doivent être terrassés selon des talus à faibles pentes. Les formations sableuses et limoneuses sont très sensibles à l'érosion par les eaux de ruissellement.

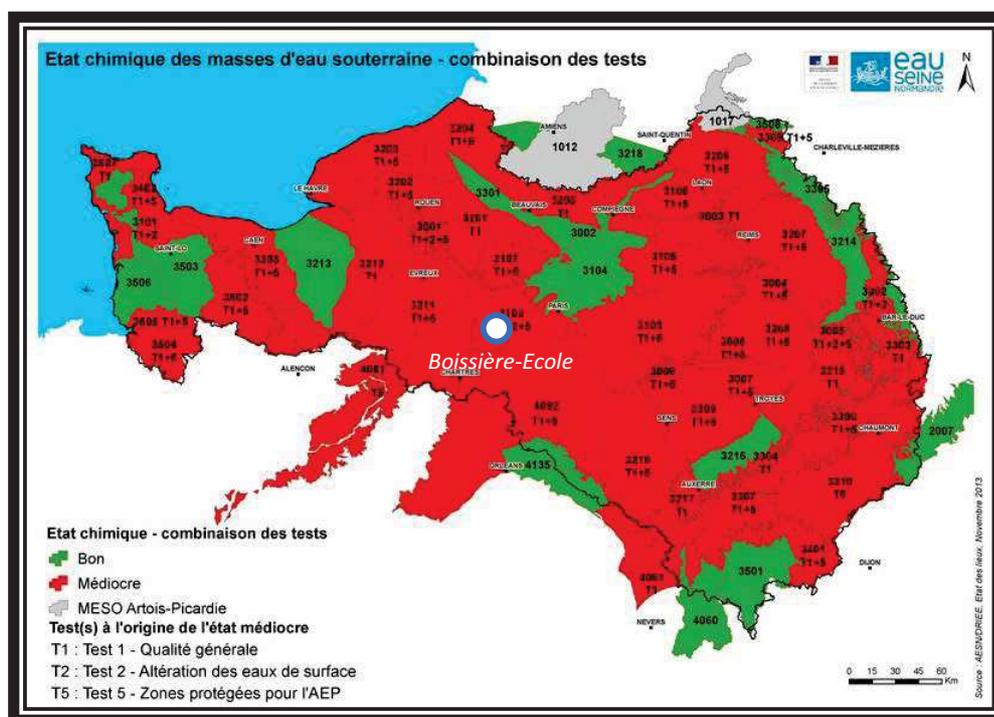
5.2. Hydrologie

La commune se situe au-dessus de 3 nappes souterraines : la nappe de Craie altéré du Neubourg-Iton-plain de Saint-André, la nappe Albien-néocomien captif et enfin à la limite communale la nappe Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix.

La nappe Albien-néocomien captif, gérée par la SDAGE, est une immense masse d'eau souterraine de 61 000 km² s'étalant sur les régions de l'Île-de-France, la Normandie, la Picardie-Nord, de la Bourgogne et du Centre Val de Loire. Elle est à dominante sédimentaire avec un écoulement captif. Cette nappe est profonde et très sensible aux prélèvements : elle est identifiée par le SDAGE comme devant être préservée. En 2013, l'état chimique est considéré comme médiocre et en découle un objectif de bon état chimique et quantitatif pour 2015.

La nappe de Craie altéré du Neubourg-Iton-plain de Saint-André à une surface moins conséquente de 4 600 km². Elle occupe les départements de l'Eure, de l'Eure-et-Loir, de l'Orne et des Yvelines. Elle est à dominante sédimentaire avec un écoulement libre et captif, majoritairement libre. Cette masse d'eau est considérée par le SDAGE comme une nappe stratégique à réserver pour l'alimentation en eau potable future. A ce titre, elle fait l'objet de modalités de gestion locales spécifique. L'objectif de son état chimique doit être en bon état pour 2027 et un bon état quantitatif pour 2015.

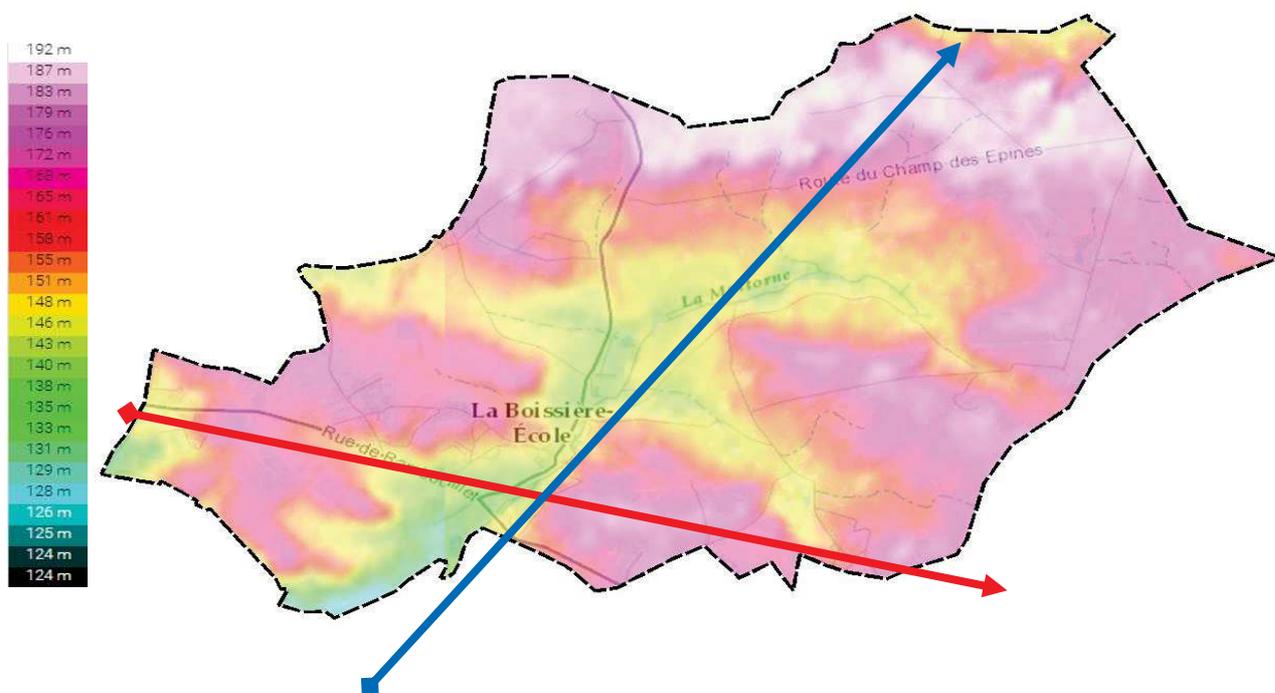
Enfin la nappe Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix effleure le territoire communal : d'une surface de 2 325 km², elle est à dominante sédimentaire avec un écoulement libre. L'objectif de bon état chimique doit être atteint pour 2027 et un bon état quantitatif pour 2015.



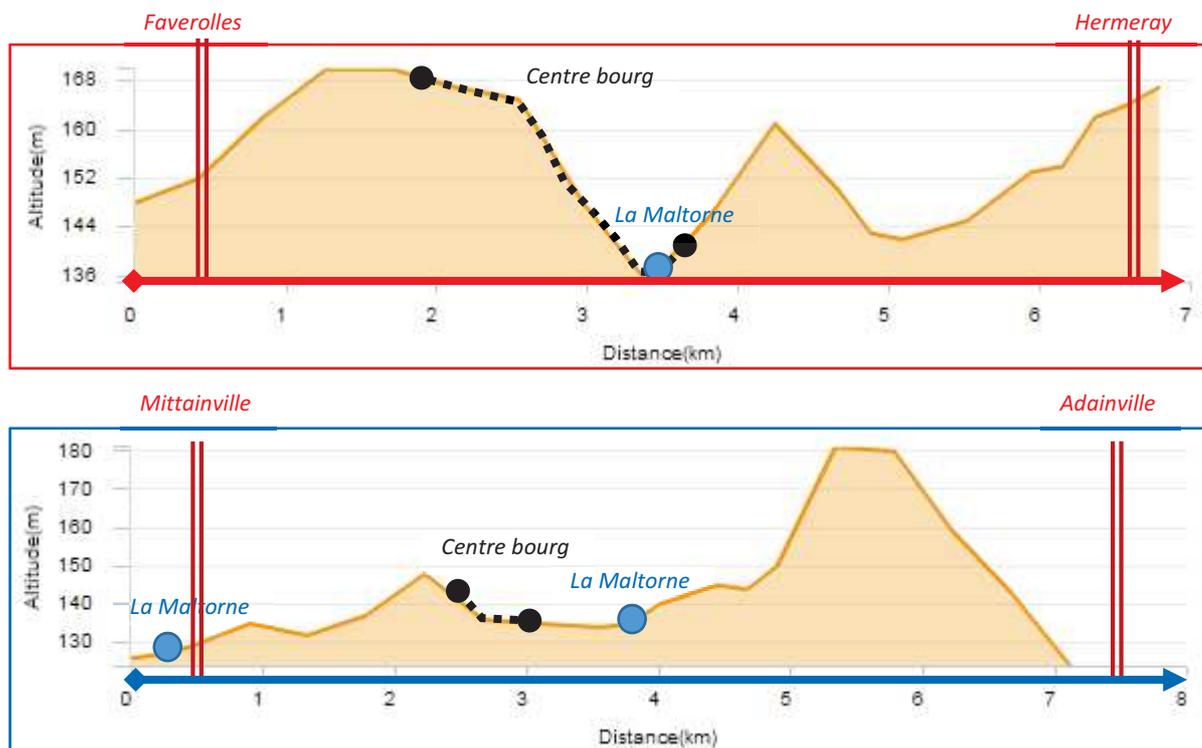
Carte 15 : Etat des lieux des masses d'eau souterraine (combinaison de test) du bassin Seine-Normandie en 2013 (source SDAGE)

5.3. Topographie

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



Carte 16 : Topographie de la commune (Source : Topographique map et géoportail)



Graphiques 10 : Coupes topographiques de La Boissière-Ecole (source : CDHU)

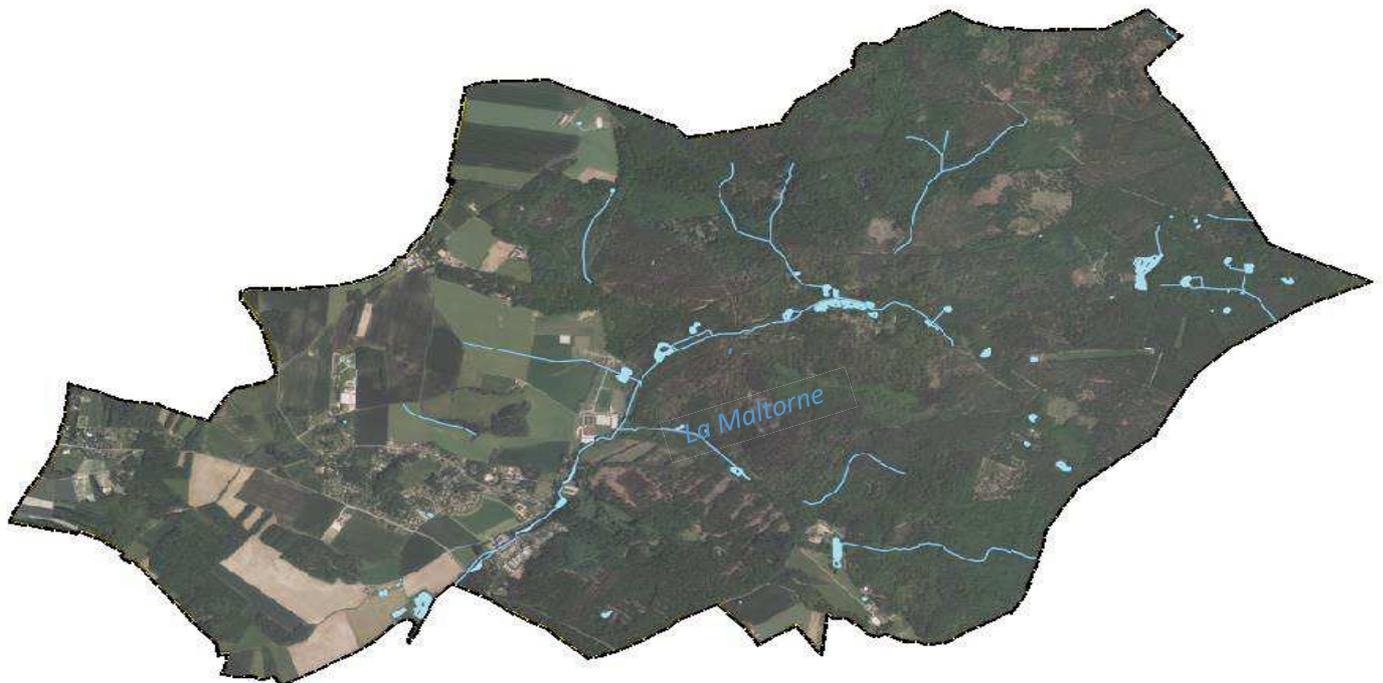
5.4. Hydrographie

La rivière de La Maltorne prend sa source au centre de la commune. Elle s'élargie au fur et à mesure en descendant vers le Sud, via un large réseau de petits affluents, avant de quitter le territoire pour la commune de Mittainville.

D'une distance de 19,5 km avant de rejoindre la rivière de l'Eure, elle traverse en majorité des territoires agricoles (60%) et des milieux forestiers ou semi-naturels (34%). Les espaces urbanisés ne représentent que 4,3%.

L'Agence de l'Eau Seine-Normandie donne les objectifs suivants à atteindre :

- ◆ Etat écologique : Bon état pour 2021
- ◆ Etat chimique : Bon état pour 2027
- ◆ Justification dérogatoire : économique



Carte 17 : Hydrographie de la commune (source géoportail)

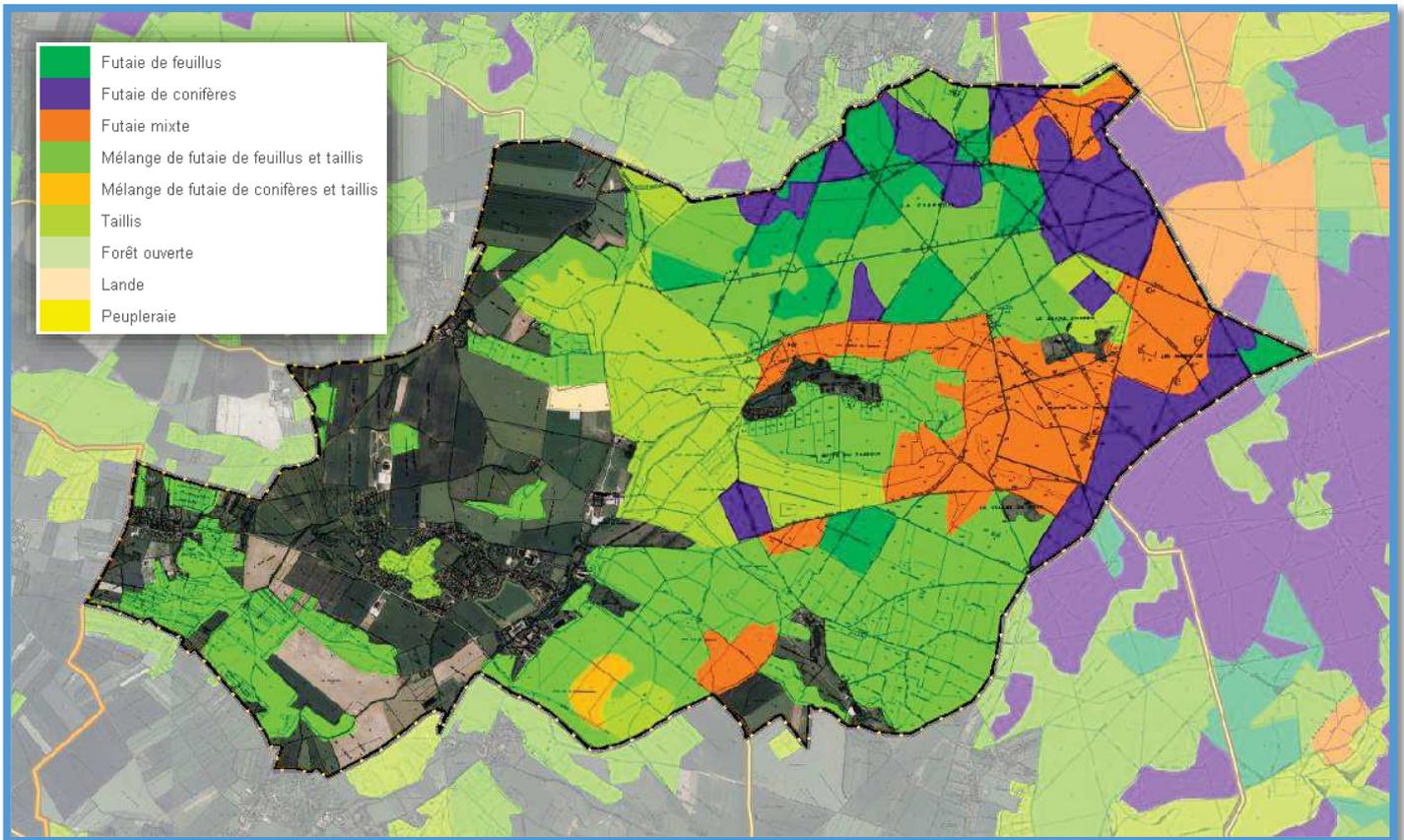
L'association La Presle a établi un état plus précis de la qualité des eaux de la Maltorne au printemps 2016. Il en ressort des valeurs plus faibles qu'habituellement en oxygène, du à l'augmentation, du débit du cours avec les fortes pluies du printemps. Ces précipitations inhabituelles ont également favorisé la présence de plusieurs espèces jamais vues à cet endroit au niveau du lavoir de la Boissière-Ecole.

Tableau 20 : Suivi Maltorne - 22/05/2016

<i>Station</i>	<i>Ph</i>	<i>T(°C)</i>	<i>O2 (mg/L)</i>	<i>Espèces</i>
1	6,8	14,6	6,3	Triton, odonate, trichoptères
2	6,9	13,9	3,2	Rien (présence d'algues filamenteuses brunes)
3	6,8	14,7	4,2	Rien
4	7	15,1	5,4	Gammares, espèce proche gammare, bivalve, chironomes (2)
5	7	15,3	4,8	Gammares, espèce proche gammare, sangsue
6	7,05	15	5,6	Gammares, espèce proche gammare, trichoptère, vers
7	7,05	14,8	6,4	Gammares, espèce proche gammare, bivalve
8	7,15	14,5	7,4	Rien
9	7	16,3	8,9	Bivalve (1), mollusques (2), trichoptères (4), gammares, chironome
10	7,05	15	8,5	Bivalve (1), trichoptères (4), gammares (1)

6. Milieu naturel

6.1. Les massifs boisés



Carte 18 : la couverture forestière de la commune (source carte forestière)

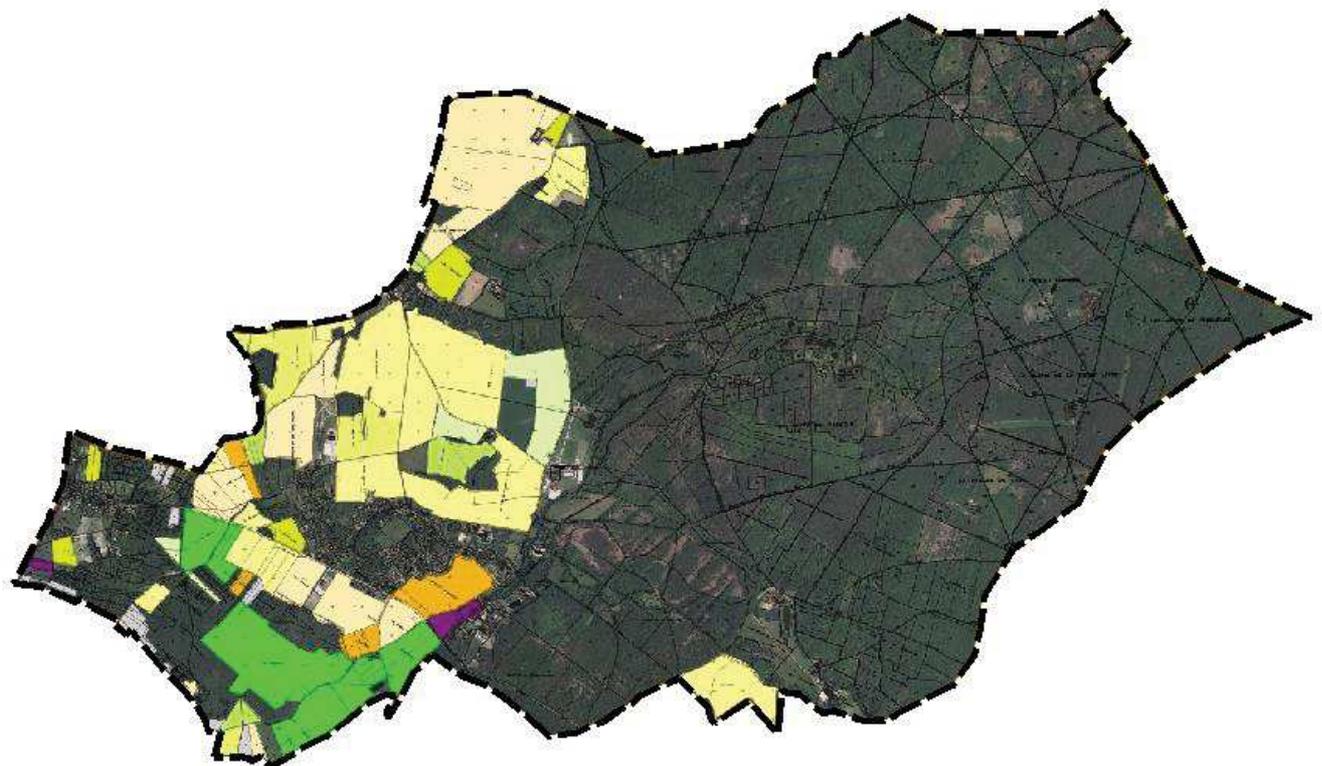
La majorité du boisement de la commune se situe dans sa partie Est, dans un espace compact mais hétérogène : dans l'extrémité Est et Nord du boisement des futaies de feuillus et des futaies de conifères sont répartis en îlot ; en son centre une vaste zone unie de futaie mixte ; enfin, au plus proche du bourg, des taillis simples. Il faut noter aussi au Sud de la commune la présence d'un mélange de futaie de conifère et de taillis.

L'espace forestier de la commune représentait 1 750 ha en 2012, soit une part élevée de 68% du territoire : c'est la première consommation du sol de La Boissière-Ecole. Depuis 2008, les boisements ont augmenté avec + 5,96 ha, soit une évolution d'environ + 0,3% en 4 ans.

6.2. Les terres agricoles

En 2010, la surface agricole utilisée (SAU) est de 397 ha : c'est 6% de moins qu'en 1988 avec 424 ha. Étendue sur environ 16% du territoire, la SAU est majoritairement concentrée dans la partie Ouest de la commune. Elle se répartit entre fond de vallée en rive droite de la Maltorne et sur les moyens plateaux de l'Ouest.

Les agricultures des SAU sont principalement tournées vers les grandes exploitations d'orge, de blé tendre et de colza. Au sud du territoire, de vastes parcelles sont orientées vers les maïs grain et ensilage. A noter aussi la présence de prairies proches des centres équestres.



	Fourrage		Gel industriel		Orge		Protéagineux
	Prairies permanent		Autres gels		Blé tendre		Divers
	Prairies temporaire				Colza		
	Maïs grain et ensilage						

Carte 19 : Répartition des zones de culture de la commune (source géoportail)

6.3. Inventaires du patrimoine naturel

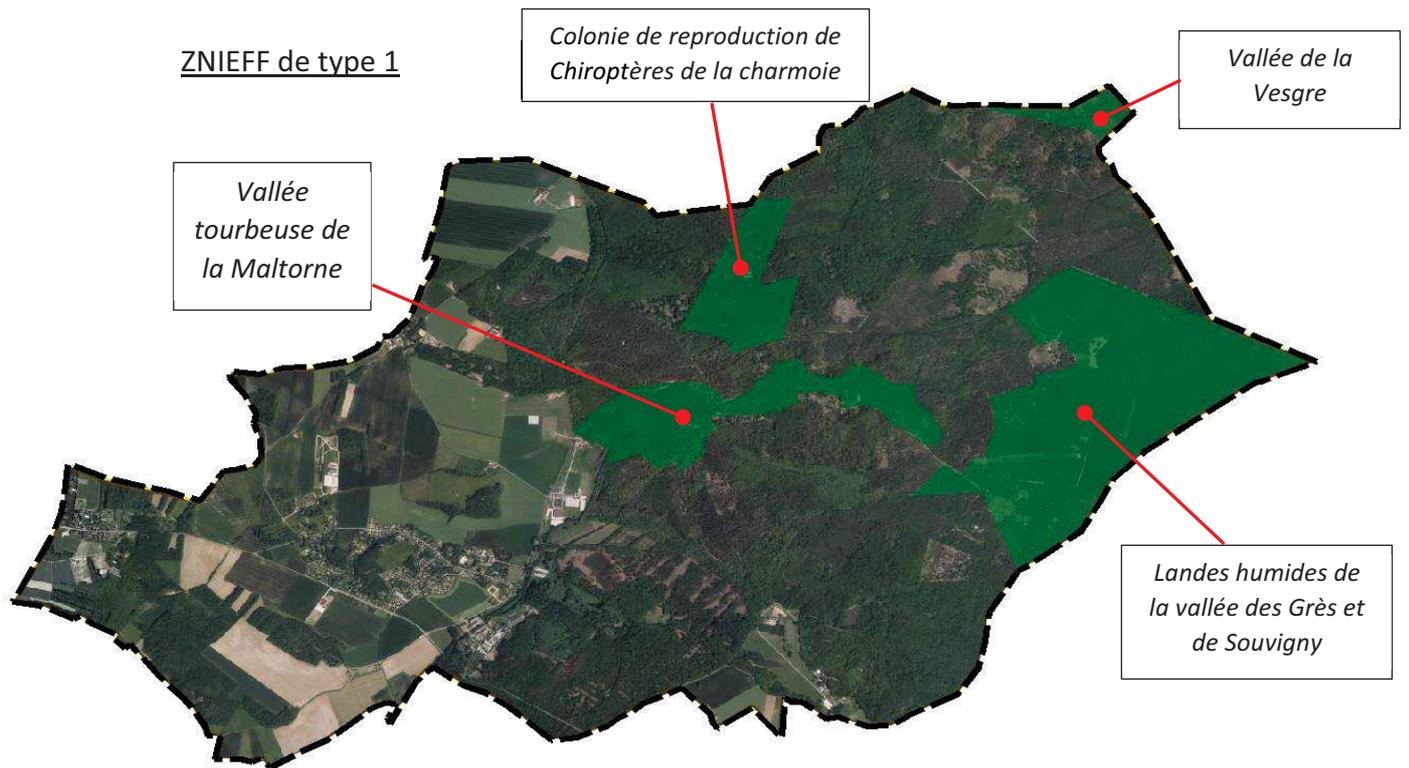
Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) existent depuis 1982, par volonté du ministère de l'environnement en coopération avec le muséum national d'histoire naturelle. Il s'agit d'un inventaire scientifique sur territoire national : il référence les espaces terrestres, fluviaux et marins particulièrement intéressants sur le plan écologique, notamment en raison de l'équilibre ou de la richesse des écosystèmes qui le constituent, de la présence d'espèces végétales ou animales rares et menacées.

Il existe deux types de ZNIEFF :

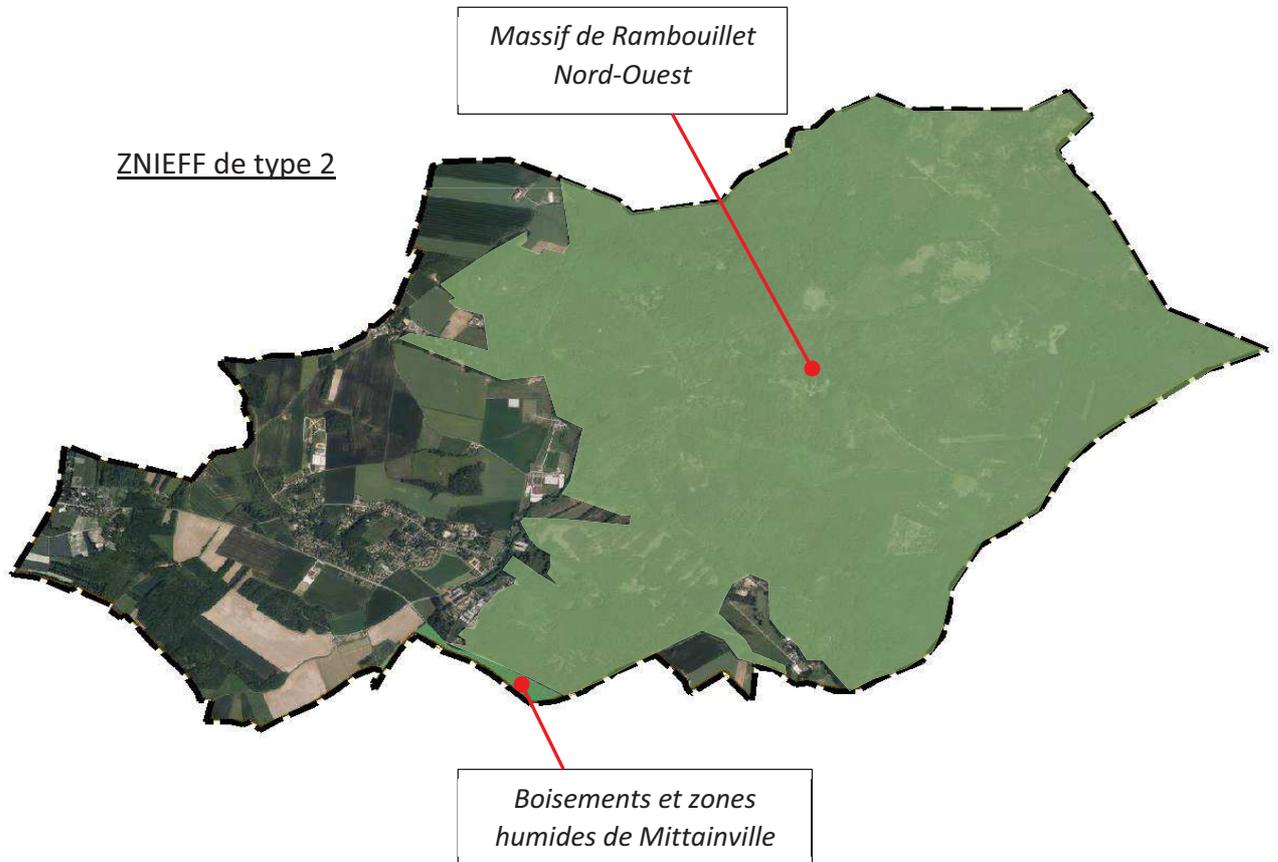
- les ZNIEFF de type 1 sont caractérisés par des espaces homogènes écologiques avec la présence d'espèces et/ou de milieux rares/menacés, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- les ZNIEFF de type 2 correspondent à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés qui offrent des possibilités biologiques importantes. Elles présentent des enjeux moins forts. Une Type 2 peut inclure une ou plusieurs zones de type 1.

Sur le territoire communal, quatre ZNIEFF de type 1 et deux ZNIEFF de type 2 sont recensées. Elles se situent toutes dans la zone boisée à l'Est :

- La ZNIEFF de type 2 du Massif de Rambouillet Nord-Ouest est une vaste zone de 16 187 hectares qui englobe 26 ZNIEFF de type 1. Elle présente des critères d'intérêts patrimoniaux pour son écologie, sa faune (insectes, poissons, reptiles, oiseaux et mammifères) et sa flore (Ptéridophytes et phanérogames). De plus, elle représente une fonction d'habitat, de migration, d'alimentation et de reproduction des espèces animales. Outre le vivant, elle est aussi un espace de ralentissement du ruissellement et de régulation hydraulique (crues).
- La ZNIEFF de type 2 du Boisements et zones humides de Mittainville, au Sud de la limite communale, s'étend que très peu sur le territoire.
- La ZNIEFF de type 1 de la Vallée tourbeuse de la Maltorne s'étend sur 82 hectares au centre de la commune et le long du cours d'eau. Bordée par une mosaïque de zones humides tourbeuses, cette ZNIEFF est particulièrement propice au développement d'une flore et d'une faune originale pour la région. La Vallée Tourbeuse de la Maltorne se situe en propriété privée (personne physique).
- La ZNIEFF de type 1 de la Colonie de reproduction de Chiroptères de la Charmoie, d'une superficie de 51 hectares, est située dans la partie Ouest de la Charmoie. Elle inclue une colonie d'oreillards roux et d'autres espèces de chiroptères qui sont susceptibles de s'y reproduire.
- La ZNIEFF de type 1 des Landes humides de la vallée des grès et de Souvigny s'étale sur plusieurs communes pour une superficie total de 413 hectares. Elle se situe dans la partie d'extrême Ouest de la commune. Les milieux aquatiques de la zone abritent des espèces originales. Aux abords des mares et des milieux tourbeux avoisinants sont rassemblées 2 espèces de bryophytes rares. Des micro-habitats très intéressants sont présents mais sur de très petites surfaces.
- La ZNIEFF de type 1 de la Vallée de la Vesgre est situé à l'extrémité Nord/Ouest du territoire. A dominante humide, elle héberge 97 espèces déterminantes, parmi celles-ci on trouve 7 espèces végétales protégés (niveau national).



Carte 20 : Localisation des ZNIEFF de types 1 de la commune (source INPN)



Carte 21 : Localisation des ZNIEFF de types 2 de la commune (source INPN)

6.4. Zones Natura 2000

Le réseau Natura 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité. Ce réseau mis en place en application de la Directive "Oiseaux" datant de 1979 et de la Directive "Habitats" datant de 1992 vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. ²

De ce fait, le réseau est structuré en deux grandes zones :

- Les Zones de Protection Spéciales (ZPS), pour la protection et la conservation des oiseaux sauvages ou de leurs lieux de reproduction, mue, hivernage...
- Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), qui font l'objet d'une approbation en amont de la Commission Européen afin de s'inscrire comme Site d'Importance Communautaire (SIC). Elles visent à conserver les habitats et les espèces animales et végétales.

Le massif forestier de Rambouillet s'étend sur 22 000 hectares, dont 14 000 hectares de forêt domaniale, le reste des boisements étant d'ordre privé ou appartenant à des collectivités. Il s'étale à l'Est du territoire de la commune et est présent sous une ZPS et un ZSC.

Les vallées de ce massif ont fortement entaillé le plateau : sept cours d'eau pérennes sont présents, de nombreux étangs et des rigoles/fossés. Les zones humides de Rambouillet (tourbière, landes humides) sont parmi les plus remarquables de la région. Cependant, elles sont aussi la fragilité du massif : très sensibles aux perturbations hydrauliques, elles doivent être protégées. D'une grande originalité floristique en raison d'une double influence atlantique et septentrionale, ces espaces hébergent une flore remarquable à l'échelle du bassin parisien.

Liste des espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE et évaluation de la Forêt de Rambouillet (ZSC) :

Nom de l'espèce	Groupe d'espèce
<i>Coenagrion mercuriale</i>	Invertébrés
<i>Lucanus cervus</i>	Invertébrés
<i>Lampetra planeri</i>	Poissons
<i>Cottus gobio</i>	Poissons
<i>Triturus cristatus</i>	Amphibiens
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mammifères
<i>Myotis bechsteinii</i>	Mammifères
<i>Myotis myotis</i>	Mammifères
<i>Luronium natans</i>	Plantes
<i>Euplagia quadripunctaria</i>	Invertébrés

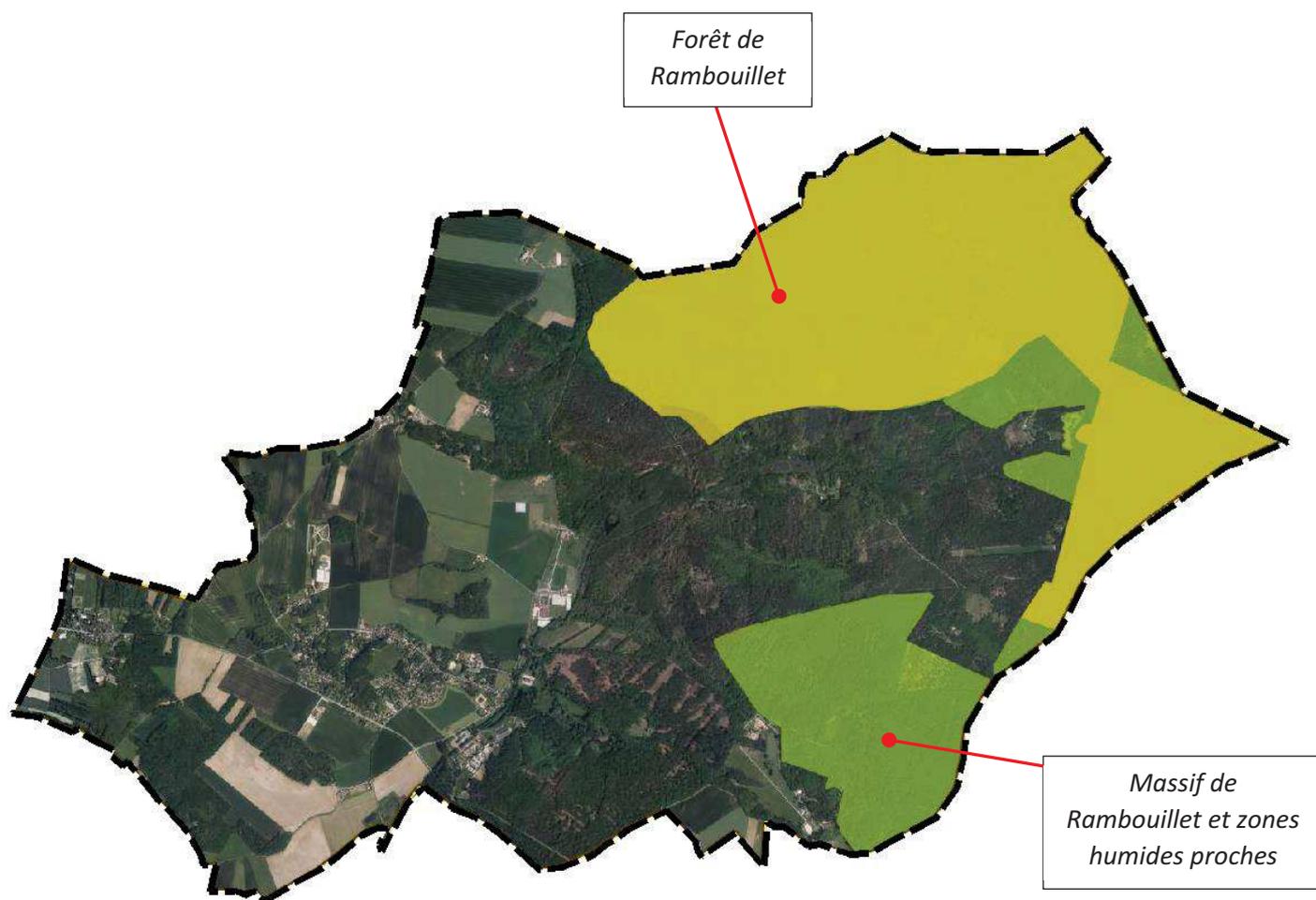
Tableau 21 : Liste des espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE et évaluation de la Forêt de Rambouillet (ZSC) (source : INPN)

² Source : INPN.fr réseau Natura 2000

Liste des espèces visées à l'article 4 de la directive 2009/147/CE et évaluation du Massif de Rambouillet et zones humides proches (ZPS) :

Nom de l'espèce	Groupe d'espèce
<i>Botaurus stellaris</i>	Oiseaux
<i>Ixobrychus minutus</i>	Oiseaux
<i>Egretta garzetta</i>	Oiseaux
<i>Egretta alba (migration)</i>	Oiseaux
<i>Egretta alba (hivernage)</i>	Oiseaux
<i>Ardea purpurea</i>	Oiseaux
<i>Pernis apivorus</i>	Oiseaux
<i>Milvus migrans</i>	Oiseaux
<i>Circus aeruginosus</i>	Oiseaux
<i>Circus cyaneus</i>	Oiseaux
<i>Circus cyaneus</i>	Oiseaux
<i>Circus pygargus</i>	Oiseaux
<i>Pandion haliaetus</i>	Oiseaux
<i>Porzana porzana</i>	Oiseaux
<i>Himantopus himantopus</i>	Oiseaux
<i>Recurvirostra avosetta</i>	Oiseaux
<i>Larus melanocephalus</i>	Oiseaux
<i>Sterna hirundo</i>	Oiseaux
<i>Chlidonias hybridus</i>	Oiseaux
<i>Chlidonias niger</i>	Oiseaux
<i>Caprimulgus europaeus</i>	Oiseaux
<i>Alcedo atthis</i>	Oiseaux
<i>Dryocopus martius</i>	Oiseaux
<i>Dendrocopos medius</i>	Oiseaux
<i>Lullula arborea (hivernage)</i>	Oiseaux
<i>Lullula arborea (reproduction)</i>	Oiseaux
<i>Lanius collurio</i>	Oiseaux

Tableau 22 : Liste des espèces visées à l'article 4 de la directive 2009/147/CE et évaluation du Massif de Rambouillet et zones humides proches (ZPS) (source : INPN)



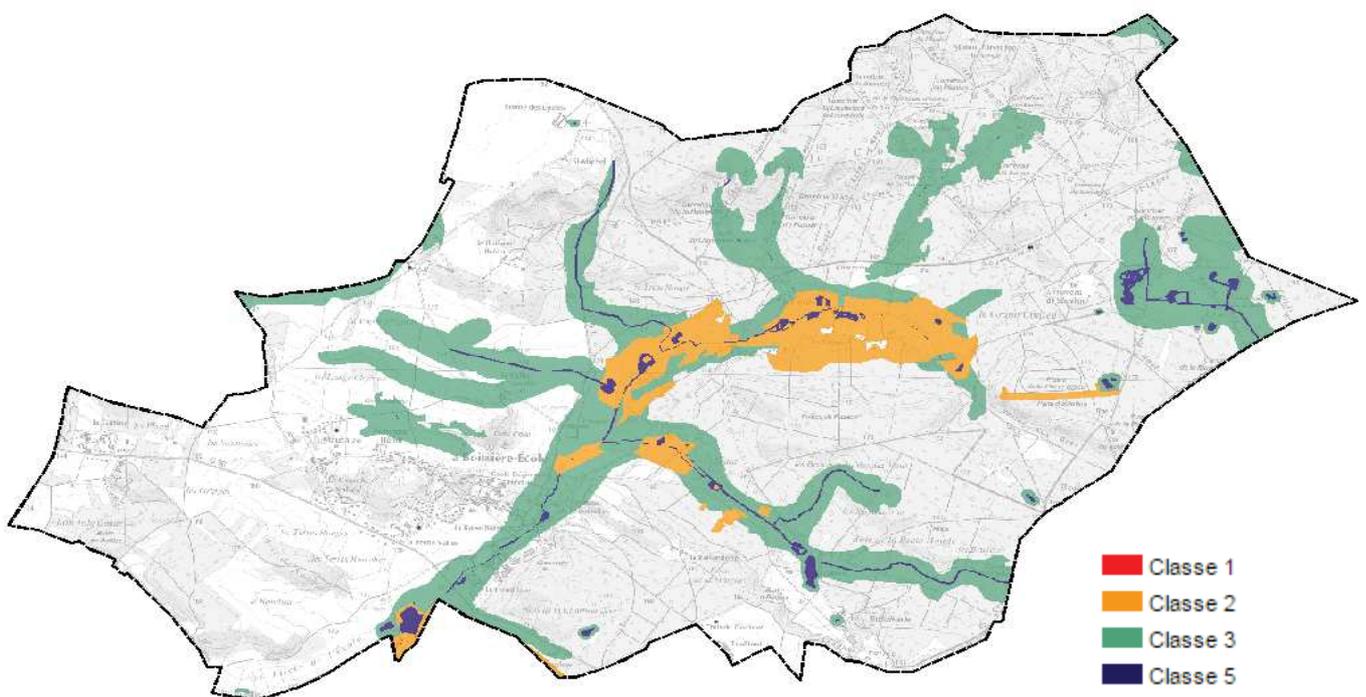
Carte 22 : Répartition des zones Natura 2000 (source géoportail)

6.5. Zones humides

Selon le code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Dans les milieux humides, l'eau joue un rôle essentiel pour le fonctionnement de la vie naturel et de ce fait pour la pérennisation de la vie animale et végétale. Enfin, les zones humides assurent une épuration écologique très efficace contre les pollutions diffuses (pollution agricole, assainissement...) et contribuent à la qualité des cours d'eau en aval.

Depuis la loi sur l'eau de 1992 et le SDAGE de 1996, les zones humides sont reconnues comme des entités de notre patrimoine qu'il est nécessaire de préserver et de restaurer. Le SIGES Seine-Normandie cartographie et classe les zones humides suivant leurs biotopes. De ce fait, sur La Boissière-Ecole la superficie des zones humides est importante de par les nombreux cours d'eau. On recense une majorité de formations forestières humides et/ou marécageuses et de quelques zones de tourbières, landes, roselières et mégaphorbiaies.

La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement de l'Energie consolide la connaissance des secteurs humides de la région en présentant une cartographie qui partitionne en cinq classes selon une probabilité de présence. Sur la commune, la majorité des zones humides sont de classe 3 (forte probabilité de présence qui reste à définir) et en classe 2 (caractère humide ne présente pas de doute mais délimitation non arrêté).



Carte 23 : Inventaire des zones humides de la commune (source BRGM)

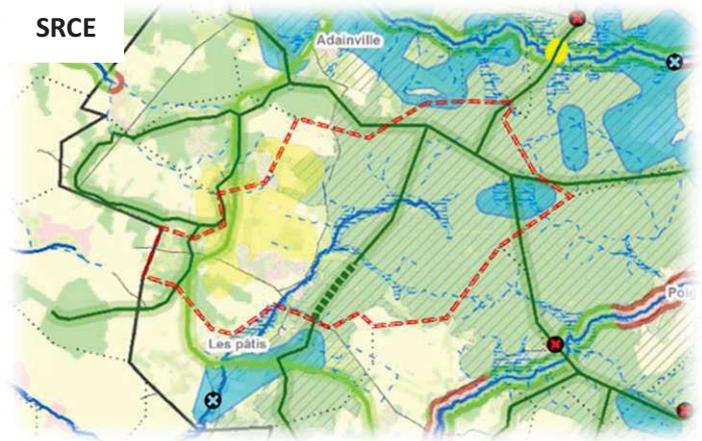
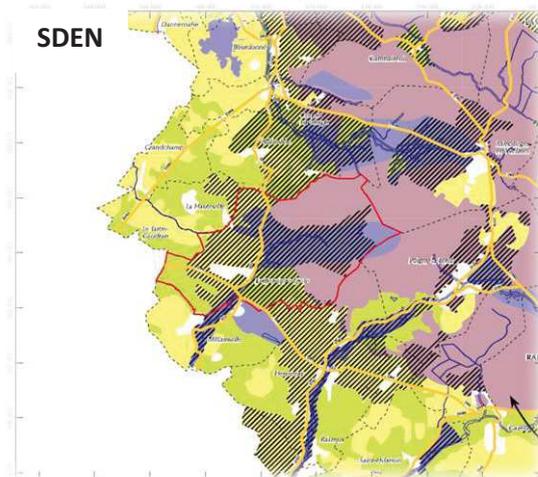
6.6. Trame verte et bleue

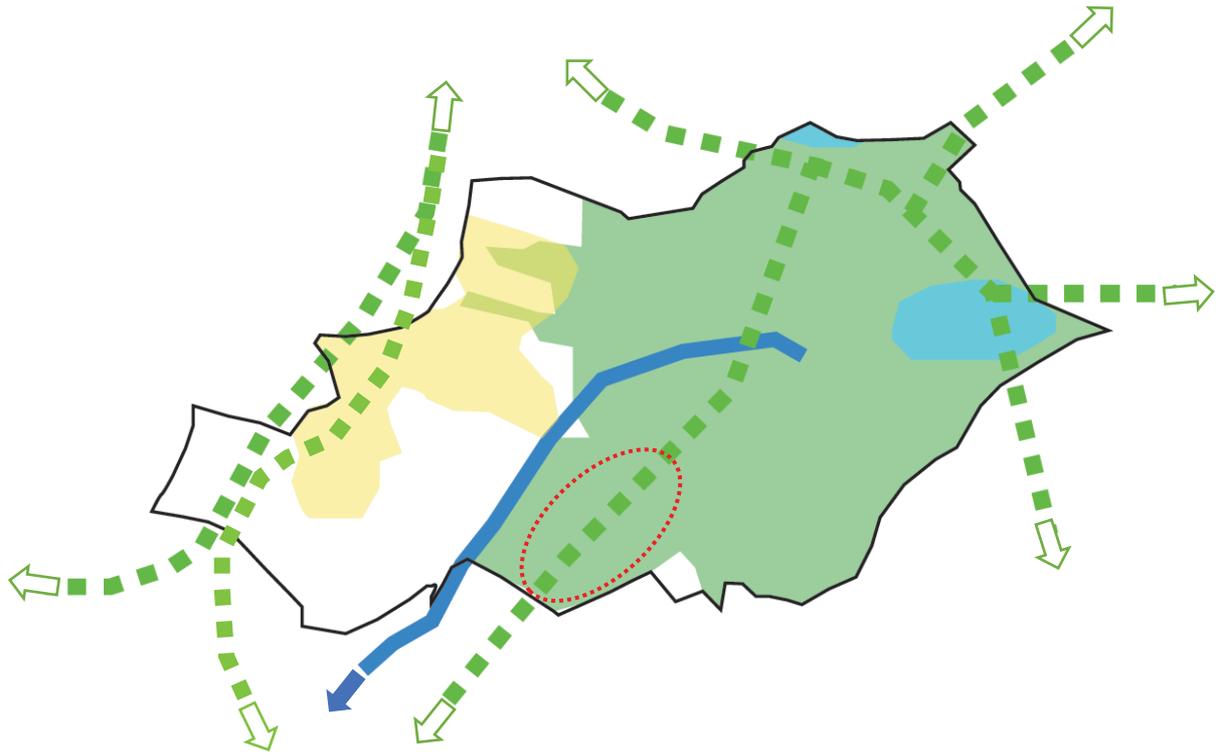
L'artificialisation des sols et des cours d'eau sont les premières causes de la perte et de la dégradation de la biodiversité. Instauré par le Grenelle (n°1) de l'environnement et par la loi n°2009-967 de 2009, les trames vertes et bleues constituent l'outil afin d'enrayer le phénomène tout en prenant en compte les activités humaines présentes.

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé d'espaces naturels en relations les uns avec les autres. Ces continuités écologiques doivent permettre le passage aux espèces animales et végétales afin d'assurer leur cycle de vie (alimentation, reproduction, migration...).

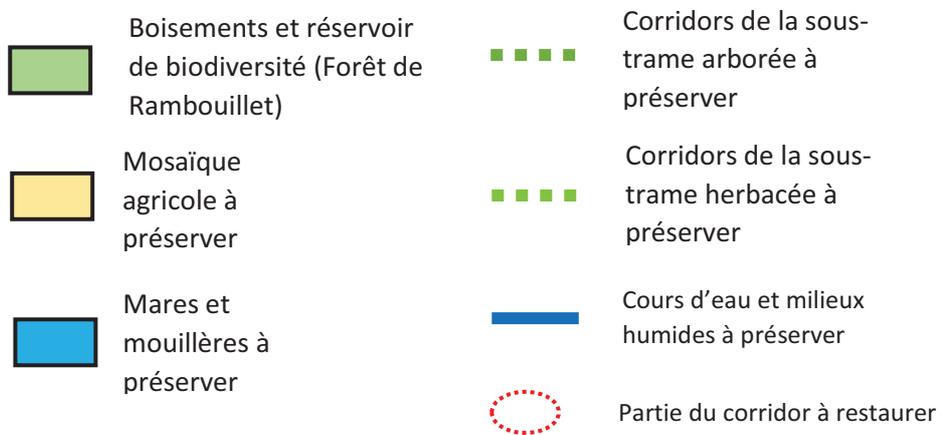
Sur La Boissière-Ecole, le SRCE définit les continuités écologiques présentes à préserver ou restaurer :

- Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) définit :
 - Des corridors de la sous-trame arborée à préserver,
 - Un corridor de la sous-trame herbacée à préserver,
 - Réservoir de biodiversité de la forêt de Rambouillet à préserver,
 - Les milieux humides de la Maltorne à préserver,
 - Un secteur de concentration de mares et de mouillères à préserver,
 - Une mosaïque agricole à préserver,
 - Un corridor de la sous-trame Arborée à restaurer.





Carte 24 : Synthèse des enjeux écologiques de la commune (source CDHU)



6.7. Synthèse

Constats	Préconisations
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Un espace boisé étendu sur 70% de la commune. ❖ Des boisements riches en biodiversité et d'intérêts écologiques fortes : 6 ZNIEFF et 2 zones de protection Natura 2000. 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Les grands espaces boisés de la commune sont déjà protégés par des classements ZNIEFF et Natura 2000. Cependant les plus petits espaces naturels, lien entre les grandes entités, doivent être protégés. ❖ Préserver les espaces verts du bourg pour préserver le caractère rural de la commune et leurs rôles de respiration/poumon.
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Des zones humides larges et bien présentes : pour la plupart en zone boisée protégée. 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Préserver la zone humide avec une réglementation adaptée.
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Diminution de la faible superficie de l'agriculture. 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Préserver les terres agricoles de l'urbanisation
<ul style="list-style-type: none"> ❖ De nombreux corridors traversant la commune. ❖ Un corridor de la sous-trame arboré à restaurer. 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Les éléments écologiques concernés par une restauration ou une préservation sont à défendre par une réglementation adaptée.

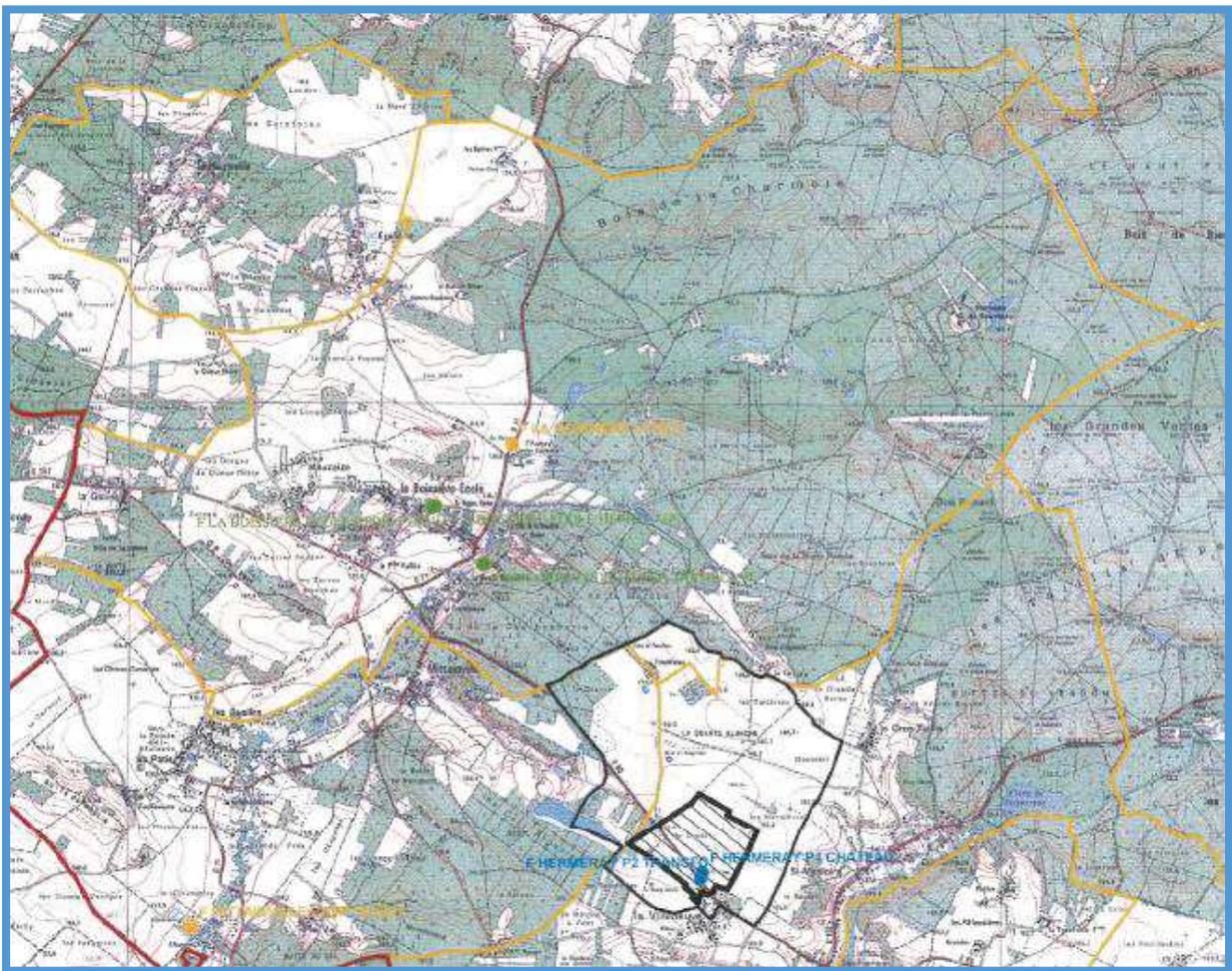
Tableau 23 : Synthèse du milieu naturel de La Boissière-Ecole

7. Milieu humain

7.1. Gestion de l'eau potable

Le Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable de la Forêt de Rambouillet gère la politique de distribution d'eau de la commune. La SIAEP exerce les compétences de production, de protection des points de prélèvement, de traitement, transfert, de stockage et de distribution.

La population de la commune de la Boissière-Ecole est alimentée par une eau provenant du forage de la noue plate à Gazeran, par une eau provenant des forages de la Chapelle et Cressay, de Saint-Lubin-de-la-Haye (28) et de Mareil-sur-Mauldre. L'Agence Régionale de Santé de l'Île-de-France émet en 2014 l'avis sanitaire suivant : « L'eau distribué en 2014 a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés ».



Carte 25 : Captage et périmètres de protection

Captages		Périmètres de protection	
●	public		Avec D.U.P.
●	privé		En projet
●	projet		Avec D.U.P.
●	arrêté		En projet
			Département
			Communes
			Acqueduc de l'Avre
			Usine d'eau potable
			Prise d'eau

7.2. Gestion des eaux usées

La commune est équipée de réseaux d'assainissement séparatifs eaux usées. L'entretien des postes de relevage et des réseaux est assuré par la société SVR.

Voir l'étude du Zonage d'assainissement réalisée par le cabinet BUFFET en 2006.

7.3. Gestion des déchets

Les collectivités du territoire ont décidé de transférer leurs compétences de collecte et de traitement des déchets à des syndicats intercommunaux. De ce fait, les déchets de La Boissière-Ecole sont collectés et traités/valorisés par le Syndicat Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères de la Région Rambouillet (SICTOM).

La commune ne dispose pas de déchetterie directement sur son territoire communal, mais à accès à des déchetteries proches : Boutigny-prouais, Droué sur Drouette, Pierres, Rambouillet...

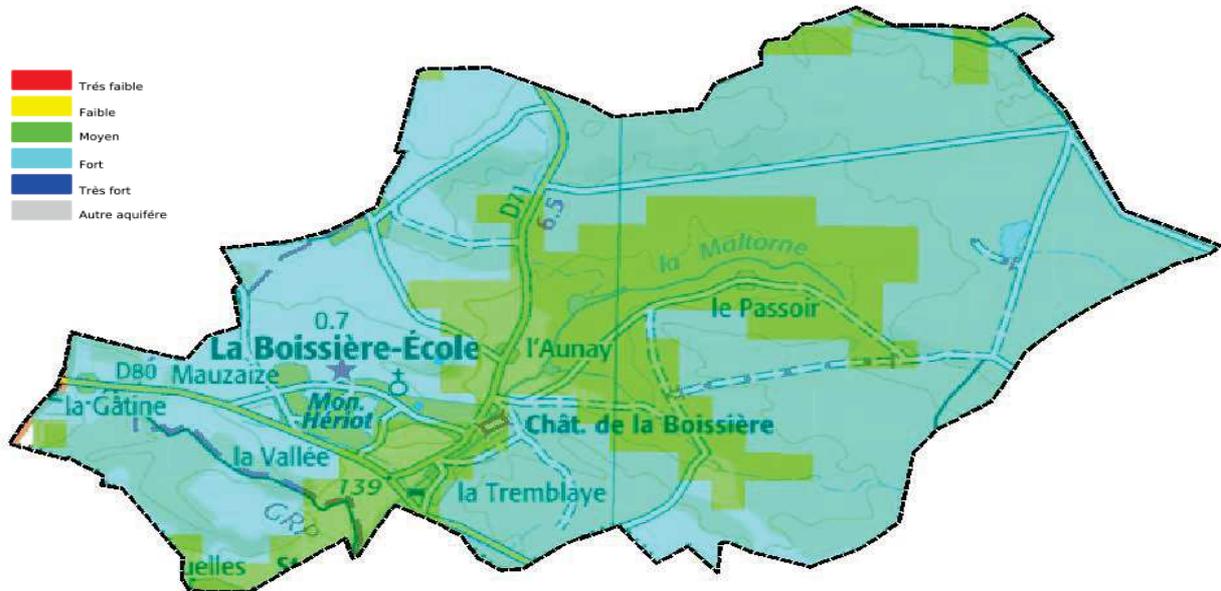
7.4. La qualité de l'air

Pour améliorer la qualité de l'air francilien, un premier Plan de protection de l'atmosphère pour l'Île-de-France, couvrant la période 2005-2010, a été adopté en 2006. Il sera révisé en 2016 afin d'accélérer la mise en œuvre des dispositions qu'il contient, ainsi que la mise en place de nouvelles dispositions pour une reconquête plus rapide de la qualité de l'air.

La commune de La Boissière-Ecole ne se situe pas à l'intérieur de la zone sensible et ne nécessite donc pas d'orientations spécifiques en conséquence. La station la plus proche (Rambouillet) relève en mars 2016 un indice faible pour l'Ozone (O3) et un indice très faible pour les particules PM10 / PM2.5. Le Dioxyde d'Azote (NO2) est relevé dans la forêt de Rambouillet (Château de Pinceloup) et est observé très faible à la même date.

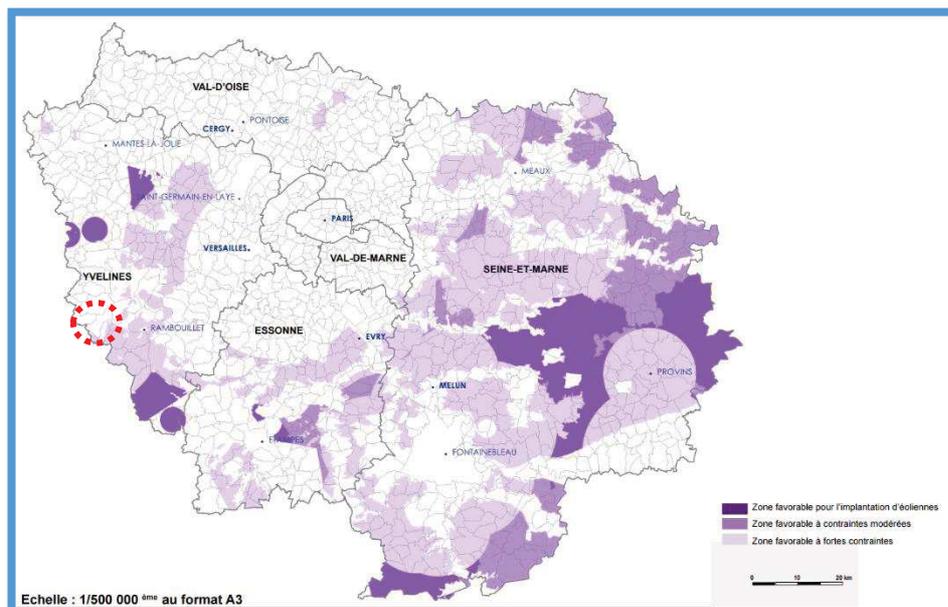
7.5. Ressources énergétiques

La commune profite d'un potentiel géothermique fort sur la majeure partie de son territoire. Les plateaux sont sujets à une bonne capacité pour l'énergie thermique. Le fond de la vallée est cependant moins intéressant, avec un potentiel moyen le long du cours d'eau de la Maltorne. De plus, l'Est du territoire est limité par l'implantation de pompe à chaleur géothermique en raison de la zone de protection établie par les boisements classés.



Carte 26 : Potentiel géothermique de la commune (source ThermoMap)

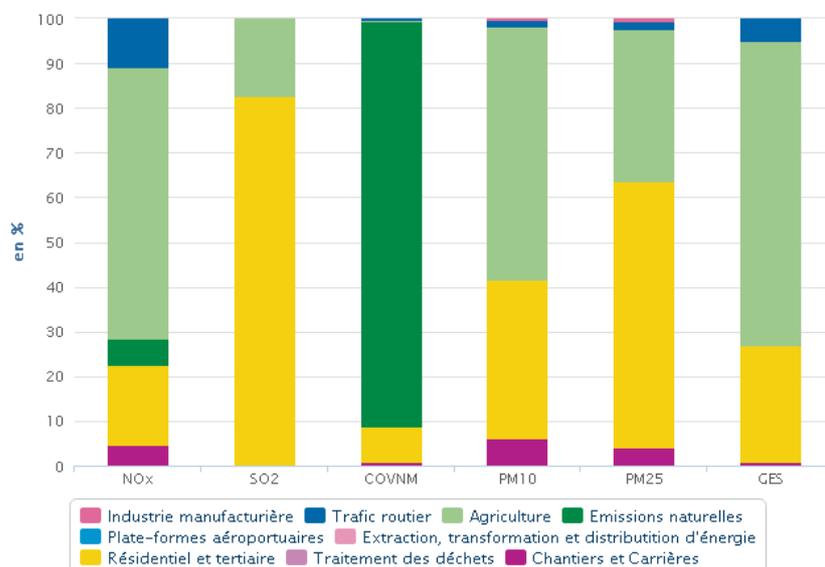
Selon le Schéma Régional Eolien (SRE) de l'Île-de-France 2012, la commune de La Boissière-École se trouve en zone défavorable pour le développement de l'éolien.



Carte 27 : Potentiel éolien de la région Ile-de-France en 2012 (source SRE Ile-de-France)

7.6. Nuisances et pollutions

Le bilan annuel des émissions de la commune établi par Airparif indique une contribution importante de l'agriculture dans la production de polluants. La principale activité génératrice de gaz à effet de serre est l'agriculture avec près de 68% des émissions.



Graphique 11 : Principales sources de polluants sur la commune en 2013 (source AirParif)

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	2 t	0 t	14 t	2 t	1 t	2 kt

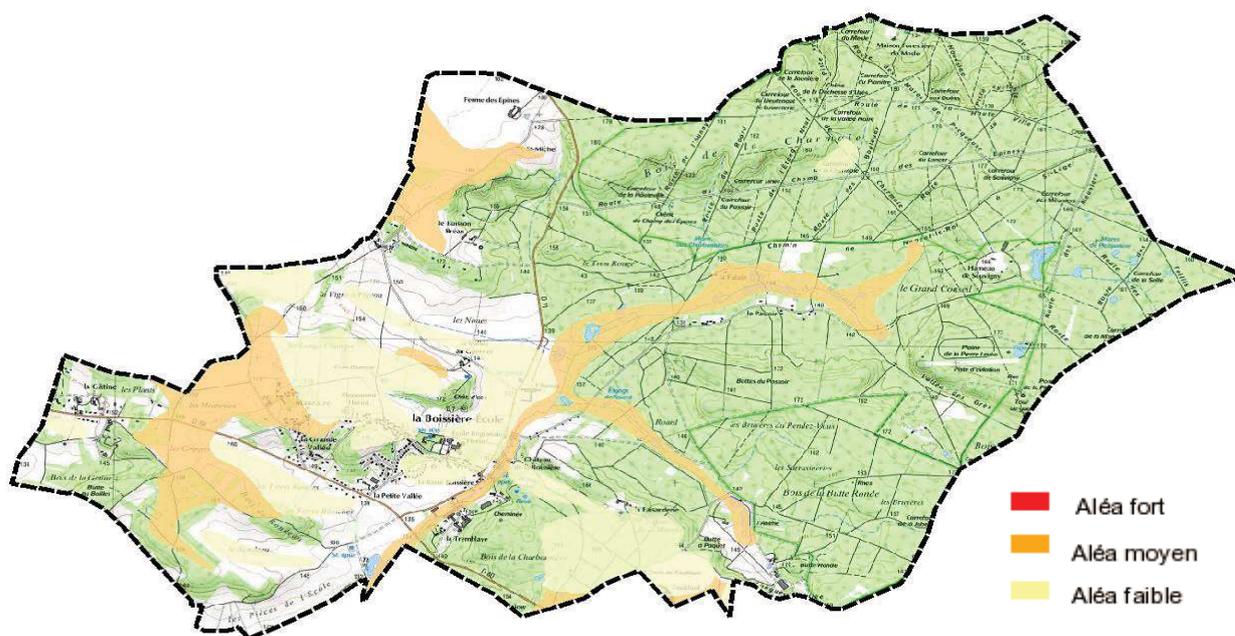
Deux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont répertoriées sur la commune : la ferme de la Tremblaye et la SCI la Tremblaye.

La base de données BASIAS dresse l'inventaire historique de sites industriels et activités de service. Elle identifie aussi les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventifs ou curatifs. La commune ne présente pas de sites pollués.

7.7. Les risques majeurs

Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (période sèche). Cette fragmentation mécanique par argiloclastie disloque les roches et peut avoir des conséquences sur le bâti.

Une grande partie de la commune (ensemble des plateaux boisés) se trouve en aléa nul pour ce risque. Le long du cours d'eau et quelques zones à l'Ouest du territoire communal sont en aléa moyen. Enfin, la grande partie des espaces agricoles et urbanisés se situent en aléa faible pour le risque de retrait-gonflement des argiles.



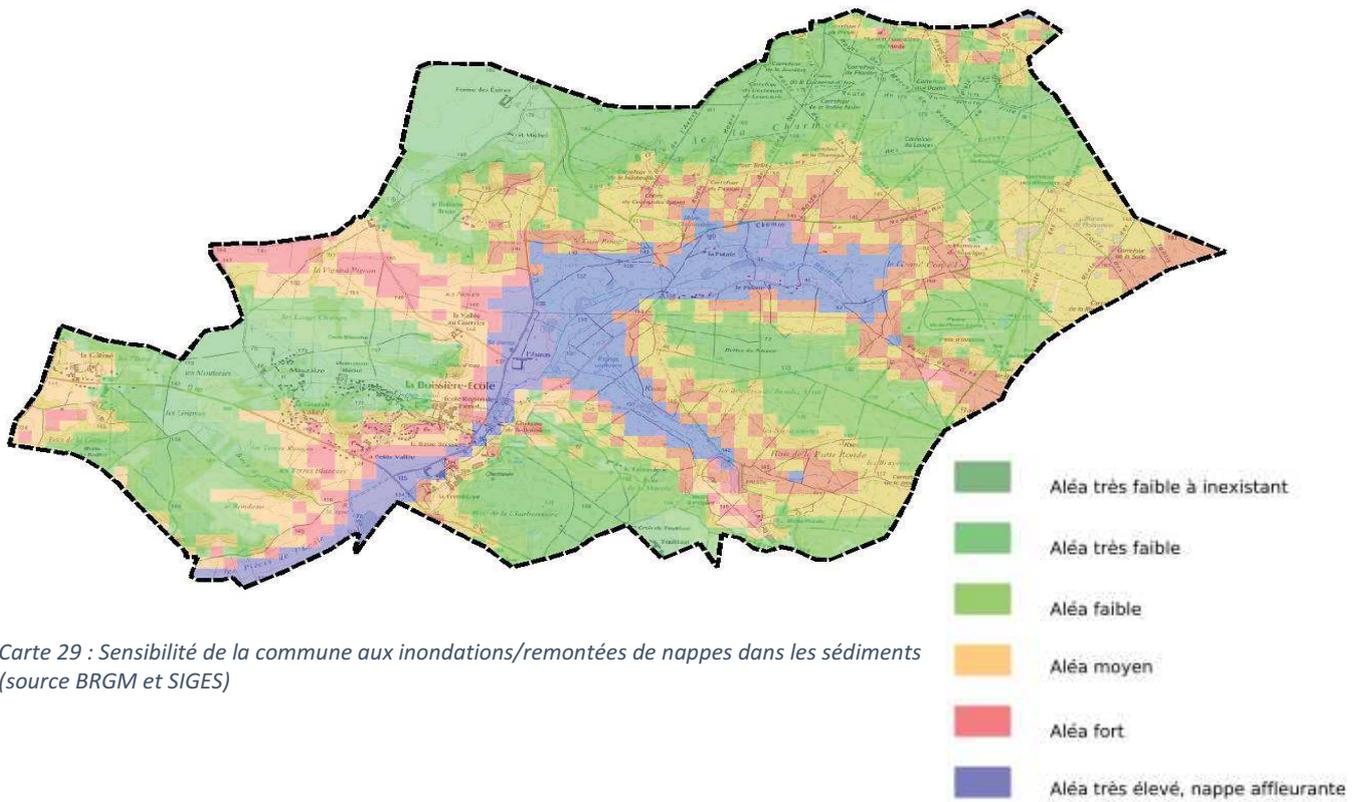
Carte 28 : Sensibilité de la commune au retrait-gonflement des argiles (source InfoTerre)

Lorsque le sol est saturé en eau, il arrive que les nappes de formations sédimentaires affleurent et débordent. Ce phénomène crée des inondations spontanées.

La Boissière-Ecole concentre le long du cours d'eau de la Maltorne et de ses affluents des aléas forts et très élevés. Les risques d'inondations sont importants. Géorisque conserve l'historique des inondations dans le département de l'Yvelines :

Type de catastrophe	Début le	Fin le
Ruissellement rural, Crue pluviale (temps montée indéterminé)	31/10/2000	27/05/2001
Crue nivale, Ruissellement rural, rupture d'ouvrage de défense, Crue pluviale (temps montée indéterminé)	07/04/1983	12/04/1983

Tableau 24 : Historique des crues de La Maltorne (source : Géorisque)



Carte 29 : Sensibilité de la commune aux inondations/remontées de nappes dans les sédiments
(source BRGM et SIGES)

7.8. Synthèse

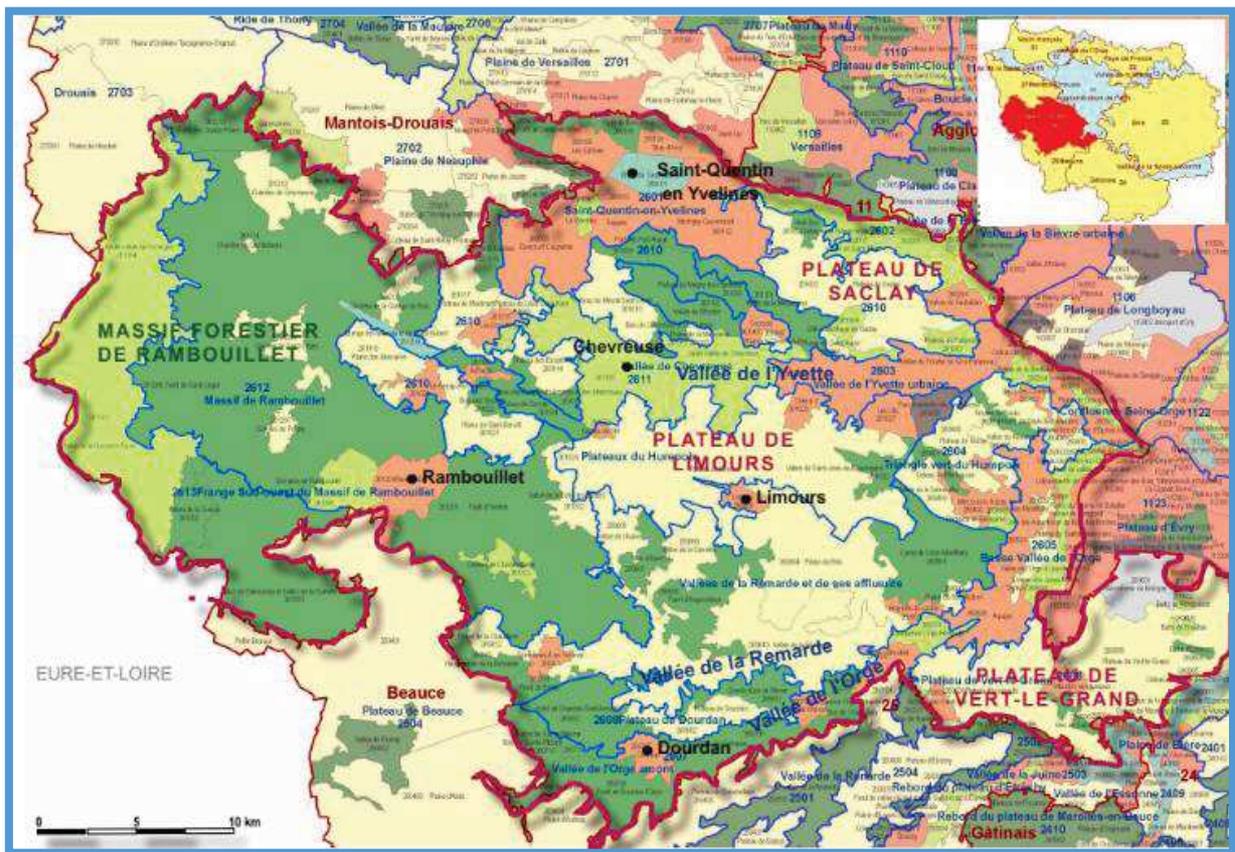
Constats	Préconisations
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Une eau à la qualité conforme ❖ Une bonne qualité de l'air 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Prolongement de la bonne qualité de l'eau et de l'air
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Un fort potentiel géothermique 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Conserver le potentiel géothermique de la commune en vue d'un développement des énergies douces
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Une production de GES essentiellement due à l'agriculture (70%) ❖ Deux ICPE sur le territoire communal 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Développer l'énergie renouvelable à la ferme, réduction des engrais chimiques, isolation des bâtiments agricoles...
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Des risques d'inondations élevés le long du cours d'eau de la Maltorne 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Pour limiter le risque d'inondation, le zonage et le règlement du PLU devront veiller à limiter l'exposition du bâti dans les zones d'aléas.

Tableau 25 : Synthèse du milieu humain de La Boissière-Ecole

8. Paysage et patrimoine

8.1. Organisation paysagère

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



Carte 30 : atlas des paysages (source DRIEE)

Les entrées du bourg centre sont toutes camouflées par des espaces boisés : le domaine du château pour l'entrée Nord dissimule le tissu urbain, de même pour l'entrée Ouest où le bâti s'associe avec la perspective des boisements. Les espaces agricoles ouverts offrent aux entrées urbaines des points de vue dégagés sur l'identité du bâti de la commune (maisons, église, château). Ces fenêtres visuelles sont à préserver.



L'agriculture est peu présente sur la commune : cependant ses espaces ouverts couplés aux vallonnements des plateaux gratifient le paysage de fenêtres visuelles remarquables. Depuis les routes départementales, mais aussi depuis les chemins moins fréquentés, les lisières des espaces boisés sont parfaitement perfectibles. La mosaïque des territoires agricoles avec les boisements coupe la forme habituellement linéaire de ces espaces.



Centre bourg de La Boissière-Ecole est traversé par une rue plus large et un habitat relativement plus resserré que le reste de la commune. Les délimitations des parcelles sont généralement murées avec peu de végétalisation. Les jardins semblent plus petits et moins arborés. Les bâtisses restent d'un type très rural avec des pierres apparentes et souvent munies seulement d'un étage.



Au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la rue principale, les habitations deviennent de plus en plus élargies et les routes de plus en plus petites. On remarque aussi une présence plus nette de la nature chez les propriétaires, avec des jardins arborés qui se prolongent vers les espaces boisés environnants. Les délimitations des parcelles sont plus orientées vers le végétal : murs de pierre recouvertes par la végétation, haies de cyprès ou de bambou... L'aspect très fermé des habitations et de leurs jardins est estompé par la sureprésentativité de la nature dans ces espaces et de leurs ouvertures sur les boisements. Cette nature omniprésente procure un sentiment de bien-être et de calme apparent qu'il est nécessaire de préserver.





Pour rappel, les espaces boisés représentent 68 % de la commune, ils sont donc la marque identitaire du paysage de La Boissière-Ecole. Les départementales D80 et D71 traversent les forêts du Massif Forestier de Rambouillet tout en conservant son caractère. Au centre des boisements classés, les routes font place aux chemins plus petits et à la chaussée moins large : l'environnement qui se dégage est plus fermé et une luminosité assombrie, typique des forêts denses.

Quelques bâtisses se dressent dans le parc forestier. De style très rural et avec un accès de chemin, elles ne dénotent guère avec leurs environnements.



8.2. Le patrimoine bâti

La commune dispose d'un patrimoine bâti riche, avec des éléments urbains et paysager diversifiés.

– Edifices classés :

La chapelle funéraire de la famille Hériot, située dans le cimetière communal au nord du centre bourg, est classée au titre des monuments historiques depuis le 22 septembre 1987.



Le château est classé parmi les monuments historiques, depuis le 22 septembre 1987, pour ses façades et toitures. En 1948, le château est offert à l'école. EN 1966, le domaine revient à l'éducation nationale, puis en 1986 il est transféré à la région d'Île-de-France.



L'École régionale du premier degré « Olympe Hériot » a été créée par le commandant Hériot en 1886. Il s'agit d'un orphelinat militaire destiné aux enfants de troupes âgés de cinq à treize ans. L'édifice est inscrit au titre des monuments historiques pour sa salle des glaces (1985). Le vestibule, le grand escalier, le petit salon, la grande salle-à-manger et la salle dite des « maquettes » seront eux aussi intégrés au classement (un an plus tard).



– Inventaire général du patrimoine culturel :

Dans l'inventaire général du patrimoine culturel, il est important de noter l'église paroissiale de Saint-Barthélémy. Rien ne subsiste de l'église ancienne donnée à la fin du Xe siècle par Hugues Capet à l'abbaye Saint-Magloire. Au cours des XIX et XXs, l'édifice est de nombreuses fois remanié. Le clocher est restauré vers 1840. Le bâtiment est incendié en 1888. En 1892, la famille Hériot commande à Charles Trubert, architecte de la ville de Rambouillet, sa reconstruction. La sacristie est construite en 1894, peut-être par Pommay, l'architecte de la famille Hériot.

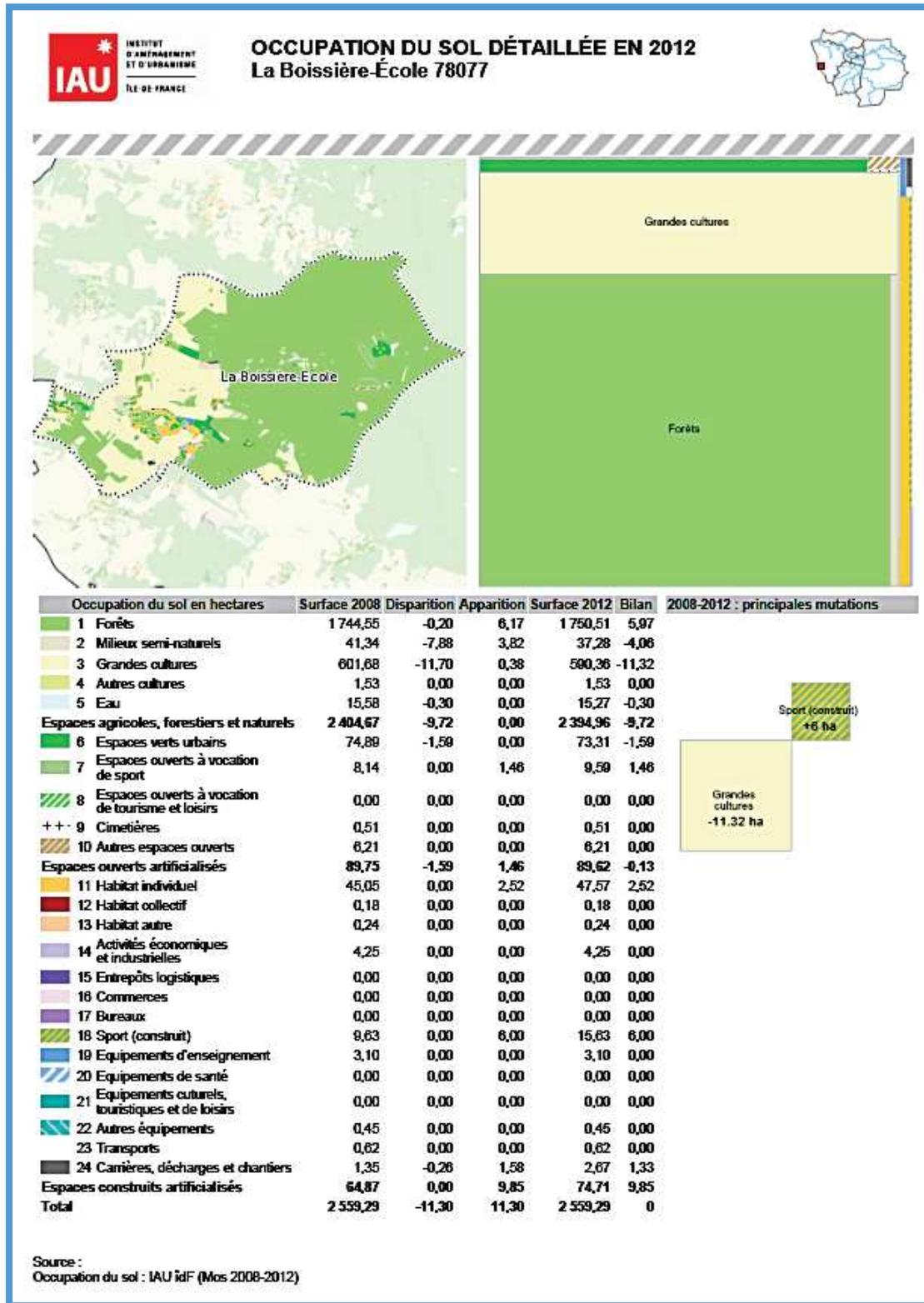


De plus, la Mairie-école, la ferme de la Petite vallée, le monument au Marsouin, la fabrique et parc du château et le haras de la Butte Ronde sont eux aussi à classer parmi le patrimoine culturel de la commune.

9. Analyse de la consommation de l'espace et de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

9.1. Analyse de la consommation de l'espace

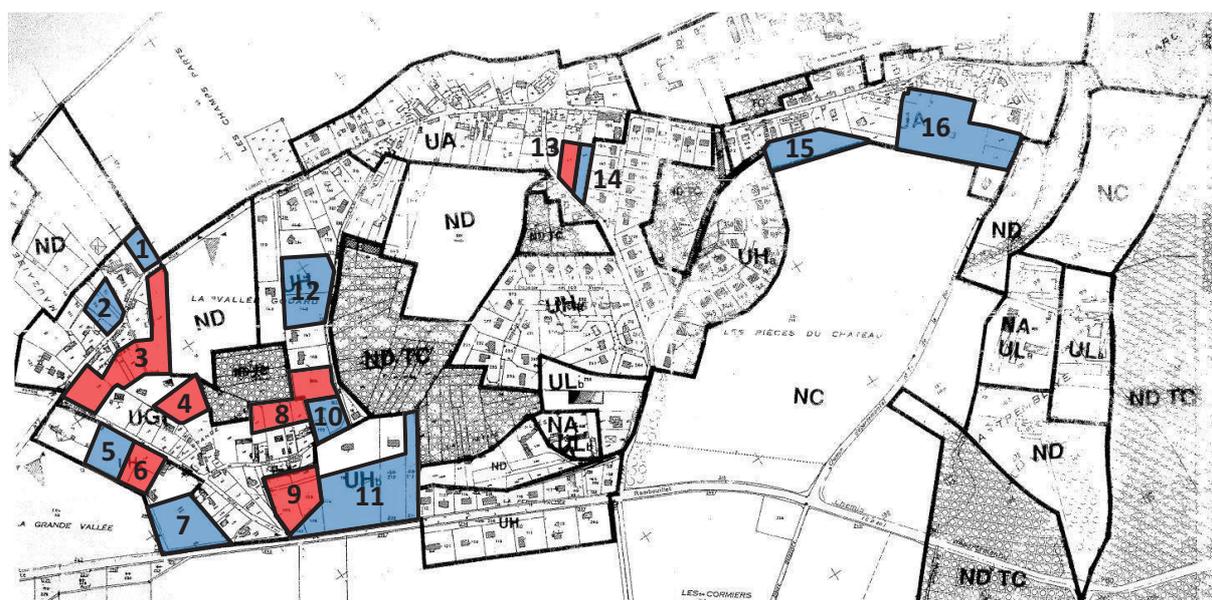
Carte 32 : MOS 2012, source IAU



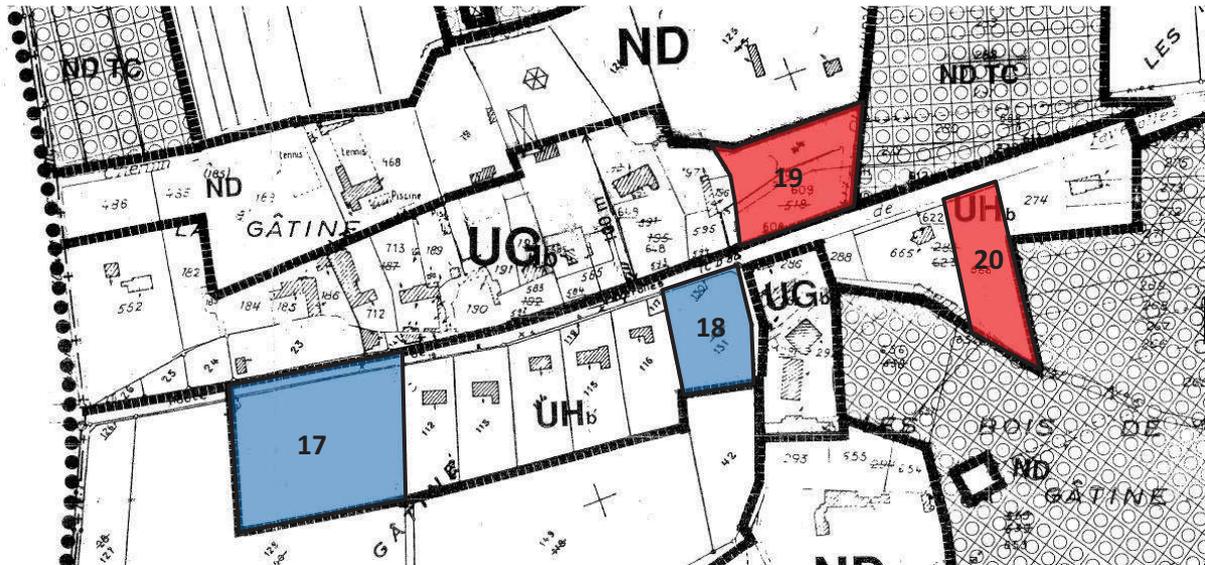
L'analyse de la consommation de l'espace réalisée entre 2008 et 2012 fait état d'évolutions importantes compte tenu du faible intervalle de temps. L'évolution la plus notable concerne les espaces de grandes cultures qui présentent un bilan négatif de 11,32 ha (-1,88 %), soit une évolution de 2,83 ha par an. Les milieux semi-naturels ont également évolués négativement à hauteur de 4,06 ha. Les espaces verts urbains (-1,59 ha) et les milieux liés à l'eau (-0,3 ha) suivent également une tendance baissière. L'évolution des espaces verts urbains est avant tout le fait de la densification.

L'évolution positive la plus marquée concerne les espaces ouverts artificialisés pour le sport avec 6 ha. Les espaces forestiers ont également fortement évolués avec 5,97 ha supplémentaires. L'habitat individuel a également consommé 2,52 ha, soit une évolution de plus de 5,5 % par rapport à 2008. Les espaces ouverts à vocation de sport et les carrières, décharges et chantiers ont respectivement évolués de 1,46 ha et 1,33 ha.

9.2. Bilan du POS



Carte 33 : Urbanisation vis-à-vis du POS dans le centre-bourg (source : CDHU)



Carte 34 : Urbanisation vis-à-vis du POS dans le hameau de La Gâtine (source : CDHU)

ESPACES URBANISÉS	
N°	Superficie (en hectare)
1	0,1
2	0,2
5	0,4
7	0,5
10	0,3
11	1,5
12	0,7
14	0,1
15	0,4
16	1,2
17	0,9
18	0,3
Total	6,6

ESPACES NON URBANISÉS	
N°	Superficie (en hectare)
3	1
4	0,2
6	0,3
8	0,6
9	0,5
13	0,2
19	0,5
20	0,3
Total	3,6

Tableaux 26 : Superficie des espaces urbanisés et des espaces non urbanisés dans le cadre du POS (source : CDHU)

Le POS de la commune de La Boissière-École n'ouvrait que peu de zones à l'urbanisation, limitant ainsi l'étalement urbain en amont de la mise en place du présent PLU.

La consommation des espaces ouverts à l'urbanisation a ainsi été partiellement effectuée : sur un total d'espaces possibles d'environ 10,2 hectares, 6,6 ont été consommés, soit environ 65% de l'enveloppe autorisée. Les 3,6 hectares restant non consommés sont en partie réintégrés à l'enveloppe urbaine du présent PLU.

9.3. Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Le bourg :



Carte 35 : MOS du centre-bourg de La Boissière-Ecole (source : MOS)



Carte 36 : repérage des dents creuses du centre-bourg de La Boissière-Ecole sur photo aérienne (source : CDHU)

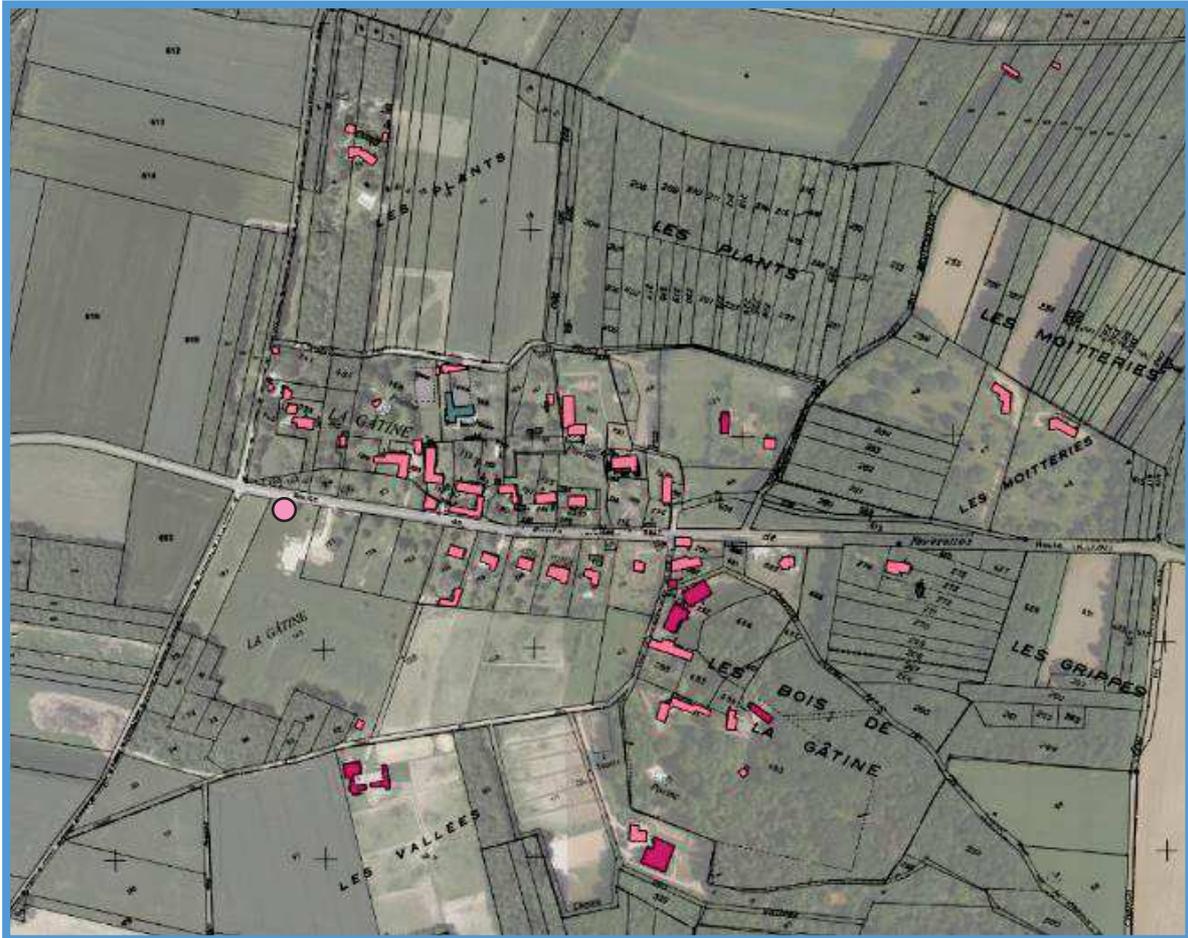
L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis est basée sur le périmètre du site urbain consisté. Ce périmètre, d'un seul tenant, exclut les ilots agricoles et forestiers. Les capacités de densification sont représentées en vert et la zone artisanale à requalifier en bleu. La zone identifiée en rouge est conservée pour des terrains de sport, et la petite parcelle sera aménagée en accès direct depuis la rue des Ecoles. Le découpage irrégulier le long du lotissement en arc de cercle correspond à un bassin de rétention pour ledit lotissement. Le Mode d'Occupation des Sols de 2012, support des dispositions du SDRIF, est affiché au-dessus, afin d'exclure les espaces identifiés comme naturels, agricoles ou d'intérêt environnemental du repérage des capacités de densifications. Ainsi en ressortent les potentialités suivantes :

Tableau 27 : superficie et potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

N°	Superficie (environ)	Potentiel de densification
1	1 100 m ²	1 logement
2	940 m ²	1 logement
3	4 500 m ²	7 logements
4	3 000 m ²	4 logements
5	1 700 m ²	2 logements
6	2 100 m ²	2 logements
7	930 m ²	1 logement
8	700 m ²	1 logement
9	2 600 m ²	3 logements
10	600 m ²	1 logement
11	2 600 m ²	3 logements
12	2 500 m ²	3 logements
13	1 300 m ²	2 logements
14	620 m ²	1 logement
15	590 m ²	1 logement
16	1 400 m ²	2 logements
17	2 600 m ²	3 logements
18	1 200 m ²	1 logement
19	1 500 m ²	2 logements
20	730 m ²	1 logement
21	2 500 m ²	3 logements
22	950 m ²	1 logement
23	2 300 m ²	3 logements
24	2 500 m ²	3 logements
25	1 600 m ²	2 logements
26	1 900 m ²	2 logements
27	1 200 m ²	1 logement
28	500 m ²	1 logement
29	1 300 m ²	1 logement
Total	47 960 m² (4,8 ha)	59 logements

Le bourg pourrait théoriquement accueillir environ 59 logements supplémentaires.

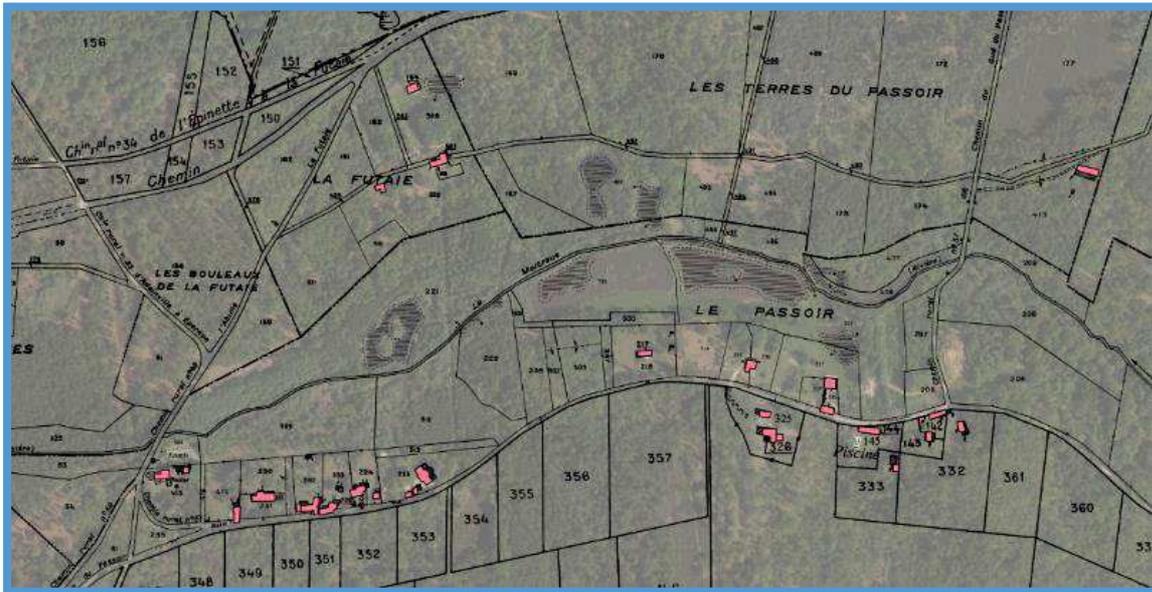
Le hameau de La Gâtine :



Carte 37 : repérage des dents creuses du hameau de La Gâtine sur photo aérienne (source : CDHU)

Sur le hameau de La Gâtine, les possibilités de densification sont restreintes à la mutation des parcs des constructions existantes dans le cadre de divisions parcellaires. Compte tenu de la localisation du hameau et de ses caractéristiques, il est préconisé de ne pas développer l'urbanisation sur ce secteur. Un classement en zone A ou N strict avec une possibilité d'extension des constructions existantes de l'ordre de 30 m² d'emprise au sol pourrait ainsi être retenue.

Le hameau Le Passoir :



Carte 38 : repérage des dents creuses du hameau du Passoir sur photo aérienne (source : CDHU)

Compte tenu des caractéristiques du hameau (bâti très lâche), les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis sont nulles. Il est préconisé de ne pas développer l'urbanisation sur ce secteur. Un classement en zone A ou N strict avec une possibilité d'extension des constructions existantes de l'ordre de 10 m² d'emprise au sol pourrait ainsi être retenue (présence de zones humides, forêt de protection...).

Le hameau de L'Épinette :



Carte 39 : repérage des dents creuses du hameau de L'Épinette sur photo aérienne (source : CDHU)

Le hameau présente un bâti très lâche avec, dans sa partie la plus dense, un siège d'exploitation agricole. Il ne présente aucun potentiel de densification. Il est préconisé de ne pas développer l'urbanisation sur ce secteur. Un classement en zone A ou N strict avec une possibilité d'extension des constructions existantes de l'ordre de 20 m² d'emprise au sol pourrait ainsi être retenue.

Les autres secteurs urbanisés de la commune ne constituent pas des sites urbains consistés à proprement parlé. Sur ces secteurs, un classement en zone A ou N strict avec une possibilité d'extension des constructions existantes pourrait ainsi être retenue.

9.4. Synthèse

Constats	Préconisations
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Les grandes cultures et les espaces verts semi-naturel et urbain en forte diminution. 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Préserver les espaces naturels du bourg pour conserver le caractère rural de la commune et leurs rôles de poumon vert. ❖ Préserver les terres agricoles de l'urbanisation.
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Une urbanisation et une densification à orienter sur le bourg. ❖ Des hameaux soumis aux protections des espaces boisés et milieux humides. 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Estimation d'un potentiel théorique de 59 logements sur le bourg de la commune.

Tableau 28 : Synthèse de la consommation de l'espace et de la densité urbaine

Explication des choix retenus

Le PADD

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont permis de faire émerger les besoins et les problématiques de l'ensemble du territoire de La-Boissière-Ecole. Au regard de ces besoins et problématiques, la commune a effectué des choix stratégiques pour élaborer son PADD.

Orientation 1 : Créer une nouvelle centralité

⇒ **Objectif 1.1** : Participer à l'effort de logements des populations.

Le SDRIF impose au PLU une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine (ce qui reviendrait à accueillir 75 nouveaux habitants d'ici 2030). Le conseil communautaire a choisi de dépasser ces objectifs et de fixer sur un taux de croissance annuel de population à 1,25 %. Ce taux de croissance permettra de produire 110 logements à l'horizon 2030. L'attractivité de la région, liée à son caractère rural et à la proximité avec Paris justifie ce choix.

Pour établir l'objectif de production de logements, l'hypothèse retenue est basée sur un desserrement de population de -0,55 % par an, ce qui correspond au taux observé entre 1999 et 2012. On suppose donc que le desserrement des ménages va continuer sur un même rythme.

Année	2012	2017	2030	2012/2030
Projection de population	753	801	940	+187 hab.

Tableau 29 : Projection de population avec un taux d'évolution à 1,25% (source : CDHU)

Année	2012	2017	2030	2012/2030
Projection de la taille des ménages	2,6	2,53	2,35	-0,09 %

Tableau 30 : Evolution de la taille des ménages (-0,55 % an) (source : CDHU)

Année	2012	2017	2030	2012/2030
Projection de logements (RP)	289	320	399	+110 logs

Tableau 31 : Besoin en logement (source : CDHU)

⇒ **Objectif 1.2** : Créer une nouvelle centralité autour des équipements collectifs.

Recentrer les constructions autour d'un espace central vise d'une part à recréer un esprit de village en concentrant les activités (futur commerces) et présente un aspect pratique d'autre part car les extensions de réseaux seront moins importantes, et les déplacements, notamment vers les équipements, seront réduits.

⇒ Objectif 1.3 : Articuler les transports et les déplacements en lien avec la nouvelle centralité.

Cet objectif vise à apporter des solutions adaptées aux déplacements du quotidien, tout en privilégiant les modes de transports moins polluants : transport en commun, covoiturage, véhicules électriques, vélo. En effet, la voiture est actuellement le mode de transport le plus utilisé par les habitants de la Boissière-Ecole.

⇒ Objectif 1.4 : Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Afin de limiter la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels, le conseil municipal souhaite favoriser la densification des espaces urbains.

Orientation 2 : préserver le cadre de vie

⇒ Objectif 2-1 : Conserver les poumons verts du cœur de bourg.

La densification des espaces bâti ne doit pas priver la commune de son caractère rural. C'est pourquoi les espaces verts et les espaces de transitions entre zones construites et zones non imperméabilisées doivent faire l'objet d'une attention particulière.

⇒ Objectif 2-2 : Valoriser le bâti agricole par le changement de destination et préserver les espaces agricoles.

En instituant le changement de destination de ces bâtiments, le PADD contribue à maintenir l'activité du village et limite le besoin en nouvelles constructions.

⇒ Objectif 2-3 : Penser le territoire communal comme un espace de vie.

Afin de rendre le territoire plus attractif et de s'inscrire dans une logique d'économie locale, le Conseil municipal souhaite diversifier les activités existantes sur la commune et encourager l'arrivée de commerces en centre bourg.

⇒ Objectif 2-4 : Intégrer le village dans un parcours touristique et culturel.

Le cadre champêtre remarquable de la commune est un atout touristique sur lequel la commune peut s'appuyer pour développer son économie.

⇒ Objectif 2-5 : Protéger les éléments écologiques remarquables et les éléments bâtis identitaires de la commune.

Le diagnostic a permis d'identifier un patrimoine écologique et bâti fragile et de qualité à La Boissière-Ecole. Il convient de protéger ses éléments dans le PADD.

Constat du diagnostic	Objectifs retenus dans le PADD
❖ Une population en diminution sur la période récente, conséquence d'une production de logements insuffisante qui n'arrive pas à compenser le desserrement des ménages très élevé.	❖ Objectif 1-1 : participer à l'effort de logement des populations.
❖ Du fait d'un desserrement important, la taille moyenne des ménages bien que relativement élevée est en diminution, phénomène qui risque de s'accroître compte tenu de l'accélération du desserrement et du vieillissement de la population.	❖ Objectif 1-1 : participer à l'effort de logement des populations.
❖ Le parc de logements est composé de grands logements, en augmentation par rapport à 1999 (en faible diminution par rapport à 2006).	❖ Objectif 1-1 : participer à l'effort de logement des populations.
❖ Les tendances précédentes sont accentuées par un faible renouvellement de population, compte tenu du nombre de propriétaires occupants et de leur date d'emménagement sur la commune.	❖ Objectif 1-1 : participer à l'effort de logement des populations.
❖ Un rattachement au grand pôle de Paris avec pour conséquence des déplacements pendulaires.	❖ Objectif 1-3 : articuler les transports et les déplacements en lien avec la nouvelle centralité.
❖ Un nombre d'emplois en augmentation sur la commune. ❖ Faible diminution du nombre d'actifs. ❖ La grande société SA SOREDAB assure une grande partie des emplois de la commune.	❖ Objectif 2-3 : penser le territoire communal comme un espace de vie
❖ Un secteur tertiaire marchand et non marchand bien représenté pour une commune de « type rural ».	❖ Objectif 2-3 : penser le territoire communal comme un espace de vie
❖ 6 Parcs d'activités sont disponibles sur la CART, ce qui représente une surface totale de 140 ha disponibles pour le développement des activités économiques.	❖ Objectif 2-3 : penser le territoire communal comme un espace de vie
❖ La majorité des emplois de la commune est occupée par une population extérieure : 260 Boissériens partent travailler à l'extérieur de la commune et 225 personnes extérieures viennent travailler sur la Boissière.	❖ Objectif 2-3 : penser le territoire communal comme un espace de vie
❖ Forte utilisation de la voiture avec un taux de motorisation élevé (1,53) et au-dessus de la moyenne du CART et départemental.	❖ Objectif 1-3 : articuler les transports et les déplacements en lien avec la nouvelle centralité.

❖ Présence de deux routes départementales au trafic journalier important	❖ Objectif 1-3 : articuler les transports et les déplacements en lien avec la nouvelle centralité.
❖ La capacité de stationnement des ménages augmente mais reste encore trop faible par rapport au parc de véhicules	❖ Objectif 1-3 : articuler les transports et les déplacements en lien avec la nouvelle centralité.
❖ Bonne desserte des transports en commun pour une commune de « type rurale », avec 3 lignes de Bus pour 6 arrêts.	❖ Objectif 1-3 : articuler les transports et les déplacements en lien avec la nouvelle centralité.
❖ Un espace boisé étendu sur 70% de la commune. ❖ Des boisements riches en biodiversité et d'intérêts écologiques fortes : 6 ZNIEFF et 2 zones de protection Natura 2000.	❖ Orientation n°2 : préserver le cadre de vie
❖ Des zones humides larges pour la plupart en zone boisée protégée.	❖ Objectif 2-5 : protéger les éléments écologiques remarquables et les éléments bâtis identitaires de la commune.
❖ Diminution de la faible superficie de l'agriculture.	❖ Objectif 2-2 : valoriser le bâti agricole par le changement de destination et préserver les espaces agricoles.
❖ De nombreux corridors traversant la commune. ❖ Un corridor de la sous-trame arboré à restaurer.	❖ Objectif 2-5 : protéger les éléments écologiques remarquables et les éléments bâtis identitaires de la commune.
❖ Une eau à la qualité conforme ❖ Une bonne qualité de l'air	❖ Orientation n°2 : préserver le cadre de vie.
❖ Des risques d'inondations élevés le long du cours d'eau de la Maltorne.	❖ Objectif 2-5 : protéger les éléments écologiques remarquables et les éléments bâtis identitaires de la commune.
❖ Les grandes cultures et les espaces verts semi-naturel et urbain en forte diminution.	❖ Orientation n°2 : préserver le cadre de vie.
❖ Une urbanisation et une densification à orienter sur le bourg. ❖ Des hameaux soumis aux protections des espaces boisés et milieux humides.	❖ Orientation n°2 : préserver le cadre de vie.

Tableau 32 : Objectifs du PADD en fonction des constats du diagnostic (source : CDHU)

Les OAP

OAP n°1

Après avoir défini les axes du PADD, il s'agit de les traduire, si la municipalité le souhaite, dans des projets concrets définis dans des zones choisies en fonction de leur localisation spécifique dans la commune, à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Pour La Boissière-Ecole, 3 OAP ont été définies, au sein du centre-bourg.

Le projet communal comprend, au titre de l'objectif 1-1 du PADD, la production de 110 logements à l'horizon 2030. Parallèlement, les capacités de densification mettent en avant, au maximum, une estimation de 59 logements, portant ainsi la production de logements dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation à un minimum de 51 logements.

L'OAP présentée dans ce PLU sous la dénomination de zone 1AUa est une opération de revalorisation urbaine. Ancien corps de ferme vétuste, celui-ci doit, dans le cadre de cette OAP, être réaménagé en espace de logements. Ainsi, les bâtiments sont soit réhabilités, soit rénovés en habitations, dans la condition que le bâtiment central, identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, ne soit pas démoli. Enfin, deux petits espaces de stockage au Nord pourront être conservés en guise d'abris de jardin dans l'opération, et un grand bâtiment de stockage au Sud-est pourra également être conservé sur le futur stationnement de l'opération pour aménager des places couvertes.

L'OAP est localisée dans la partie Sud du centre-bourg, à proximité directe des équipements commerciaux et des équipements collectifs principaux (mairie et école). D'une superficie de 7 167 m², elle peut accueillir jusqu'à 11 logements au sein des bâtiments réhabilités.

Le stationnement pourra être mutualisé au sein d'un parking, avec un accès véhicules depuis la rue du Clocher. La haie paysagère existante pourra être conservée le long de la limite avec l'espace public afin de limiter les gênes visuels. Un accès piéton pourra également être aménagé depuis la rue du Clocher, en passant par la sente des Vallées et en arrivant enfin dans la cour intérieure, faisant office d'espace central de l'opération. Ces cheminements et l'aménagement d'un parking, permettront, s'ils sont réalisés, de limiter la circulation de voitures à proximité des habitations, et d'améliorer de manière globale la qualité d'habitat.

Un jardin paysagé pourra être aménagé pour l'ensemble de l'opération afin d'être laissé à disposition de tous les résidents. Cela assure une couverture verte pour l'ensemble de l'OAP. IL pourra également faire office de parc de détente pour enfants et adultes à proximité du logement.

En conclusion, sur un total projeté d'une production de 110 logements à l'horizon 2030 dans le PADD, l'OAP propose, en plus des 59 logements possibles dans les capacités de densification, un minimum de 11 logements, portant le minimum total de production de logements projetée à 70. En plus de ces projections, les zones 2AU, destinées à être aménagées à la suite d'une modification du PLU, représentent 40 logements pour la zone à l'Est du centre-bourg, et 10 logements pour la zone à l'Ouest, soit un total de 50 logements, portant le minimum total de production de logements projetée à 120.

De plus, le SDRIF prescrit une augmentation minimale de 10% de la densité des espaces d'habitat. Celle-ci s'élève à 5 hectares en 2012, portant le minimum à atteindre à 5,5 hectares. En multipliant cet objectif à la superficie des espaces d'habitat en 2012 ($5,5 \times 74,10 = 407,55$) est obtenu l'objectif total minimal de logements à atteindre à l'horizon 2030. La commune de La Boissière-Ecole comportant 370,8 logements en 2012, la production minimale de logements pour atteindre les 10% devra être de 37, ce qui place le projet du présent PLU très au-dessus de cet objectif.

OAP n°2 : zone 2AU dite du commandant Hériot

Les principaux enjeux de cette zone 2AU sont :

- Participer pleinement à l'effort de logement des populations ;
- Créer une nouvelle centralité ;
- Articuler les transports en lien avec cette nouvelle centralité ;
- Un quartier pensé comme un écoquartier et un quartier « desservi ».

Une modification du PLU étant exigée pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, celle-ci pourra utilement fixer les principes d'aménagement.

OAP n°2 : zone 2AU dite de Mauvaize

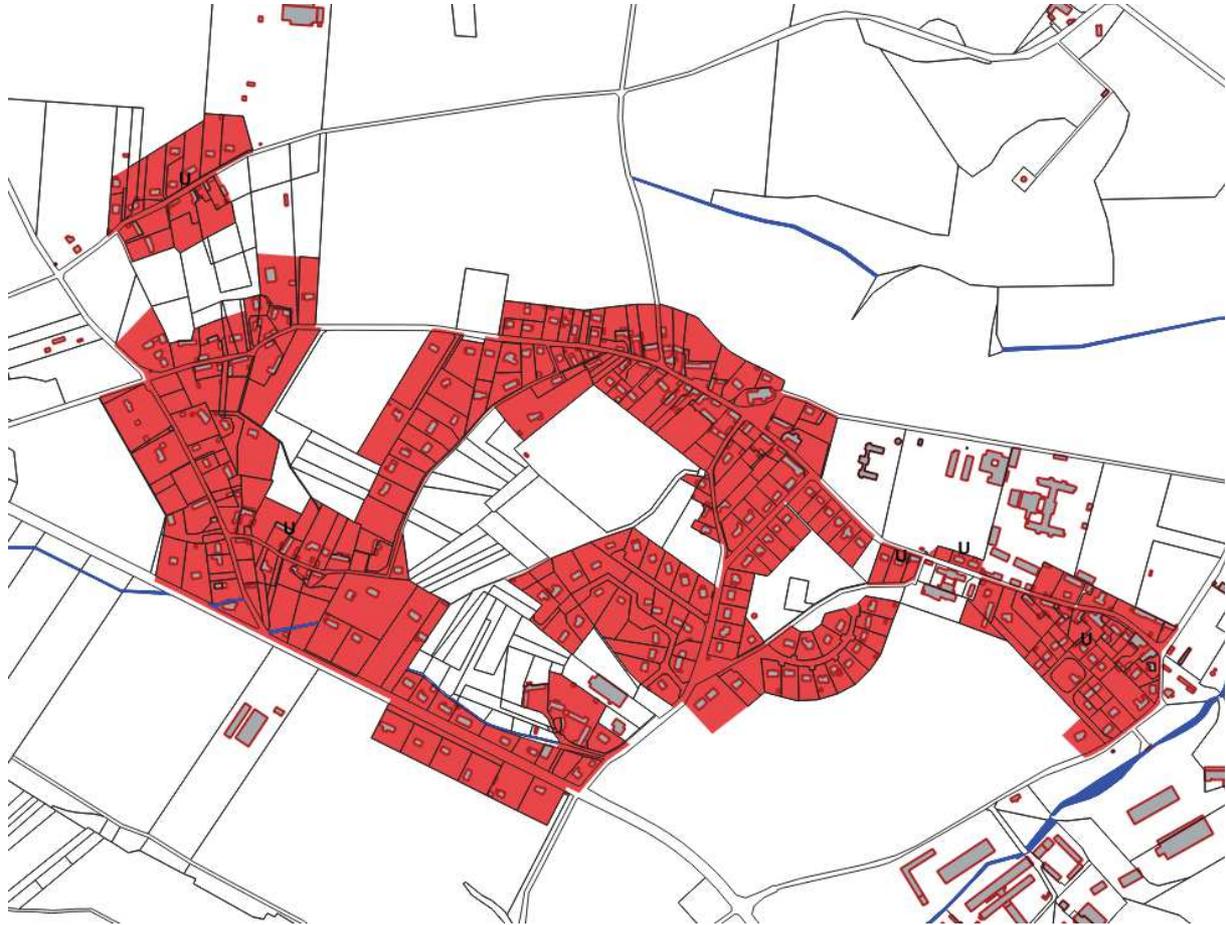
Les principaux enjeux de cette zone 2AU sont :

- Désenclavement des deux rues adjacentes ;
- Permettre la construction de cinq à six maisons permettant de répondre aux objectifs du PADD et du SCoT ;
- Maintenir la coupure d'urbanisation (corridor écologique à préserver).

Une modification du PLU étant exigée pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, celle-ci pourra utilement fixer les principes d'aménagement.

Le zonage

Zone U



Carte 40 : Définition graphique des zones U du présent PLU (source : CDHU)

La zone U de La Boissière-Ecole correspond au centre-bourg de la commune et se cantonne essentiellement à la continuité bâtie. Il répond également très majoritairement à l'enveloppe déterminée dans le MOS 2012. Le tracé est donc très discontinu, du fait de nombreux espaces boisés naturels au sein du bourg. Au sein de cette zone se distinguent deux principales typologies de bâtis : le centre ancien, très concentré, notamment le long des voies principales, sur les parties Est, Nord et Ouest, et le pavillonnaire plus récent présent surtout sur la partie Sud, et que l'on distingue par sa caractéristique espacée et quadrillée.

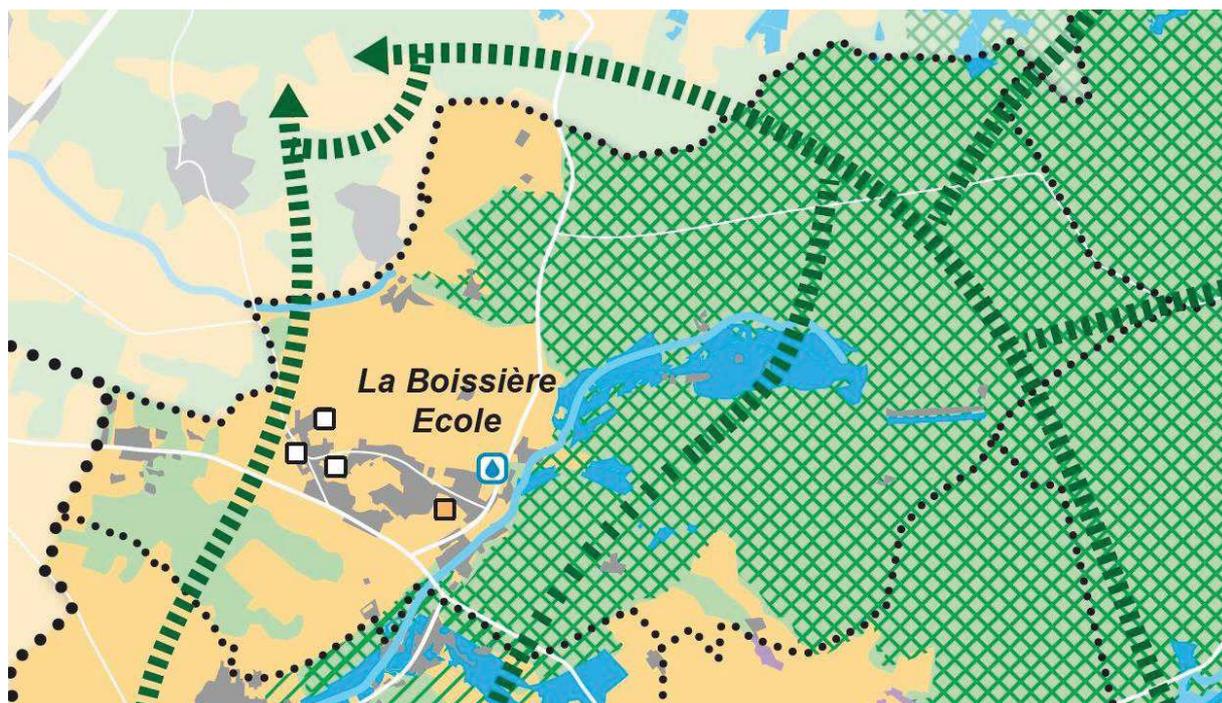
Le découpage de la zone U n'empiète pas sur les espaces naturels et agricoles, et propose une extension de l'urbanisation très limitée, décrite ci-après dans le comparatif avec les espaces identifiés par le MOS 2012, et en adéquation avec l'objectif 2-1 du PADD "Conserver les poumons verts du cœur de bourg".



Carte 41 : Définition des zones U vis-à-vis de l'enveloppe d'urbanisation du SDRIF (source : MOS, CDHU)

Du point de vue du SDRIF, les sept éléments identifiés ci-dessus sont considérés comme des ouvertures de l'urbanisation. Il s'agit, dans la majorité des cas, d'espaces boisés sur des parcelles à proximité directe d'espaces densément urbanisés :

- L'élément identifié n°1 est inscrit en espace agricole sur le MOS, mais il s'agit davantage d'un jardin privé, et est classé en zone U afin d'harmoniser la limite de la zone avec les espaces aménagés. Il représente une surface de 1 250 m² environ (0,13 ha)
- Les éléments 2,3 et 6 sont des espaces boisés enclavés dans des espaces urbains, et faisant notamment offices de dents creuses et de jardins privés. Ils sont donc intégrés à la zone U dans un souci d'harmonisation du tracé. L'élément 2 représente une surface de 690 m², le 3 une surface de 1 000 m², et le 6 de 1 230 m². Cela représente un total de 2 920 m² (0,29 ha).
- Les éléments 4, 5 et 7 sont des espaces boisés denses au sein de l'espace urbain. Ils constituent une continuité des grands espaces boisés, mais correspondent également, du point de vue du parcellaire, à des parcelles de tailles et de localisation cohérentes pour constituer une dent creuse identifiable au sein de l'enveloppe bâtie. Les inclure dans la zone U permet également d'harmoniser le tracé. L'élément n°4 représente une surface de 3 260 m², le 5 une surface de 2 630 m², et le 7 une surface de 2 740 m². Cela représente un total de 8 630 m² (0,86 ha). Le total d'expansion urbaine par rapport au MOS représente donc une superficie totale de 1,28 hectare.



Carte 42 : Enveloppe d'urbanisation préconisée du SCoT Sud Yvelines (source : SCoT Sud Yvelines)

Possibilité de développement urbain par extension :

	de 201 à 400 logements		aménagement avec précautions environnementales
	de 51 à 200 logements		
	de 10 à 50 logements		
	moins de 10 logements		
	équipement d'intérêt collectif		
	nouvelle zone d'activités économiques (en ha)		aménagement avec précautions environnementales

Du point de vue du SCoT, les espaces autorisés pour les extensions urbaines sont représentés sur la carte ci-dessus par des carrés de couleur. La Boissière-Ecole bénéficie de 4 possibilités au sein de son centre-bourg. Deux des zones d'extension ont été retenues dans le projet de la commune : la zone orange, à l'Est du bourg, qui permet jusqu'à 50 logements d'extension, constitue le cadre d'une future OAP dans laquelle sont proposés 40 logements, soumise à modification du PLU du fait du classement de la zone en 2AU. La zone blanche la plus à l'Ouest permet jusqu'à 10 logements, et correspond également à une future OAP, pour la même raison que précédemment.

Les deux autres espaces proposés ne sont pas exploités dans le cadre de ce projet communal car les objectifs de densification sont déjà atteints avec les deux projets actuels, et qu'ils constituent également des espaces verts de respiration qui s'agira également de conserver dans le cadre communal actuel, particulièrement dans le cadre de l'objectif 1-4 du PADD " Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain".



Zone Ue



Carte 43 : Définition graphique des zones Ue du présent PLU (source : CDHU)

Les zones Ue correspondent aux équipements collectifs et aux services publics au sein de l'enveloppe urbaine. Ils sont concentrés dans le centre-bourg.

La première zone ci-dessus correspond à des terrains de sport, à la mairie et à l'école : la parcelle au Nord est intégrée afin d'aménager un accès depuis la rue des Ecoles. Un cheminement piéton est également prévu depuis la rue Henri Lagree au Nord-Ouest. Cet espace est classé en zone Ue afin de répondre notamment à l'objectif 1-2 du PADD "Créer une nouvelle centralité autour des équipements collectifs".

L'espace au sud de la rue des Pièces du Château est un bassin de rétention pour le lotissement en arc de cercle accolé.

Enfin, la mairie et l'école publique, à l'Est de la zone ci-dessus, sont classés en zone Ue du fait de leur caractère d'équipement collectif.



Carte 44 : Définition graphique des zones Ue du présent PLU (source : CDHU)

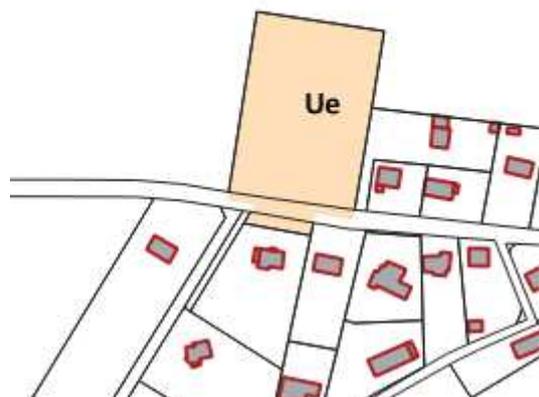
Le site inscrit en zone Ue ci-dessus appartient entièrement à l'École Régionale du Premier Degré Hériot de la Boissière-École, une école primaire publique sous la tutelle directe de la région Ile-de-France.



Carte 45 : Définition graphique des zones Ue du présent PLU (source : CDHU)

Ces deux parcelles sont localisées au Sud du centre-bourg : la première est un terrain communal. La deuxième est un hangar repéré par les élus, qui envisagent de le racheter pour en faire un entrepôt communal.

Cette dernière zone Ue, au Nord du centre-bourg, correspond au cimetière communal et au parking qui lui est réservé, dans la petite parcelle en face de l'entrée.



Carte 47 : Définition graphique des zones Ue du présent PLU (source : CDHU)

Zone Ux



Carte 48 : Définition graphique des zones Ux du présent PLU (source : CDHU)

La zone Ux correspond aux zones d'activité de La Boissière-École, et concerne notamment et majoritairement la zone industrielle de La Tremblaye, regroupant le laboratoire de recherche-développement en biotechnologies Soredab et les fermes laitières et fromagères de La Tremblaye.



La seconde zone d'activité correspond à l'entreprise Yvelines Saumon Fumé, lieu de production de fruits de mer et poissons fumés.

Carte 49 : Définition graphique des zones Ux du présent PLU (source : CDHU)

Zone Uh



Carte 50 : Définition graphique des zones Uh du présent PLU (source : CDHU)

La zone Uh correspond au hameau de La Gâtine, localisé à l'Ouest du centre bourg, le long de la limite communale. Il a une vocation d'habitation, et correspond au front bâti, ne proposant pas d'extension de son urbanisation. Il s'agit majoritairement d'une zone pavillonnaire avec du bâti récent.

Zone 2AU

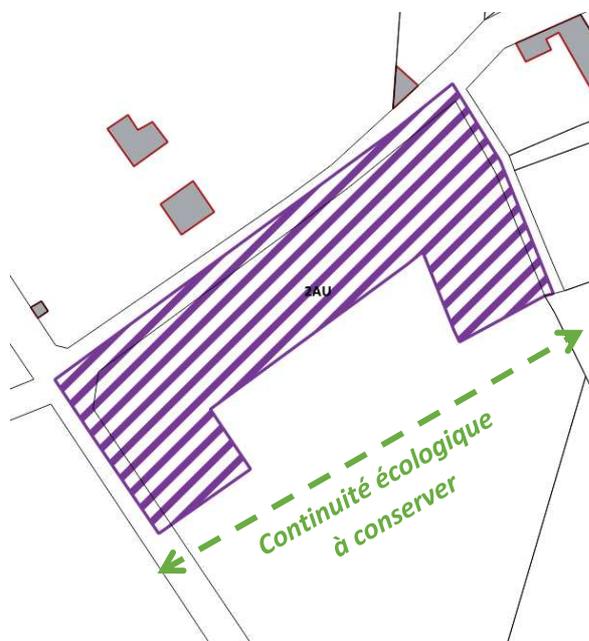
Les zones 2AU, au nombre de deux, doivent bénéficier d'une modification de PLU spécifique avant leur aménagement en OAP. **Ces zones ne bénéficient pas de réseaux suffisants à l'heure actuelle pour accueillir de nouveaux logements notamment pour les réseaux d'eaux potables et d'assainissement**, expliquant également le choix de les classer en zone 2AU.

Les deux zones 2AU correspondent à deux des quatre sites identifiés par le SCoT pour recevoir des extensions.

Les deux zones 2AU ont pour but de réaliser les objectifs fixés par le PADD notamment la zone 2AU dite du commandant Hériot conformément à l'orientation n°1 du PADD « Créer une nouvelle centralité ».



Cartes 51 : Définition graphique des zones 2AU du présent PLU (source : CDHU)

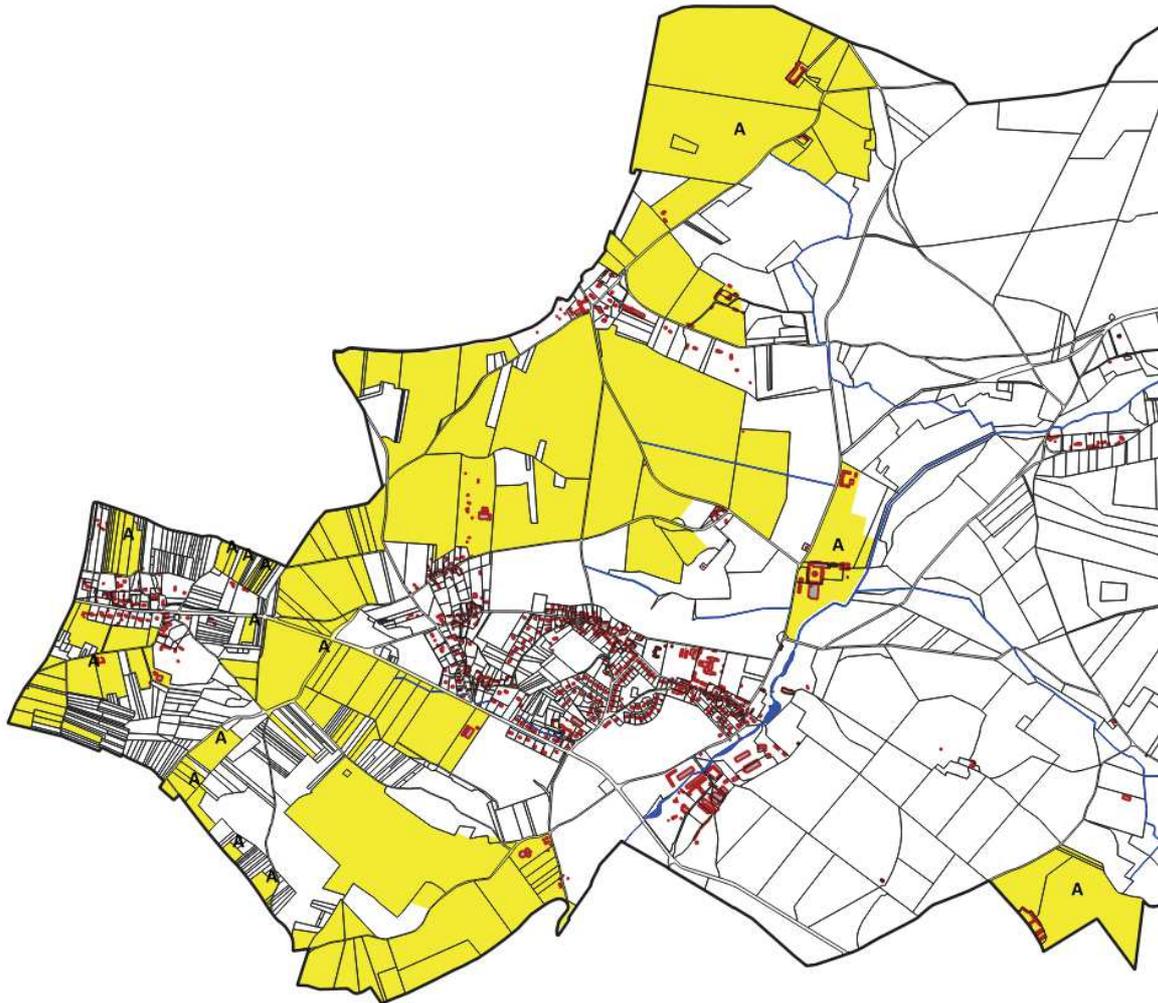


La zone 2AU dites de Mauvaize s'inscrit dans la continuité des deux rues (Mauvaize et la rue des Longchamps). Elle permettrait un désenclavement des deux rues adjacentes.

D'autre part, la zone 2AU dites de Mauvaize a été tracé de façon à limiter la constructibilité et conserver la rupture d'urbanisation (continuité écologique à préserver).

Dans un souci de concertation, l'enquête publique nécessaire pour reclasser la zone en 1AU permettra de prendre en compte l'avis des riverains.

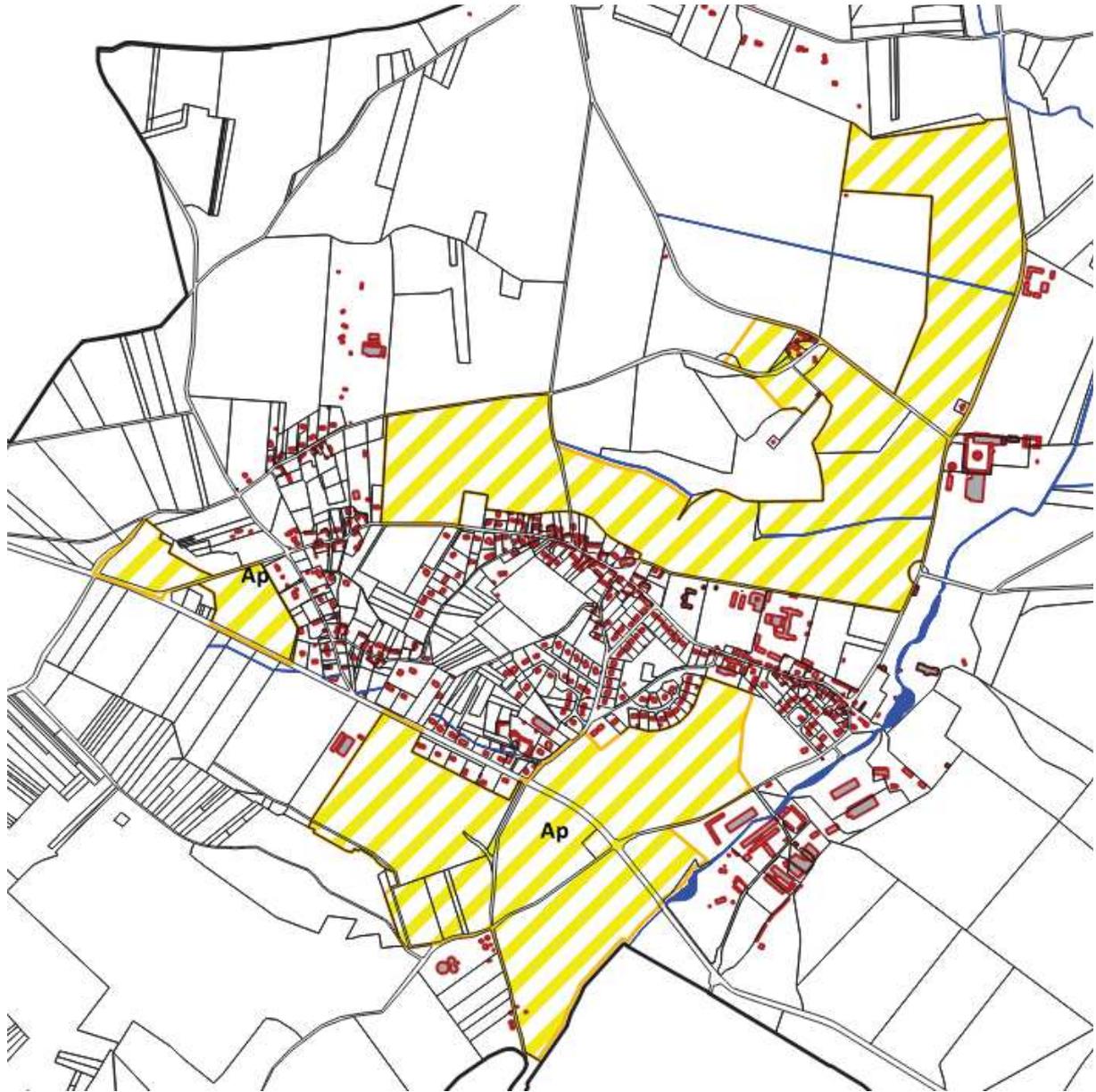
Zone A



Cartes 52 : Définition graphique des zones A du présent PLU (source : CDHU)

Les zones A sont constructibles pour les besoins des exploitations agricoles et des habitations et correspondent aux exploitations agricoles utilisées ainsi qu'aux terres cultivées correspondantes. La majorité des zones A est localisée dans la partie Ouest du territoire communal, entrecoupée par de nombreux espaces boisés. Une zone A est également présente au Sud du territoire, enclavée au sein des espaces boisés de la forêt de Rambouillet.

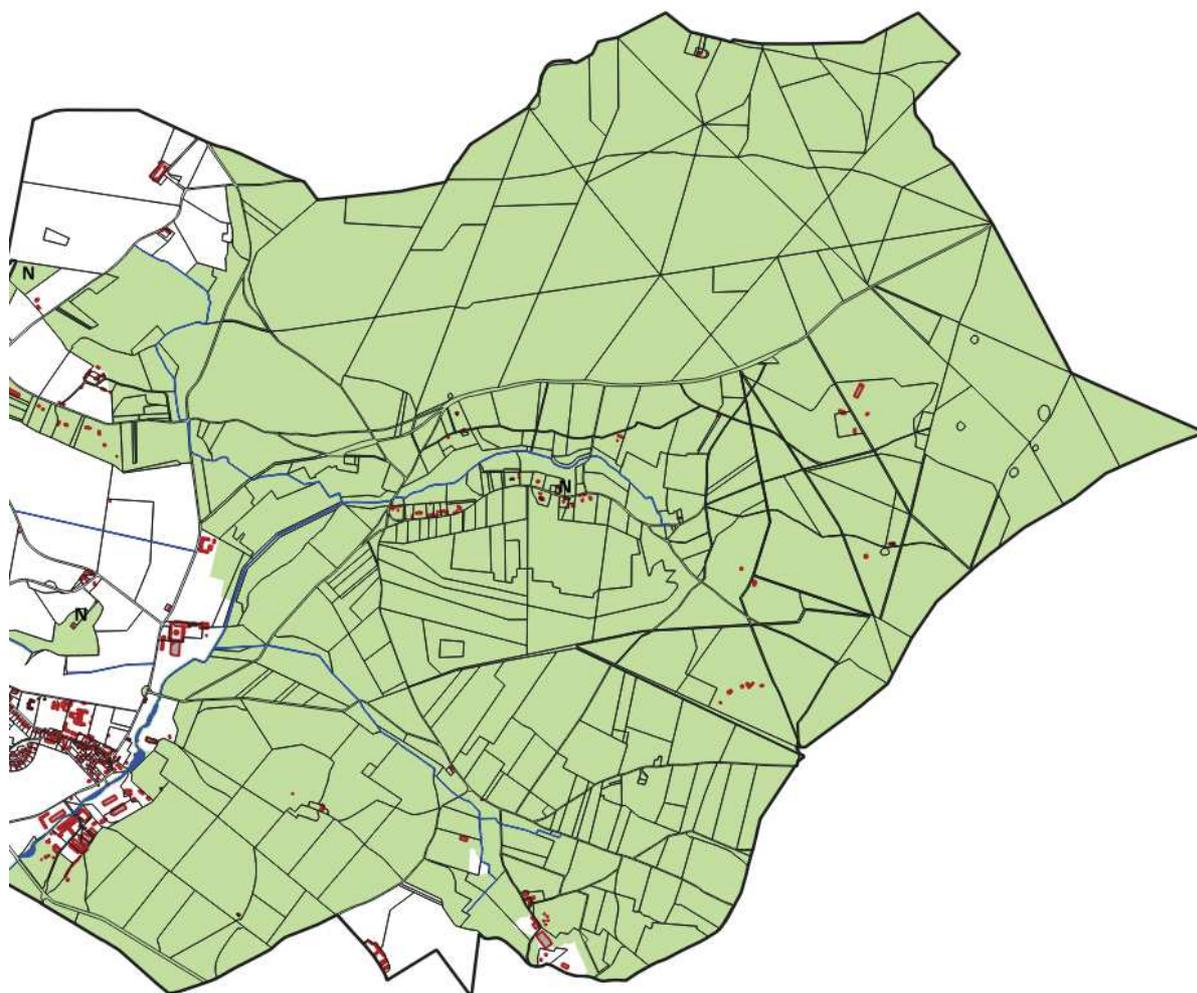
Zone Ap



Carte 53 : Définition graphique des zones Ap du présent PLU (source : CDHU)

Les zones Ap correspondent aux espaces agricoles cultivés protégés, et ne sont destinées à accueillir que des constructions à vocations agricoles ou des habitations qui ne peuvent porter atteinte aux exploitations agricoles. Elles sont présentes dans la périphérie directe du centre-bourg, et cette proximité amplifie davantage l'importance de la préservation à accorder à ces espaces. Cette classification s'inscrit également dans le cadre de l'objectif 2-2 du PADD "Valoriser le bâti agricole par le changement de destination et préserver les espaces agricoles".

Zone N



Carte 54 : Définition graphique des zones N du présent PLU (source : CDHU)

La zone N couvre la quasi-totalité du territoire de La Boissière-École, et particulièrement la partie Est de la commune, recouverte par la forêt de Rambouillet. Afin de protéger ces espaces, ce classement limite les nouvelles constructions et interdit toute forme d'expansion urbaine.

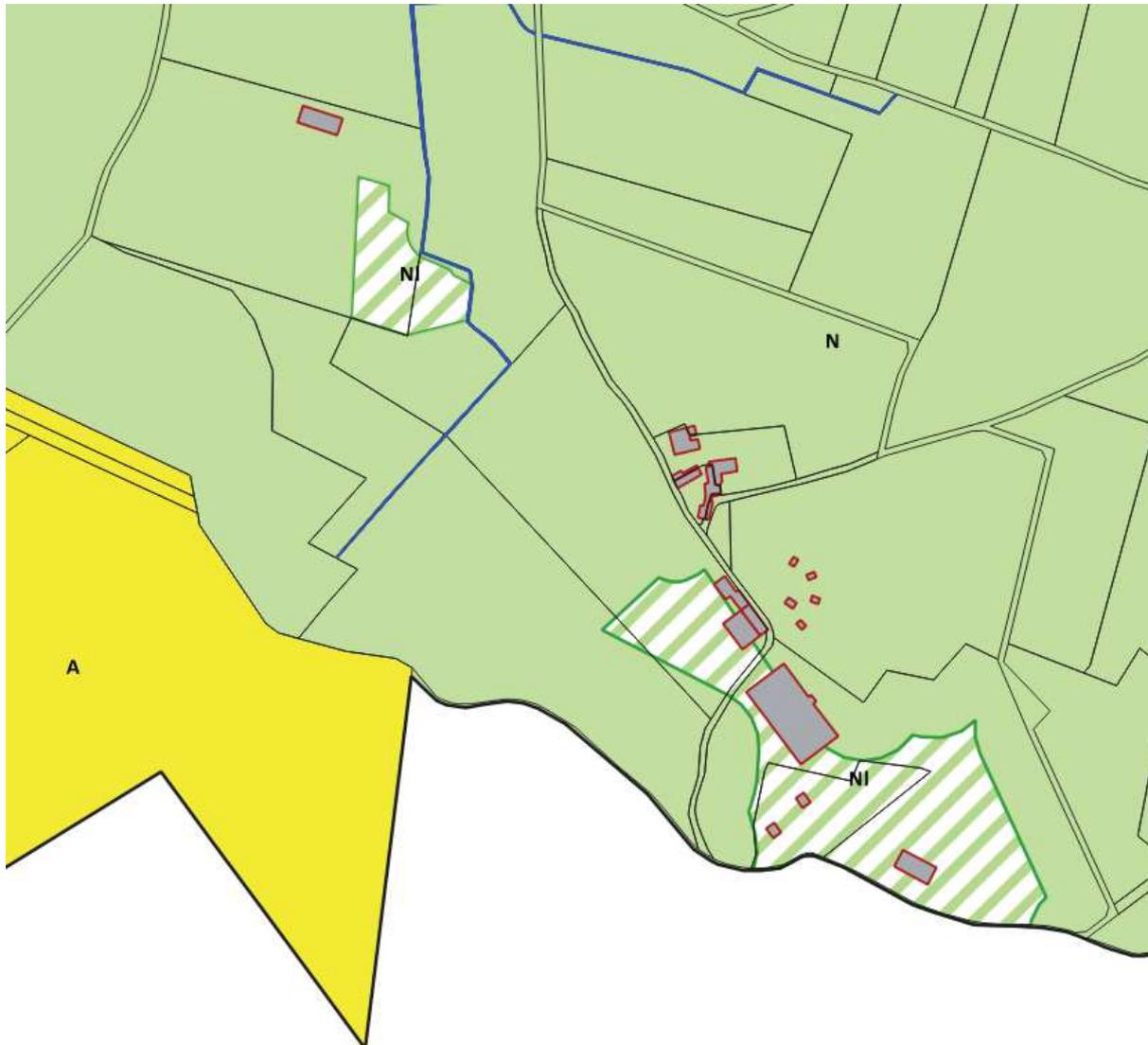


Carte 55 : Définition graphique des zones N du présent PLU (source : CDHU)

La zone U est entrecoupée de zones N protégées, afin de conserver ces espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine, et conformément à l'objectif 2-1 du PADD "Conserver les poumons verts du cœur de bourg".

La zone N au Nord de l'école Hériot correspond à un ensemble d'anciens marronniers, qui marquent notamment une entrée de ville, et qu'il s'agira de protéger.

Zone NI



Carte 56 : Définition graphique des zones NI du présent PLU (source : CDHU)

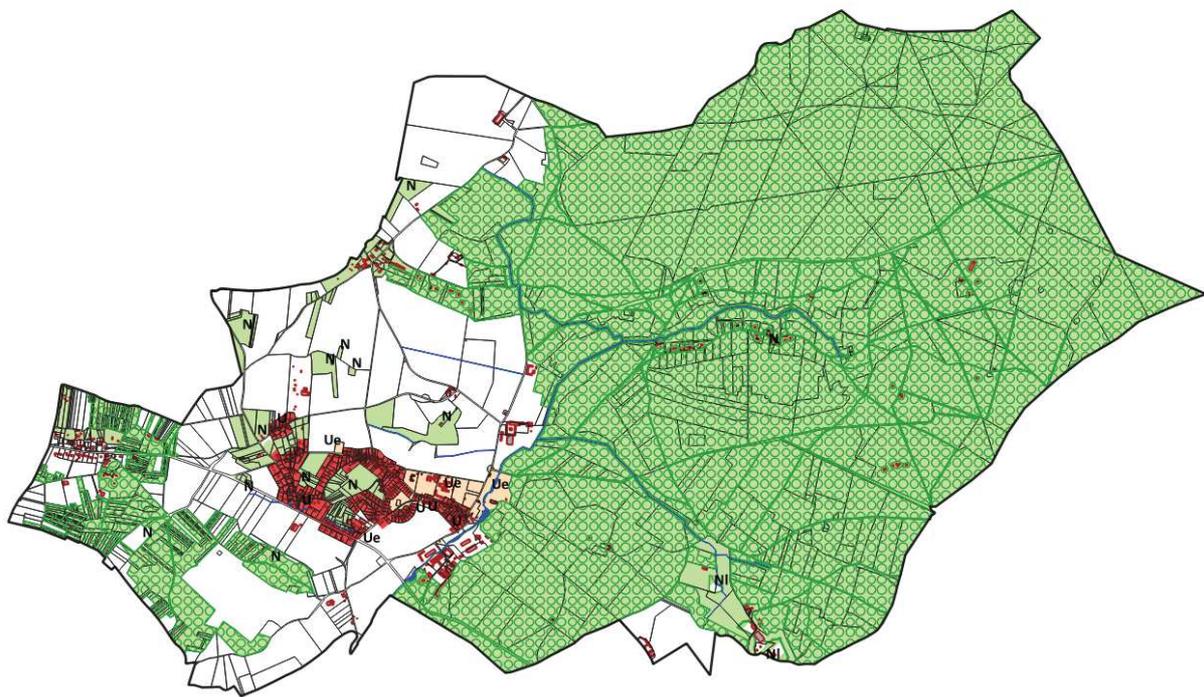
La zone NI est un espace de projet spécifique à la zone définie : réservé pour le développement d'un centre d'hébergements touristiques en pleine nature, celui-ci est en partie déjà conçu, et doit être davantage développé dans les années à venir. Cette zone naturelle bénéficie de règles plus souples en matière d'implantation pour le développement de ce projet.

L113-1 du Code de l'urbanisme

Article L113-1 du Code de l'urbanisme :

"Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements."

L'article L113-1 du Code de l'urbanisme interprète la volonté du conseil municipal de garantir la pérennité des espaces naturels, conformément à l'objectif 2-5 du PADD, relatif à la préservation des espaces naturels remarquables. La Forêt de Rambouillet, ici omniprésente sur la majeure partie Est de la commune de La Boissière-École, est donc identifiée à ce titre et protégée des interventions extérieures par ce classement spécifique.



Carte 57 : Définition graphique de l'article L113-1 du CU du présent PLU (source : CDHU)

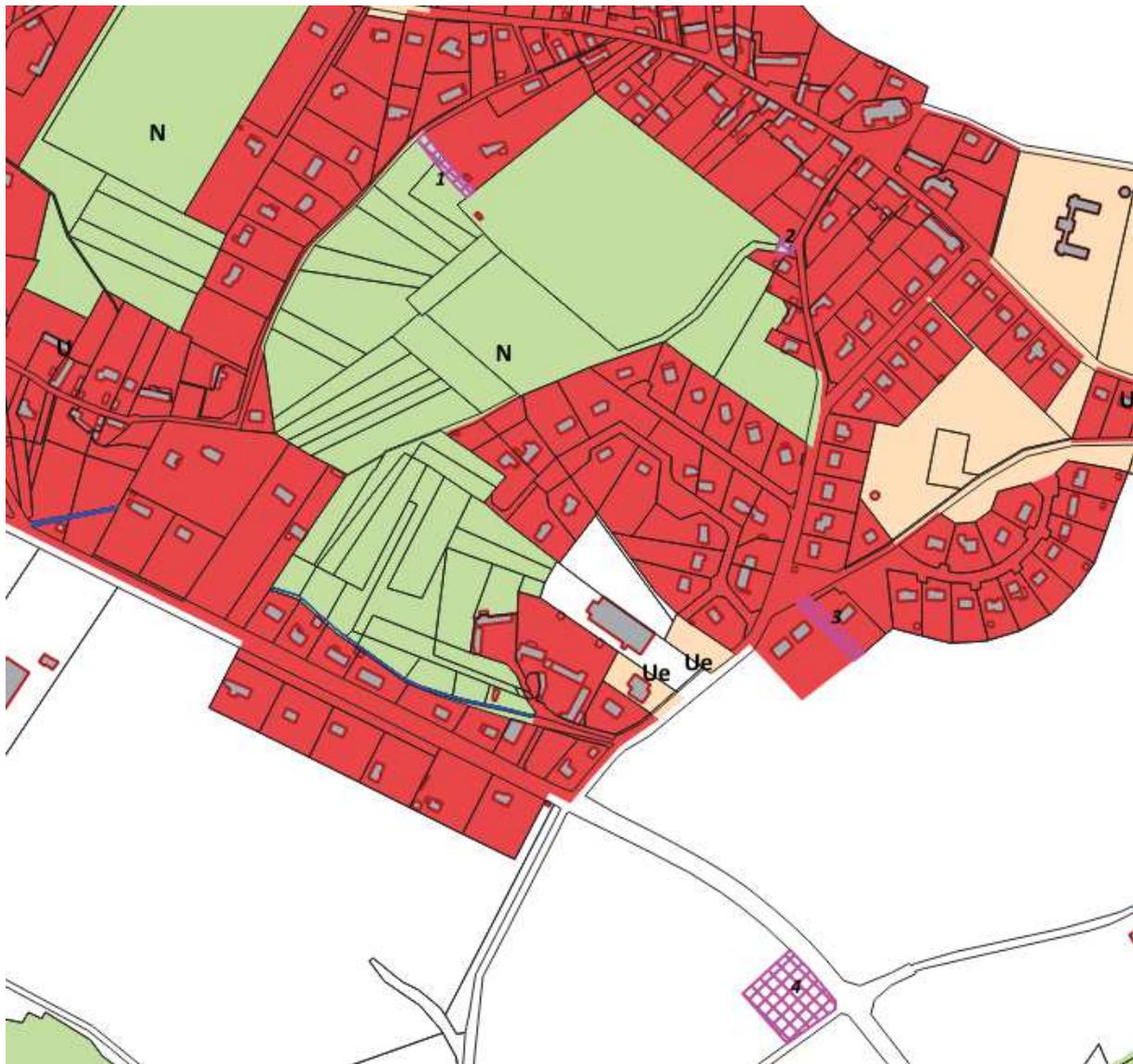
L151-41 du Code de l'urbanisme

Extrait de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme :

"Le règlement peut également fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques."

Numéro	Bénéficiaire	Superficie	Destination
1	Commune	493 m ²	Accès
2	Commune	642 m ²	Accès
3	Commune	117 m ²	Accès
4	Commune	2 961 m ²	Ramassage des déchets

arte 58 : Définition graphique de l'article L151-41 du CU du présent PLU (source : CDHU)



L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme

Extrait de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme :

"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysages et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 pour les coupes et abattages d'arbres."

Extrait de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysages et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 pour les coupes et abattages d'arbres."

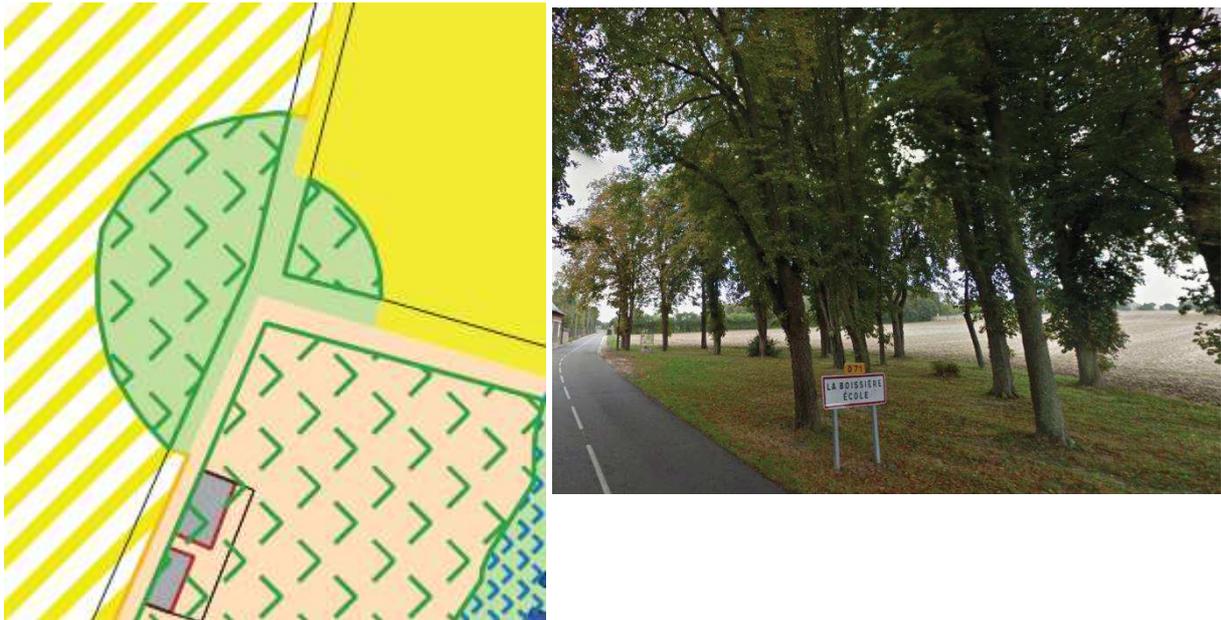
La mise en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme découle de la traduction réglementaire de l'objectif 2-5 du PADD "Protéger les éléments écologiques remarquables et les éléments bâtis identitaires de la commune".



Carte 59 : Définition graphique de l'article L151-19 du CU du présent PLU (source : CDHU)

L'École Régionale du Premier Degré Hériot ainsi que l'intégralité des terrains qui lui sont rattachés, sont identifiés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme afin d'être protégés et conservés au regard de l'urbanisme.





Carte 61 : Définition graphique de l'article L151-23 du CU du présent PLU (source : CDHU)

Les marronniers localisés au Nord de l'école Hériot sont identifiés et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, pour leur caractère environnemental et leur localisation en entrée de ville.



Dans le cadre de l'OAP du présent PLU, le bâtiment central identifié ci-contre est protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Il abrite en effet une ancienne chapelle qui sera conservée dans le cadre du projet.



Un tilleul ancien est identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme afin d'être protégé et conservé en l'état.

Carte 63 : Définition graphique de l'article L151-23 du CU du présent PLU (source : CDHU)



Enfin, La Maltorne et les principaux cours d'eau associés, traversant le territoire communal, sont également identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. L'identification concerne le cours d'eau ainsi qu'une lisière de 5 mètres calculée de part et d'autre de la médiane du cours d'eau.

Cela a pour objectif de protéger les cours d'eau et les berges, permettant également à la municipalité de conserver ces espaces pour des projets de mise en valeur, conformément à l'objectif 2-4 du PADD.

Carte 64 : Définition graphique de l'article L151-23 du CU du présent PLU (source : CDHU)

L151-11 du Code de l'urbanisme

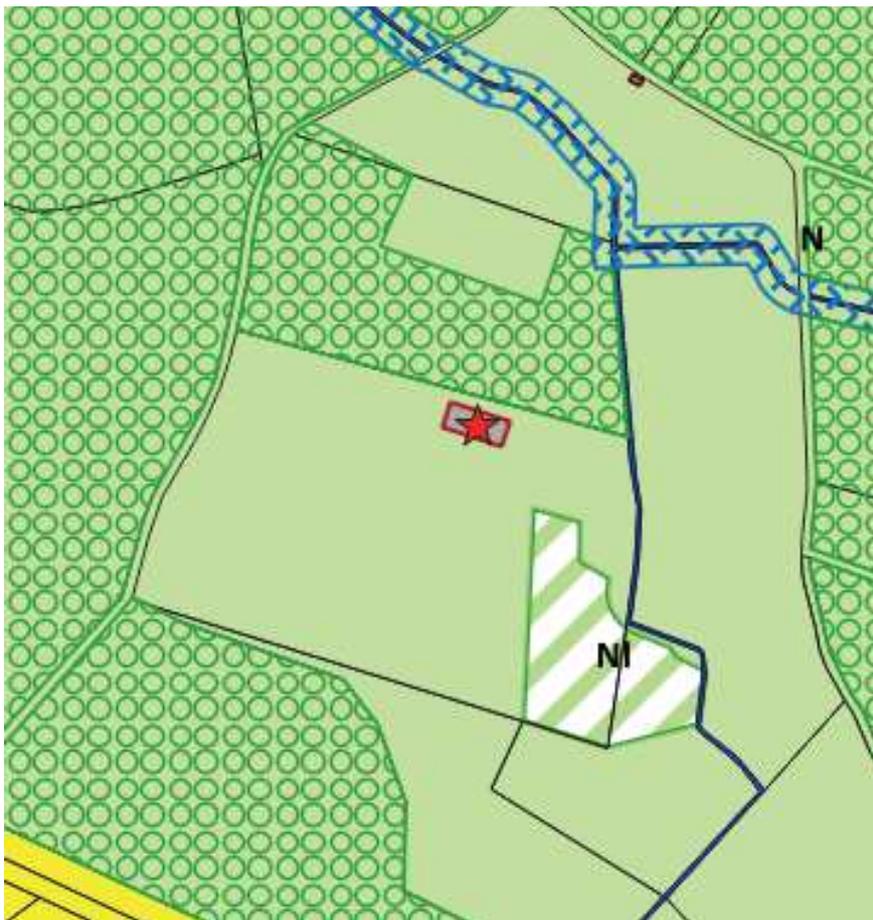
Article L151-11 du Code de l'urbanisme :

" Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

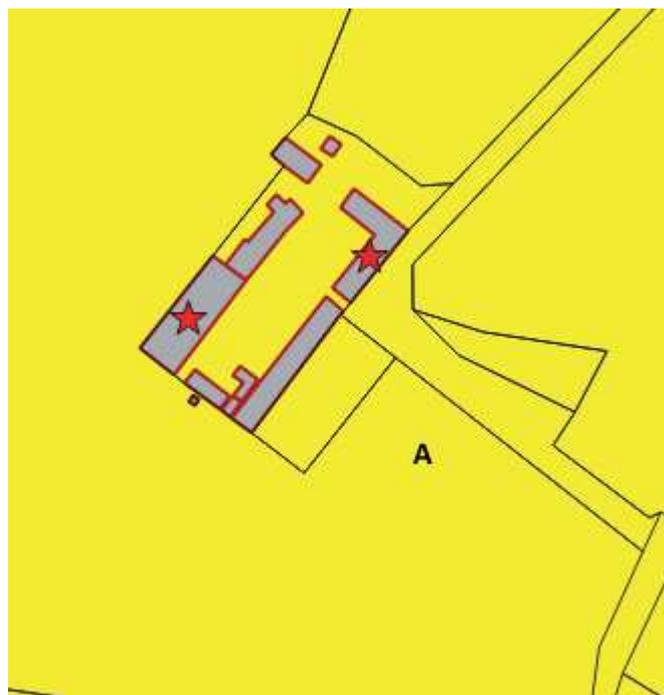
1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites."

L'article L151-11 du Code de l'urbanisme permet l'identification des bâtiments agricoles pour un changement de destination. Un premier changement de destination est identifié ci-contre : il s'agit de la ferme des propriétaires des terrains de la zone NI (projet d'accueil touristique et d'espaces de loisir) qui sera transformée en habitation dans le cadre de la mise en place du projet.



Carte 65 : Définition graphique de l'article L151-11 du CU du présent PLU (source : CDHU)



Les deux bâtiments ci-contre, au sein d'un corps de ferme, doivent être transformés en gîtes par le propriétaire de la ferme.

Carte 66 : Définition graphique de l'article L151-11 du CU du présent PLU (source : CDHU)

Superficie des zones du PLU

Zone	Superficie en hectare (% de la commune)
U	43,43 (1,72)
Ue	18,58 (0,72)
Ux	12,74 (0,5)
Uh	8,16 (0,32)
TOTAL U	82,91 (3,26)
A	459,52 (18,04)
Ap	117,18 (4,6)
Ae	4,83 (0,19)
TOTAL A	582,83 (22,83)
N	1 878,23 (73,73)
NI	4,84 (0,19)
TOTAL N	1 883,07 (73,92)
L113-1 du CU (EBC)	1 744,02 (68,46)
L151-41 du CU (ER)	0,42 (0,02)
L151-19/L151-23 du CU	46,06 (1,79)
L151-11 du CU	0

Tableau 33 : Superficie des zones du présent PLU (source : CDHU)

Le règlement

Zones U et Uh

Article	Justifications
U1	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement de cet article vise à interdire les constructions et installations qui ne sont pas compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, pour des motifs de pollutions visuelles, sonores ou des risques générés par des activités à risques.
U2	<ul style="list-style-type: none"> Le premier point permet d'assurer une rétrocompatibilité entre le règlement du POS et celui du PLU en permettant de déroger à certaines règles du règlement de ce dernier pour les constructions édifiées sous le régime du POS. Le deuxième point assure le respect des préconisations d'aménagement sur les zones concernées par les OAP du présent PLU. Le troisième point complète l'article U1 en fixant des conditions d'implantation des constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat et à l'exploitation agricole. Le dernier point assure la compatibilité du PLU avec le SCoT en matière de production de logements locatifs aidés.
U3	<p>VOIES</p> <ul style="list-style-type: none"> Le premier point définit les caractéristiques des voies d'accès pour la circulation automobile, notamment vis-à-vis de la sécurité des populations et des biens (lutte incendie, urgence, ramassage des ordures ménagères...). Les deuxième et troisième points fixent une largeur minimum de voirie pour garantir un minimum de sécurité de la circulation automobile et assurer la défense extérieure contre l'incendie. <p>ACCÈS</p> <ul style="list-style-type: none"> Le quatrième point fixe l'obligation d'un accès à une voie ouverte à la circulation automobile à un terrain pour être constructible. Les cinquième et sixième points fixent la largeur minimal et les caractéristiques pour chaque type de voie, assurant la compatibilité avec les normes de sécurité incendie en vigueur, ainsi que la sécurité des biens et des personnes. Le septième point a pour objectif d'assurer la sécurité des usagers en anticipant tout risque vis-à-vis de l'ouverture sur les voies publiques. Les huitième et neuvième points assurent la sécurité des biens et des personnes en interdisant certains accès spécifiques.
U4	<ul style="list-style-type: none"> Les trois premiers points, d'ordre général, font référence aux dispositions légales en vigueur. Les points quatre et cinq ont pour objectif d'assurer la protection contre les pollutions du réseau d'eau public. <p>EAUX POTABLES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les deux points répondent aux dispositions légales en vigueur et assurent la compatibilité du PLU avec le SDAGE. <p>EAUX USÉES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les deux premiers points font référence aux dispositions légales en vigueur. Les deux derniers points permettent la juste facturation et réalisation du service public de traitement de l'eau. <p>EAUX PLUVIALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les trois premiers points répondent aux orientations du SDAGE.

	<ul style="list-style-type: none"> Le dernier point permet la juste facturation et réalisation du service public de traitement de l'eau. <p>DIVERS</p> <ul style="list-style-type: none"> Cette disposition garantie une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions.
U5	<i>Sans objet, conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).</i>
U6	<ul style="list-style-type: none"> La disposition fixe un recul minimum de 5 mètres des annexes par rapport à l'alignement des voies afin de protéger la voirie des gênes visuelles générées.
U7	<ul style="list-style-type: none"> Le premier point autorise l'implantation en retrait, l'objectif étant de protéger les constructions existantes d'habitation des vis-à-vis, ainsi que de leur conserver un ensoleillement. Afin de renforcer ces objectifs, des prescriptions spécifiques sont imposées en fonction du recul désiré pour l'implantation de l'unité foncière. Le deuxième point favorise, d'une part, la densification du tissu bâti et d'autre part, les économies d'énergies en permettant l'implantation des constructions en limites séparatives (maisons accolées par exemple), lorsque cela est cohérent avec le bâti existant.
U8	<ul style="list-style-type: none"> La disposition fixe une distance de 6 mètres entre les constructions d'habitation si les côtés concernés des constructions comportent des ouvertures ou de 8 mètres dans les autres cas afin de permettre les passages liés aux questions de sécurité (incendie...), pour faciliter, à terme, la division parcellaire, et pour des questions de voisinage, assurant une indépendance et un ensoleillement des constructions existantes. Pour des questions de limitations de la densité sur le hameau de La Gâtine et de capacité des réseaux, les distances sont majorées à 8 mètres entre les constructions d'habitation si les côtés concernés des constructions comportent des ouvertures ou à 16 mètres dans les autres cas.
U9	<ul style="list-style-type: none"> Le premier point fixe une emprise au sol des constructions d'habitation à 7% de la superficie de l'unité foncière afin de respecter la cohérence globale des bâtiments existants dans le hameau de la Gâtine. Le deuxième point fixe l'emprise au sol des extensions des bâtiments d'habitation existants à 40 mètres carrés afin d'assurer la cohérence globale avec les bâtiments existants dans le hameau de la Gâtine. Le troisième point fixe une emprise au sol des annexes d'un minimum de 40 mètres carrés afin de respecter la cohérence globale des bâtiments existants dans le hameau de la Gâtine. Le dernier point fixe une emprise au sol des abris de jardins à 15 mètres carrés afin de garantir la cohérence globale du bâti existant dans le hameau de la Gâtine.
U10	<ul style="list-style-type: none"> L'ensemble des dispositions de cet article se préoccupe de la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'espace bâti existant.
U11	<ul style="list-style-type: none"> Le premier point fixe les conditions générales de protection des espaces à proximité des nouvelles constructions. Le deuxième point protège l'architecture traditionnelle de la commune de La Boissière-École et favorise une cohérence générale du bâti. <p>TOITURES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les cinq points garantissent la bonne intégration et la cohérence des nouvelles constructions dans le bâti existant. <p>COUVERTURE DES TOITURES</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Les deux points garantissent la bonne intégration et la cohérence des nouvelles constructions dans le bâti existant. <p>PAREMENTS EXTÉRIEURS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les sept points garantissent la bonne intégration et la cohérence des nouvelles constructions dans le bâti existant. <p>LES OUVERTURES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les cinq points garantissent la bonne intégration et la cohérence des nouvelles constructions dans le bâti existant. <p>CLÔTURES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les six points garantissent une bonne intégration et une cohérence des nouvelles constructions avec l'existant. <p>DIVERS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le premier point garantie une bonne intégration et une cohérence des nouvelles constructions avec l'existant. • Les deux derniers points limitent l'impact visuel des éléments mentionnés.
U12	<ul style="list-style-type: none"> • Les deux premiers points font référence aux dispositions légales en vigueur. • Le troisième point permet de mutualiser les places de stationnement afin de limiter la perméabilisation des sols mais aussi de favoriser la densification. • Les trois points suivants font référence aux dispositions légales en vigueur. • Les septième et huitième points permettent la praticité des infrastructures nécessaires au bon usage du vélo.
U13	<ul style="list-style-type: none"> • Le premier point limite les espaces non imperméabilisés. Il permet en outre d'assurer la présence du végétal au sein du tissu urbain et de conserver les caractéristiques rurales du village, conformément à l'objectif 2-1 du PADD. • Le deuxième point interdit certaines essences de clôtures végétales afin de garantir la bonne intégration des nouvelles clôtures dans l'existant, et également pour le caractère invasif et nuisible de certaines espèces.
U14	<i>Sans objet, conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)</i>
U15	<ul style="list-style-type: none"> • Le premier point vise à garantir la neutralité des prélèvements en eau d'un point de vue quantitatif. • Le deuxième point soutient la diminution des émissions de gaz à effet de serre par l'utilisation du réseau d'énergie existant. • Le dernier point assure la compatibilité du PLU avec le SDAGE relativement aux zones humides.
U16	<ul style="list-style-type: none"> • Le premier point permet la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions et de leurs abords. • Le dernier point anticipe le futur déploiement de la fibre optique.

Tableau 34 : Justification du règlement des zones U du présent PLU (source : CHDU)

Zone Ue

Article	Justifications
Ue1	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement de cet article vise à interdire les constructions et installations qui ne sont pas compatibles avec la vocation d'équipements collectifs ou de services publics de la zone.
Ue2	<ul style="list-style-type: none"> La disposition permet d'assurer une rétrocompatibilité entre le règlement du POS et celui du PLU en permettant de déroger à certaines règles du règlement de ce dernier pour les constructions édifiées sous le régime du POS.
Ue3	<ul style="list-style-type: none"> Le premier point définit les caractéristiques des voies d'accès pour la circulation automobile, notamment vis-à-vis de la sécurité des populations et des biens (lutte incendie, urgence, ramassage des ordures ménagères...). Le deuxième point fixe une largeur minimum d'accès pour les véhicules à toute unité foncière.
Ue4	<ul style="list-style-type: none"> Les trois premiers points, d'ordre général, font référence aux dispositions légales en vigueur. Les points quatre et cinq ont pour objectif d'assurer la protection contre les pollutions du réseau d'eau public. <p>EAUX POTABLES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les deux points répondent aux dispositions légales en vigueur et assurent la compatibilité du PLU avec le SDAGE. <p>EAUX USÉES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les deux premiers points font référence aux dispositions légales en vigueur. Les deux derniers points permettent la juste facturation et réalisation du service public de traitement de l'eau. <p>EAUX PLUVIALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les trois premiers points répondent aux orientations du SDAGE. Le dernier point permet la juste facturation et réalisation du service public de traitement de l'eau. <p>DIVERS</p> <ul style="list-style-type: none"> Cette disposition garantie une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions.
Ue5	<i>Sans objet, conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).</i>
Ue6	<ul style="list-style-type: none"> La disposition fixe un recul minimum de 5 mètres des annexes par rapport à l'alignement des voies afin de protéger la voirie des gênes visuelles générées.
Ue7	<ul style="list-style-type: none"> Le premier point autorise l'implantation en retrait, l'objectif étant de protéger les constructions existantes des vis-à-vis, ainsi que de leur conserver un ensoleillement. Afin de renforcer ces objectifs, des prescriptions spécifiques sont imposées en fonction du recul désiré pour l'implantation de l'unité foncière. Le deuxième point favorise, d'une part, la densification du tissu bâti et d'autre part, les économies d'énergies en permettant l'implantation des constructions en limites séparatives (maisons accolées par exemple), lorsque cela est cohérent avec le bâti existant.
Ue8	<i>Non règlementé</i>
Ue9	<i>Non règlementé</i>
Ue10	<i>Non règlementé</i>
Ue11	<i>Non règlementé</i>
Ue12	<ul style="list-style-type: none"> Les dispositions assurent la compatibilité avec le PDUIF.

Ue13	<ul style="list-style-type: none"> • Le premier point limite les espaces non imperméabilisés. Il permet en outre d'assurer la présence du végétal au sein du tissu urbain et de conserver les caractéristiques rurales du village, conformément à l'objectif 2-1 du PADD. • Le deuxième point interdit certaines essences de clôtures végétales afin de garantir la bonne intégration des nouvelles clôtures dans l'existant, et également pour le caractère invasif et nuisible de certaines espèces.
Ue14	<i>Sans objet, conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)</i>
Ue15	<ul style="list-style-type: none"> • Le premier point vise à garantir la neutralité des prélèvements en eau d'un point de vue quantitatif. • Le deuxième point soutient la diminution des émissions de gaz à effet de serre par l'utilisation du réseau d'énergie existant. • Le dernier point assure la compatibilité du PLU avec le SDAGE relativement aux zones humides.
Ue16	<ul style="list-style-type: none"> • Le premier point permet la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions et de leurs abords.

Tableau 35 : Justification du règlement des zones Ue du présent PLU (source : CHDU)

Zone Ux

Article	Justifications
Ux1	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement de cet article vise à interdire les constructions et installations qui ne sont pas compatibles avec la vocation d'activité de la zone.
Ux2	<ul style="list-style-type: none"> Le premier point permet d'assurer une rétrocompatibilité entre le règlement du POS et celui du PLU en permettant de déroger à certaines règles du règlement de ce dernier pour les constructions édifiées sous le régime du POS. Le deuxième point complète l'article U1 en fixant des conditions d'implantation des constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'exploitation agricole et à l'industrie.
Ux3	<p>VOIES</p> <ul style="list-style-type: none"> Le premier point définit les caractéristiques des voies d'accès pour la circulation automobile, notamment vis-à-vis de la sécurité des populations et des biens (lutte incendie, urgence, ramassage des ordures ménagères...). Les deuxième et troisième points fixent une largeur minimum de voirie pour garantir un minimum de sécurité de la circulation automobile et assurer la défense extérieure contre l'incendie. <p>ACCÈS</p> <ul style="list-style-type: none"> Le quatrième point fixe l'obligation d'un accès à une voie ouverte à la circulation automobile à un terrain pour être constructible. Les cinquième et sixième points fixent la largeur minimal et les caractéristiques pour chaque type de voie, assurant la compatibilité avec les normes de sécurité incendie en vigueur, ainsi que la sécurité des biens et des personnes. Le septième point a pour objectif d'assurer la sécurité des usagers en anticipant tout risque vis-à-vis de l'ouverture sur les voies publiques. Le huitième point assure la sécurité des biens et des personnes en interdisant certains accès spécifiques.
Ux4	<ul style="list-style-type: none"> Les trois premiers points, d'ordre général, font référence aux dispositions légales en vigueur. Les points quatre et cinq ont pour objectif d'assurer la protection contre les pollutions du réseau d'eau public. <p>EAUX POTABLES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les deux points répondent aux dispositions légales en vigueur et assurent la compatibilité du PLU avec le SDAGE. <p>EAUX USÉES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les deux premiers points font référence aux dispositions légales en vigueur. Les deux derniers points permettent la juste facturation et réalisation du service public de traitement de l'eau. <p>EAUX PLUVIALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les trois premiers points répondent aux orientations du SDAGE. Le dernier point permet la juste facturation et réalisation du service public de traitement de l'eau. <p>DIVERS</p> <ul style="list-style-type: none"> Cette disposition garantie une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions.
Ux5	<p><i>Sans objet, conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).</i></p>
Ux6	<ul style="list-style-type: none"> La disposition fixe un recul minimum de 5 mètres des annexes par rapport à l'alignement des voies afin de protéger la voirie des gênes visuelles générées.

Ux7	<ul style="list-style-type: none"> Le premier point autorise l'implantation en retrait, l'objectif étant de protéger les constructions existantes d'habitation des vis-à-vis, ainsi que de leur conserver un ensoleillement. Afin de renforcer ces objectifs, des prescriptions spécifiques sont imposées en fonction du recul désiré pour l'implantation de l'unité foncière. Le deuxième point favorise, d'une part, la densification du tissu bâti et d'autre part, les économies d'énergies en permettant l'implantation des constructions en limites séparatives (maisons accolées par exemple), lorsque cela est cohérent avec le bâti existant.
Ux8	<ul style="list-style-type: none"> La disposition fixe une distance de 8 mètres entre les constructions d'habitation si les côtés concernés des constructions comportent des ouvertures ou de 6 mètres dans les autres cas afin de permettre les passages liés aux questions de sécurité (incendie...), pour faciliter, à terme, la division parcellaire, et pour des questions de voisinage, assurant une indépendance et un ensoleillement des constructions existantes.
Ux9	<i>Non règlementé</i>
Ux10	<ul style="list-style-type: none"> L'ensemble des dispositions de cet article se préoccupe de la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'espace bâti existant.
Ux11	<ul style="list-style-type: none"> Le premier point fixe les conditions générales de protection des espaces à proximité des nouvelles constructions. Le deuxième point protège l'architecture traditionnelle de la commune de La Boissière-École et favorise une cohérence générale du bâti. <p>TOITURES</p> <ul style="list-style-type: none"> Le point garantit la bonne intégration et la cohérence des nouvelles constructions dans le bâti existant. <p>COUVERTURE DES TOITURES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les deux points garantissent la bonne intégration et la cohérence des nouvelles constructions dans le bâti existant. <p>PAREMENTS EXTÉRIEURS</p> <ul style="list-style-type: none"> Les sept points garantissent la bonne intégration et la cohérence des nouvelles constructions dans le bâti existant. <p>LES OUVERTURES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les cinq points garantissent la bonne intégration et la cohérence des nouvelles constructions dans le bâti existant. <p>CLÔTURES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les six points garantissent une bonne intégration et une cohérence des nouvelles constructions avec l'existant. <p>DIVERS</p> <ul style="list-style-type: none"> Le premier point garantie une bonne intégration et une cohérence des nouvelles constructions avec l'existant. Les deux derniers points limitent l'impact visuel des éléments mentionnés.
Ux12	<ul style="list-style-type: none"> Les dispositions assurent la compatibilité avec le PDUIF.
Ux13	<ul style="list-style-type: none"> Le premier point limite les espaces non imperméabilisés. Il permet en outre d'assurer la présence du végétal au sein du tissu urbain et de conserver les caractéristiques rurales du village, conformément à l'objectif 2-1 du PADD. Le deuxième point interdit certaines essences de clôtures végétales afin de garantir la bonne intégration des nouvelles clôtures dans l'existant, et également pour le caractère invasif et nuisible de certaines espèces.
Ux14	<i>Sans objet, conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)</i>

Ux15	<ul style="list-style-type: none">• Le premier point vise à garantir la neutralité des prélèvements en eau d'un point de vue quantitatif.• Le deuxième point soutient la diminution des émissions de gaz à effet de serre par l'utilisation du réseau d'énergie existant.• Le dernier point assure la compatibilité du PLU avec le SDAGE relativement aux zones humides.
Ux16	<ul style="list-style-type: none">• Le premier point permet la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions et de leurs abords.

Tableau 36 : Justification du règlement des zones Ux du présent PLU (source : CHDU)

Zone 2AU

La zone 2AU sera règlementée lors de la modification du présent PLU

Article	Justifications
2AU1	<i>Non règlementé</i>
2AU2	<i>Non règlementé</i>
2AU3	<i>Non règlementé</i>
2AU4	<i>Non règlementé</i>
2AU5	<i>Sans objet, conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).</i>
2AU6	<ul style="list-style-type: none"> Le premier point fixe un recul minimum de 3 mètres des constructions par rapport à l'alignement des voies si la profondeur du terrain est inférieure à 20 mètres, afin de protéger la voirie des gênes visuelles générées. Le deuxième point fixe un recul minimum de 5 mètres des constructions par rapport à l'alignement des voies si la profondeur du terrain est supérieure ou égale à 20 mètres, afin de protéger la voirie des gênes visuelles générées.
2AU7	<ul style="list-style-type: none"> Le premier point autorise l'implantation en retrait, l'objectif étant de protéger les constructions existantes d'habitation des vis-à-vis, ainsi que de leur conserver un ensoleillement. Afin de renforcer ces objectifs, des prescriptions spécifiques sont imposées en fonction du recul désiré pour l'implantation de l'unité foncière. Le deuxième point favorise, d'une part, la densification du tissu bâti et d'autre part, les économies d'énergies en permettant l'implantation des constructions en limites séparatives (maisons accolées par exemple), lorsque cela est cohérent avec le bâti existant.
2AU8	<i>Non règlementé</i>
2AU9	<i>Non règlementé</i>
2AU10	<i>Non règlementé</i>
2AU11	<i>Non règlementé</i>
2AU12	<i>Non règlementé</i>
2AU13	<i>Non règlementé</i>
2AU14	<i>Sans objet, conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)</i>
2AU15	<i>Non règlementé</i>
2AU16	<i>Non règlementé</i>

Tableau 37 : Justification du règlement des zones 2AU du présent PLU (source : CHDU)

Zone A

Article	Justifications
A1	<ul style="list-style-type: none"> L'ensemble des dispositions interdit toute construction non mentionnée dans l'article A2 conformément au Code de l'urbanisme, au SDRIF, et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
A2	<ul style="list-style-type: none"> Le premier point permet d'assurer une rétrocompatibilité entre le règlement du POS et celui du PLU en permettant de déroger à certaines règles du règlement de ce dernier pour les constructions édifiées sous le régime du POS. Le deuxième point permet, si nécessaire, aux équipements collectifs d'occuper la zone A tout en conservant en priorité la vocation de la zone. Le troisième point laisse des possibilités de construction pour les habitations afin d'étendre leur surface bâti tout en conservant en priorité la vocation de la zone. Les quatrième et cinquième points ont pour objectif de s'assurer de la bonne utilisation des zones agricoles par de véritables exploitants agricoles. Le sixième point permet, conformément à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, le changement de destination d'un corps de ferme identifié par le conseil municipal afin de revaloriser le bâti tout en préservant la qualité du site. Le dernier point s'applique pour le secteur Ae et interdit toute forme de construction non nécessaire à l'usine de méthanisation pour des raisons de confort et de sécurité.
A3	<p>VOIES</p> <ul style="list-style-type: none"> Le premier point définit les caractéristiques des voies d'accès pour la circulation automobile, notamment vis-à-vis de la sécurité des populations et des biens (lutte incendie, urgence, ramassage des ordures ménagères...). Les deuxième et troisième points fixent une largeur minimum de voirie pour garantir un minimum de sécurité de la circulation automobile et assurer la défense extérieure contre l'incendie. <p>ACCÈS</p> <ul style="list-style-type: none"> Le quatrième point fixe l'obligation d'un accès à une voie ouverte à la circulation automobile à un terrain pour être constructible. Les cinquième et sixième points fixent la largeur minimal et les caractéristiques pour chaque type de voie, assurant la compatibilité avec les normes de sécurité incendie en vigueur, ainsi que la sécurité des biens et des personnes. Le septième point a pour objectif d'assurer la sécurité des usagers en anticipant tout risque vis-à-vis de l'ouverture sur les voies publiques. Le huitième point assure la sécurité des biens et des personnes en interdisant certains accès spécifiques.
A4	<ul style="list-style-type: none"> Les trois premiers points, d'ordre général, font référence aux dispositions légales en vigueur. Les points quatre et cinq ont pour objectif d'assurer la protection contre les pollutions du réseau d'eau public. <p>EAUX POTABLES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les deux points répondent aux dispositions légales en vigueur et assurent la compatibilité du PLU avec le SDAGE. <p>EAUX USÉES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les deux premiers points font référence aux dispositions légales en vigueur.

	<ul style="list-style-type: none"> Les deux derniers points permettent la juste facturation et réalisation du service public de traitement de l'eau. <p>EAUX PLUVIALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les trois premiers points répondent aux orientations du SDAGE. Le dernier point permet la juste facturation et réalisation du service public de traitement de l'eau. <p>DIVERS</p> <ul style="list-style-type: none"> Cette disposition garantie une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions.
A5	<i>Sans objet, conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)</i>
A6	<ul style="list-style-type: none"> La disposition fixe un recul minimum de 5 mètres des annexes par rapport à l'alignement des voies afin de protéger la voirie des gênes visuelles générées.
A7	<ul style="list-style-type: none"> La disposition autorise l'implantation avec un retrait minimum de 8 mètres, l'objectif étant de protéger les constructions existantes d'habitation des vis-à-vis, ainsi que de leur conserver un ensoleillement. Afin de renforcer ces objectifs, des prescriptions spécifiques sont imposées en fonction du recul désiré pour l'implantation de l'unité foncière.
A8	<ul style="list-style-type: none"> Le premier point fixe une distance de 8 mètres entre les constructions d'habitation afin de permettre les passages liés aux questions de sécurité (incendie...), pour faciliter, à terme, la division parcellaire, et pour des questions de voisinage, assurant une indépendance et un ensoleillement des constructions existantes. Le deuxième point fixe un recul maximum de 10 mètres par rapport au bâtiment d'habitation afin de limiter l'étalement urbain et le mitage de la zone agricole.
A9	<ul style="list-style-type: none"> Les dispositions visent à limiter l'étalement urbain et le mitage de la zone agricole, en limitant l'emprise au sol des bâtiments d'habitation à 40 mètres dans les zones A et Ap.
A10	<ul style="list-style-type: none"> L'ensemble des dispositions de cet article se préoccupe de la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'espace bâti existant. Les fortes hauteurs sont nécessaires pour accueillir des bâtiments agricoles tels que des silos.
A11	<ul style="list-style-type: none"> Le premier point fixe les conditions générales de protection des espaces à proximité des nouvelles constructions. <p>POUR LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION</p> <p>COUVERTURE DES TOITURES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les deux points garantissent la bonne intégration et la cohérence des nouvelles constructions dans le bâti existant. <p>PAREMENTS EXTÉRIEURS</p> <ul style="list-style-type: none"> Les sept points garantissent la bonne intégration et la cohérence des nouvelles constructions dans le bâti existant. <p>LES OUVERTURES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les cinq points garantissent la bonne intégration et la cohérence des nouvelles constructions dans le bâti existant. <p>CLÔTURES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les six points garantissent une bonne intégration et une cohérence des nouvelles constructions avec l'existant. <p>DIVERS</p> <ul style="list-style-type: none"> Le premier point garantie une bonne intégration et une cohérence des nouvelles constructions avec l'existant. <p>Les deux derniers points limitent l'impact visuel des éléments mentionnés.</p>

	<p>POUR LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE SITE D'IMPLANTATION</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dispositions ont pour objectif d'assurer un minimum d'intégration des constructions agricoles dans l'environnement et les paysages. <p>COUVERTURE DES TOITURES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dispositions ont pour objectif d'assurer un minimum d'intégration des constructions agricoles dans l'environnement et les paysages. <p>PAREMENTS EXTERIEURS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dispositions ont pour objectif d'assurer un minimum d'intégration des constructions agricoles dans l'environnement et les paysages. <p>LES CLÔTURES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le dernier point assure la bonne préservation des corridors écologiques.
A12	<ul style="list-style-type: none"> • L'ensemble des dispositions assurent la compatibilité avec le PDUIF.
A13	<ul style="list-style-type: none"> • Le premier point limite les espaces non imperméabilisés. Il permet en outre d'assurer la présence du végétal au sein du tissu urbain et de conserver les caractéristiques rurales du village, conformément à l'objectif 2-1 du PADD. • Le deuxième point interdit certaines essences de clôtures végétales afin de garantir la bonne intégration des nouvelles clôtures dans l'existant, et également pour le caractère invasif et nuisible de certaines espèces.
A14	<p><i>Sans objet, conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)</i></p>
A15	<ul style="list-style-type: none"> • Le premier point vise à garantir la neutralité des prélèvements en eau d'un point de vue quantitatif. • Le deuxième point soutient la diminution des émissions de gaz à effet de serre par l'utilisation du réseau d'énergie existant. • Le dernier point assure la compatibilité du PLU avec le SDAGE relativement aux zones humides.
A16	<ul style="list-style-type: none"> • Le premier point permet la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions et de leurs abords. • Le dernier point anticipe le futur déploiement de la fibre optique.

Tableau 38 : Justification du règlement des zones A du présent PLU (source : CHDU)

Zone N

Article	Justifications
N1	<ul style="list-style-type: none"> • Le premier point assure la compatibilité avec la législation du SDRIF. • Le deuxième point interdit toute construction non mentionnée dans l'article N2 conformément au Code de l'urbanisme, et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • Le troisième point renforce la législation relative aux EBC. • Le dernier point applique les orientations du SRCE en interdisant toute forme de construction faisant obstacle à la continuité écologique de la Maltorne.
N2	<ul style="list-style-type: none"> • Le premier point permet d'assurer une rétrocompatibilité entre le règlement du POS et celui du PLU en permettant de déroger à certaines règles du règlement de ce dernier pour les constructions édifiées sous le régime du POS. • Le deuxième point permet, si nécessaire, aux équipements collectifs d'occuper la zone N tout en conservant en priorité la vocation de la zone. • Le troisième point laisse des possibilités de constructions pour les habitations afin d'étendre leur surface bâtie tout en conservant en priorité la vocation de la zone. • Le quatrième point permet, conformément à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, le changement de destination d'un corps de ferme identifié par le conseil municipal afin de revaloriser le bâti tout en préservant la qualité du site. • Les cinquième et sixième points de cet article assurent la compatibilité avec les dispositions du SDAGE et permettent d'assurer la continuité écologique des cours d'eau. • Le septième point permet, en zone NI et si nécessaire, aux constructions et installations de loisirs de s'implanter dans le cadre du développement d'une activité économique existante, tout en conservant en priorité la vocation de la zone.
N3	<p>VOIES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le premier point définit les caractéristiques des voies d'accès pour la circulation automobile, notamment vis-à-vis de la sécurité des populations et des biens (lutte incendie, urgence, ramassage des ordures ménagères...). • Les deuxième et troisième points fixent une largeur minimum de voirie pour garantir un minimum de sécurité de la circulation automobile et assurer la défense extérieure contre l'incendie. <p>ACCÈS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le quatrième point fixe l'obligation d'un accès à une voie ouverte à la circulation automobile à un terrain pour être constructible. • Les cinquième et sixième points fixent la largeur minimal et les caractéristiques pour chaque type de voie, assurant la compatibilité avec les normes de sécurité incendie en vigueur, ainsi que la sécurité des biens et des personnes. • Le septième point a pour objectif d'assurer la sécurité des usagers en anticipant tout risque vis-à-vis de l'ouverture sur les voies publiques. • Le huitième point assure la sécurité des biens et des personnes en interdisant certains accès spécifiques.
N4	<ul style="list-style-type: none"> • Les trois premiers points, d'ordre général, font référence aux dispositions légales en vigueur.

	<ul style="list-style-type: none"> Les points quatre et cinq ont pour objectif d'assurer la protection contre les pollutions du réseau d'eau public. <p>EAUX POTABLES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les deux points répondent aux dispositions légales en vigueur et assurent la compatibilité du PLU avec le SDAGE. <p>EAUX USÉES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les deux premiers points font référence aux dispositions légales en vigueur. Les deux derniers points permettent la juste facturation et réalisation du service public de traitement de l'eau. <p>EAUX PLUVIALES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les trois premiers points répondent aux orientations du SDAGE. Le dernier point permet la juste facturation et réalisation du service public de traitement de l'eau. <p>DIVERS</p> <ul style="list-style-type: none"> Cette disposition garantie une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions.
N5	<i>Sans objet, conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)</i>
N6	<ul style="list-style-type: none"> La disposition fixe un recul minimum de 5 mètres des annexes par rapport à l'alignement des voies afin de protéger la voirie des gênes visuelles générées.
N7	<ul style="list-style-type: none"> Le premier point autorise l'implantation en retrait, l'objectif étant de protéger les constructions existantes d'habitation des vis-à-vis, ainsi que de leur conserver un ensoleillement. Afin de renforcer ces objectifs, des prescriptions spécifiques sont imposées en fonction du recul désiré pour l'implantation de l'unité foncière. Le deuxième point favorise, d'une part, la densification du tissu bâti et d'autre part, les économies d'énergies en permettant l'implantation des constructions en limites séparatives (maisons accolées par exemple), lorsque cela est cohérent avec le bâti existant.
N8	<ul style="list-style-type: none"> La disposition fixe une distance maximale de 15 mètres entre les annexes et les constructions d'habitation afin de permettre les passages liés aux questions de sécurité (incendie...), ainsi que pour éviter l'étalement urbain et le mitage dans les zones naturelles. Les box à chevaux font exception du fait des nuisances générées.
N9	<ul style="list-style-type: none"> Les dispositions visent à limiter l'étalement urbain et le mitage de la zone naturelle, en limitant l'emprise au sol des extensions et des annexes.
N10	<ul style="list-style-type: none"> L'ensemble des dispositions de cet article se préoccupe de la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'espace bâti existant.
N11	<p>Renvoie à l'article U11</p> <ul style="list-style-type: none"> Le premier point fixe les conditions générales de protection des espaces à proximité des nouvelles constructions. Le point 21 assure la préservation des corridors écologiques.
N12	<ul style="list-style-type: none"> L'ensemble des dispositions assurent la compatibilité avec le PDUIF.
N13	<ul style="list-style-type: none"> Le premier point permet d'assurer la présence du végétal au sein du tissu urbain et de conserver les caractéristiques rurales du village, conformément à l'objectif 2-1 du PADD. Le deuxième point interdit certaines essences de clôtures végétales afin de garantir la bonne intégration des nouvelles clôtures dans l'existant, et également pour le caractère invasif et nuisible de certaines espèces.
N14	<i>Sans objet, conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)</i>

N15	<ul style="list-style-type: none">• Les dispositions de cet article assurent la compatibilité avec les dispositions du SDAGE.
N16	<i>Non réglementé</i>

Tableau 39 : Justification du règlement des zones N du présent PLU (source : CHDU)

Compatibilité avec les documents supra-communaux

Compatibilité avec le SCoT Sud Yvelines

<i>Dispositions du SCoT</i>		<i>Compatibilité du PLU</i>
Chapitre 1 : L'organisation de l'espace et les grands projets d'équipements et de services		
Structurer l'armature urbaine du Sud-Yvelines autour des pôles de centralités existants	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Sans objet pour la commune. 	<i>Sans objet.</i>
Maîtriser le développement des communes rurales	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Le développement de l'urbanisation doit être modéré et s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants ❖ Prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages ❖ Mobiliser en priorité les logements dégradés ❖ Maintenir et valoriser l'économie locale, en particulier le commerce de proximité et l'artisanat ❖ Maintenir et assurer une qualité de services et d'équipements, à une échelle communale ou intercommunale en fonction des domaines et des possibilités de mutualisation dans un souci d'efficacité ❖ Respecter la morphologie des paysages bâtis existants 	<p><i>Le projet de PLU est essentiellement basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des espaces disponibles (dents creuses).</i></p> <p><i>L'axe 1-1 du PADD, en proposant la création de logements individuels groupés et logements aidés, répond à cette disposition.</i></p> <p><i>L'OAP répond notamment à cette disposition en proposant une opération de rénovation urbaine.</i></p> <p><i>La réglementation des zones urbaines autorisent la réalisation d'activités proche des habitations tant que celles-ci ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone. Cette disposition permet une mixité urbaine entre habitation et activité. L'objectif 2-3 du PADD encourage également cette mixité urbaine.</i></p> <p><i>L'élaboration d'un secteur Ue répond à une volonté de la commune de maintenir et d'assurer la qualité des services et des équipements du territoire.</i></p> <p><i>Les articles 2 et 11 du règlement du PLU assurent le respect de cette disposition.</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Aménager l'espace de façon à développer les déplacements de proximité par modes actifs, en particulier entre quartier, vers le centre-bourg et les équipements d'intérêt collectif. 	<p><i>Les emplacements réservés ont, dans la majorité des cas, pour objectif d'aménager des accès et liaisons entre quartiers. Les OAP intègrent des cheminements doux en guise d'accès.</i></p>
<p>Assurer une répartition équilibrée des équipements et des services sur le territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Faciliter et rendre plus agréable les accès aux équipements de proximité pour les piétons et les vélos depuis les secteurs d'habitat. ❖ Pour les opérations d'équipements, la densification des sites existants est à privilégier, tout comme la possible mutualisation de services ou d'emprises entre des équipements proches (pour le stationnement par exemple). Les extensions urbaines doivent être limitées pour des projets d'aménagements urbains ou d'équipements. 	<p><i>Les secteurs Ue (équipements publics et de loisirs) par sa situation en centre bourg, limite l'accès des véhicules motorisés pour la population à proximité. L'état des lieux des circulations douces est rédigé pages 35 à 38 du présent document. Les itinéraires existants permettent d'accéder aux principaux équipements publics. Le projet de PLU de la commune est essentiellement basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des espaces disponibles (dents creuses). Les deux grandes extensions de l'urbanisation s'inscrivent dans le cadre de deux OAP inscrites en zone 2AU soumises à modification du PLU.</i></p>
<p>Les projets de développement des équipements et services à la population</p>	<p><u>Equipements scolaires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Prévoir les besoins liés à l'arrivée de nouveaux habitants, soit par l'optimisation des locaux existants et la densification des sites existants, soit par la mise en place d'emplacements réservés. ❖ Conforter et améliorer la desserte des établissements d'enseignement. ❖ Mettre en place des aménagements de l'espace public pour améliorer la sécurité et le confort des piétons et des vélos aux établissements d'enseignement. <p><u>Equipements culturels, sportifs et de loisirs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Valoriser les équipements structurants et poursuivre leur mise à niveau en favorisant les réflexions et démarches intercommunales pour les structures de sports, de loisirs et culturels. 	<p><i>La définition de secteurs Ue et d'emplacements réservés associés (pour les accès notamment) répondent à une volonté de la commune de maintenir et d'assurer la qualité des services et des équipements du territoire. Ils permettent également d'offrir des possibilités d'évolution aux différentes installations (école, terrains de sport, ...).</i></p> <p><i>Un cheminement piéton sécurisé est prévu dans le cadre u projet de la zone 2AU localisée à l'Est du centre-bourg, en direction de l'école municipale.</i></p> <p><i>La définition de secteurs Ue et d'emplacements réservés associés (pour les accès notamment) répondent à une volonté de la commune de maintenir et d'assurer la qualité des services et des équipements du territoire. Ils permettent</i></p>

	<p><u>Equipements de santé :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Poursuivre la mise à niveau des équipements structurants du territoire, en prenant en compte le schéma départemental des équipements de santé et en favorisant les réflexions et démarches intercommunales. <p><u>NTIC :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Mobiliser les acteurs concernés dans la mise en place rapide sur l'ensemble du territoire d'un réseau internet allant au-delà du réseau de fibre optique « Yvelines Numériques » du Conseil Général des Yvelines. 	<p><i>également d'offrir des possibilités d'évolution aux différentes installations (école, terrains de sport, ...).</i></p> <p><i>Sans objet pour la commune</i></p> <p><i>L'article 16 de chaque zone du règlement intègre des prescriptions relatives au réseau de fibre optique.</i></p>
<p>Chapitre 2 : l'équipement commercial et artisanal, les localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques</p>		
<p>Le développement des activités économiques</p>	<p><u>Le développement des activités économiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ L'extension ou la création d'une zone d'activités artisanale peut être admise dans la stricte mesure où elle permet de conserver un ancrage de l'activité implantée localement. Ces créations ou extensions doivent être réalisées au sein ou en continuité des zones urbaines. L'extension est limitée à 3 hectares (site existant inclus) et inférieur à 2 hectares pour un nouveau site. <p><u>Requalifier et valoriser les sites d'activités existants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Mettre en œuvre des démarches de requalification et de valorisation des zones d'activités existantes. 	<p><i>La réglementation des zones urbaines autorise la réalisation d'activités proches des habitations tant que celles-ci ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone. Cette disposition permet une mixité urbaine entre habitation et activité.</i></p> <p><i>Le règlement graphique et écrit applique cette disposition en dimensionnant le projet de PLU pour faciliter le développement des activités identifiées dans les secteurs Ux et Nl.</i></p>

<p>Organiser le développement commercial à l'échelle du territoire : le document d'aménagement commercial</p>	<p><u>Définir les localisations préférentielles des commerces</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Les possibilités de nouvelles implantations commerciales sont limitées à des surfaces de vente de moins de 300 m². ❖ L'extension des commerces de plus de 300 m² est autorisée à condition de ne pas augmenter de plus de 20% de la surface de vente initiale (au moment de l'approbation du SCoT). ❖ Le commerce de proximité et l'artisanat local doit être conforté et revitalisé. 	<p><i>La réglementation des zones urbaines autorise la réalisation d'activités proches des habitations tant que celles-ci ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone. Cette disposition permet une mixité urbaine entre habitation et activité.</i></p> <p><i>L'objectif 2-3 du PADD, relatif aux commerces de proximité, répond à ces dispositions.</i></p>
<p>Préserver une agriculture dynamique</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Protéger les espaces agricoles. Les espaces agricoles à préserver sont intégrés dans les limites des « espaces à dominante naturelle, forestière ou agricole à préserver » et doivent être inscrits en zones Agricole ou Naturelle au PLU. ❖ Repérer les espaces agricoles majeurs et les inscrire en zone agricole et limiter l'étalement urbain sur ces espaces. ❖ Les zones d'urbanisation future doivent éviter l'enclavement et le morcellement des entités d'exploitations agricoles et préserver de bonnes conditions de circulation des engins agricoles. ❖ L'unité architecturale et le caractère rural des fermes doivent être préservés. Le PLU doit inscrire des exigences qualitatives en terme d'implantation, d'aspect extérieur des constructions. 	<p><i>L'intégralité des espaces agricoles sont classés en zone A ou Ap. Le règlement graphique et écrit des zones A et Ap assure la pérennité et la visibilité de l'activité agricole.</i></p> <p><i>L'intégralité des espaces agricoles sont classés en zone A ou Ap. Le projet de PLU de la commune est essentiellement basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des dents creuses.</i></p> <p><i>Les articles 2 des zones A et Ap du règlement assurent la bonne intégration paysagère des constructions agricoles.</i></p>
<p>Développer l'activité touristique du Sud-Yvelines</p>	<p><u>Valoriser et "mettre en scène" les principaux sites touristiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Contribuer à la préservation voire la restauration des paysages de qualités sur les espaces clés pour l'image touristique. 	<p><i>Le Projet de PLU intègre dans son règlement (graphique et écrit) un secteur agricole protégé (Ap) et une zone naturelle afin d'assurer la protection des éléments remarquables du paysage de la commune. Deux cônes de vue sont également</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Mettre en œuvre les actions visant à accompagner une fréquentation touristique de la forêt dans le respect du document de gestion de la forêt publique. <p style="text-align: center;"><u>Conforter et diversifier les vocations touristiques du Sud-Yvelines :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Valoriser le patrimoine naturel et urbain local <ul style="list-style-type: none"> ❖ Permettre des aménagements sur des sites à caractère patrimonial pour y développer des équipements hôteliers, des dites séminaires... ❖ Favoriser le développement des activités équestres. <p style="text-align: center;"><u>Développer l'offre en hébergement touristique sur le territoire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Mettre en place les outils visant à développer la modernisation, l'extension et la création d'établissements hôteliers au sein ou à proximité immédiate des tissus urbanisés existants. ❖ Développer la capacité d'accueil en camping. ❖ Prévoir la création de gîtes et chambres d'hôtes, dans le respect des orientations relatives à l'interdiction du mitage des espaces naturels et à la protection de l'activité agricole. ❖ Prévoir des aires de stationnement et de services aménagées pour les camping-cars. <p style="text-align: center;"><u>Développer les cheminements de randonnée :</u></p>	<p><i>identifiés au plan de zonage afin de protéger les paysages correspondants.</i></p> <p><i>La zone NI fait l'objet d'un projet touristique qui sera mis en œuvre à la suite de l'approbation du présent PLU.</i></p> <p><i>Les éléments paysagers et architecturaux remarquables sont identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, dans le cadre desquels ils sont protégés de toute intervention sans l'accord de la municipalité.</i></p> <p><i>La réglementation autorise l'implantation d'aménagements touristiques et équestres, à condition de ne pas remettre en cause la vocation première de la zone. L'objectif 2-3 du PADD intègre cette disposition.</i></p> <p><i>La réglementation des zones urbaines autorise la réalisation d'activités proches des habitations tant que celles-ci ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone. Cette disposition permet une mixité urbaine entre habitation et activité.</i></p>
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Mettre en réseau les chemins de randonnées pédestres, cyclables et équestres existants. ❖ Compléter l'offre en chemins de randonnées piétonnes ou cyclistes pour mettre en place un véritable maillage entre les principaux sites touristiques du territoire et vers les territoires voisins. 	<i>Le projet de PLU permet la mise en place de ces dispositions.</i>
Chapitre 3 : La politique de l'habitat		
Accroître et répartir la production de logements conformément aux principes d'organisation urbaine du Sud-Yvelines	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Objectif annuel de production sur 10 ans (horizon 2023) : environ 4 logements par an. ❖ Respecter les objectifs de limitation de l'étalement urbain en favorisant la production de logements par renouvellement urbain, avec la densité renforcée des extensions urbaines. 	<p><i>Le projet de PLU est dimensionné pour répondre à l'objectif 1-1 du PADD : +110 logements à l'horizon 2030 (SDRIF), soit une production annuelle supérieure à 4.</i></p> <p><i>Le projet de PLU de la commune est essentiellement basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des dents creuses.</i></p>
Développer un habitat diversifié et de qualité, répondant aux besoins de la population	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Accroître et diversifier l'offre de logements pour faciliter la mobilité résidentielle des ménages et pour accompagner le parcours résidentiel de chacun ❖ Mettre en œuvre une production de logements diversifiés dans les PLU (collectifs, individuels, intermédiaires, locatifs privés ou social...) ❖ Développer une offre en petits logements (surtout 1 à 3 pièces), favorable aux besoins en logements des jeunes et des plus anciens, afin de conserver une diversité sociale au sein des villes et villages. Cet objectif peut notamment trouver des réponses avec des opérations par mutation ou densification des secteurs urbanisés existants. 	<p><i>La réglementation des zones U et 1AUa traduit la volonté du conseil municipal de développer l'offre locative et plus précisément l'offre locative sociale.</i></p> <p><i>L'objectif 1-1 du PADD traduit également cette volonté, ainsi que celle de produire des petits logements.</i></p>
Assurer une mixité sociale dans les opérations d'urbanisme en favorisant le production de logements aidés	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Atteindre au moins 10% de logements aidés sur l'ensemble du parc de résidences principales. 	<p><i>La commune étant actuellement à 1,7% de logements sociaux, les nouveaux logements seront majoritairement alloués à des logements sociaux. Les zones 2AU pourront notamment accueillir de nombreux logements aidés.</i></p> <p><i>L'objectif 1-1 du PADD insiste également sur ce point.</i></p>

		Le classement de la zone U au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme permet de définir un pourcentage de logements aidés dans chaque réalisation d'un programme de logements.
Chapitre 4 : Les grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers		
Donner la priorité au renouvellement urbain	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Afin de limiter les consommations d'espaces naturels et agricoles, le développement urbain (en logements, équipements, activités...) doit en priorité utiliser le potentiel de renouvellement et de réaménagement urbain des secteurs d'habitat ou d'activités. 	Le projet de PLU de la commune est essentiellement basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des dents creuses.
Urbaniser en continuité des espaces bâtis existants	<ul style="list-style-type: none"> ❖ L'extension de l'urbanisation doit se tisser en continuité avec les espaces urbanisés existants bénéficiant de réseaux, tout en recherchant un développement en épaisseur (et non pas une urbanisation linéaire le long des voies), sous réserve de ne pas porter atteinte à une continuité écologique, une coupure d'urbanisation ou la lisière d'un massif boisé. ❖ Seules les constructions à vocation agricole, sylvicole nécessaires à la viabilité de l'exploitation sont autorisées en discontinuité des espaces urbanisés des villes, villages et hameaux. 	<p>Le projet de PLU de la commune est essentiellement basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des dents creuses.</p> <p>L'article 1 (affectation du sol et destination des constructions) du règlement de la zone agricole (A) répond à la disposition.</p>
Contenir l'extension de l'urbanisation par la protection du cadre environnemental et paysager	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Préserver de l'urbanisation la "trame verte et bleue". Y sont néanmoins autorisés les éléments techniques nécessaires à leur bon fonctionnement (gestion des espaces forestiers, des rivières...) ainsi que des aménagements légers pour y permettre l'accès par le public (promenades) dans le cadre d'une fréquentation et d'un usage maîtrisé. ❖ Préserver les paysages naturels fragiles et menacés. 	<p>Le projet de PLU de la commune est essentiellement basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des dents creuses.</p> <p>Le plan de zonage détermine une zone naturelle et une zone agricole protégée (Ap) afin de préserver les éléments de la trame verte et bleue et les éléments de paysage.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Préserver de toute urbanisation des espaces agro naturels, espaces « de respiration » et de passage de faune entre communes ou hameaux. 	<p><i>Les articles 1 (affectation du sol et destination des constructions) du règlement de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) répondent à la disposition.</i></p>
<p>Maîtriser la consommation d'espace pour un équilibre entre développement urbain et préservation des terres agricoles et boisées</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Un potentiel maximum d'extension de l'urbanisation de l'ordre de 1,5 ha est autorisé. 	<p><i>Le projet de PLU de la commune est essentiellement basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des dents creuses.</i></p>
<p>Favoriser la densification des nouveaux espaces à urbaniser</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 10%. (SDRIF) ❖ Mettre en place une densité minimum de 20 logs/ha sur les nouveaux secteurs d'urbanisation. 	<p><i>Le projet de PLU de la commune est essentiellement basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des dents creuses, encourageant ainsi de fait la densité humaine et la densité des espaces d'habitat.</i></p> <p><i>L'objectif 1-4 du PADD intègre l'objectif d'augmentation de la densité humaine : +15% à l'horizon 2030, avec un objectif affiché de 10 personnes par hectare.</i></p> <p><i>Dans le cadre de l'OAP et du comblement des dents creuses, une densité de 20 logements par hectare est appliquée.</i></p>
<p>Eviter le mitage en milieu rural</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Toute extension de l'urbanisation à partir de l'habitat isolé est à proscrire : seuls y sont possibles les aménagements et l'extension mesurée des constructions existantes. ❖ Les hameaux qui ont été identifiés comme des ensembles urbains isolés et/ou sensibles au plan de parc doivent préserver leur caractère rural et leur unité patrimoniale. La densification y est très mesurée et s'opère dans le cadre de projets de requalification permettant une amélioration générale du paysage, de la qualité des milieux, de l'accessibilité, de la mixité sociale etc. 	<p><i>Le projet de PLU de la commune est essentiellement basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des dents creuses.</i></p> <p><i>La réglementation de la zone naturelle intègre cette disposition.</i></p>
<p>Chapitre 5 : La politique de transport et de déplacements</p>		

<p>Garantir un développement urbain compatible avec la performance des transports en commun</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Développer un urbanisme plus dense et privilégier l'implantation des nouvelles constructions à proximité des gares et arrêts de transports en commun. 	<p><i>Le projet de PLU de la commune est essentiellement basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des dents creuses.</i></p> <p><i>Le centre-bourg est la principale source de densification et notamment à proximité de l'arrêt de bus, avec l'implantation de la zone 2AU, qui sera réalisée à la modification du présent PLU.</i></p>
<p>Optimiser la gestion des voiries existantes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Prendre en compte les déplacements agricoles lors de l'aménagement ou de la création de voiries, afin de ne pas contraindre leurs activités et l'accès à leurs parcelles d'exploitation ou autres sites. 	<p><i>Le projet de PLU de la commune est essentiellement basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des dents creuses.</i></p>
<p>Aménager l'espace pour favoriser les modes actifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Développer l'usage des modes actifs (la marche et le vélo) dans les projets urbains (nouveaux quartiers, opérations de renouvellement urbain, aménagements d'espaces publics, ...). 	<p><i>Un cheminement doux pourra être aménagé dans le cadre de l'OAP, ainsi que dans le cadre des zones 2AU.</i></p>
<p>Développer une politique de stationnement économe en espace et articulée avec les dessertes en transports en commun et l'usage du vélo</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Adapter les infrastructures routières existantes pour assurer une meilleure sécurité des usagers, notamment des piétons et des cyclistes. ❖ La création d'une voie nouvelle doit minimiser ses impacts sur l'environnement (préservation des milieux naturels, insertion dans le paysage, bruit, pollution, ...) et respecter les orientations du SCoT en matière de protection des continuités écologiques (cf. chapitre 6). 	<p><i>Un cheminement doux pourra être aménagé dans le cadre de l'OAP, ainsi que dans le cadre des zones 2AU.</i></p> <p><i>Les emplacements réservés n°2, 4 et 5, destinés à devenir des accès/voiries, intègrent ces dispositions et ne remettent pas en question les continuités écologiques.</i></p>
<p>Chapitre 6 : la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages</p>		
<p>Préserver et conforter la grande armature écologique du Sud-Yvelines : la Trame Verte et Bleue</p>	<p><u>Protéger le massif forestier de Rambouillet et les principaux boisements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Préserver les ensembles boisés remarquables du territoire en les classant en zone « N » inconstructible, voire en Espace Boisé Classé (E.B.C.). ❖ Les lisières des espaces boisés doivent être protégées : en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation autre que les bâtiments légers à 	<p><i>Les zones naturelles font l'objet d'un zonage naturel N.</i></p> <p><i>Les boisements remarquables font l'objet d'un classement EBC au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme.</i></p> <p><i>La lisière des espaces boisés est identifiée au plan de zonage et le règlement écrit applique dans son article 3 des dispositions générales les prescriptions adaptées.</i></p>

	<p>destination agricole, de sylviculture ou forestière, ne peut être implantée à moins 50 m des lisières des bois et forêts représentés sur la carte du SCoT.</p> <p><u>Protéger les milieux naturels d'intérêt écologique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Protéger strictement les milieux naturels remarquables en y évitant toute construction pour préserver leur richesse biologique. ❖ Les zones tampons autour de ces espaces doivent être maintenues en zone naturelle, forestière ou agricole. ❖ Protéger globalement les milieux naturels avec richesses écologiques. Les aménagements et les constructions peuvent être autorisés dans ces espaces naturels à la condition qu'ils ne remettent pas en cause leur caractère et leurs fonctionnalités naturelles. Les usages agricoles, sylvicoles ou de loisirs ne portant pas atteinte à la qualité paysagère et écologique de ces espaces sont à conforter et à développer. ❖ Les communes "préservent notamment au travers de leur PLU et de leurs acquisitions foncières les différents éléments et espaces singuliers du paysage qui constituent les milieux de vie des espèces". <p><u>Préserver et restaurer les continuités écologiques et corridors de biodiversité au service de la Trame Verte :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Protéger les continuités écologiques identifiées par le SDRIF et le SRCE. <p><u>Restaurer et préserver la Trame Bleue :</u></p>	<p><i>Certains éléments remarquables font l'objet d'une identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.</i></p> <p><i>La règlementation de la zone N garantit la traduction des dispositions du chapitre 6 du SCoT.</i></p> <p><i>Les milieux remarquables sont préservés de toutes constructions par le zonage naturel (N) et par l'identification au titre des articles L113-1 (EBC) ou L151-23 du Code de l'urbanisme.</i></p> <p><i>Les aménagements et les constructions dans la zone naturelle (N) sont limités et conditionnés par l'article 1 du règlement.</i></p> <p><i>Le plan de zonage applique un zonage naturel protégé, toute construction ayant pour condition d'être compatible avec la vocation première de la zone.</i></p> <p><i>Les berges des cours d'eau sont protégées par une zone tampon inconstructible règlementée par un zonage naturel (N). Les mares sont classées en zone N.</i></p> <p><i>Les classements au titre du L151-19 et du L151-23 du Code de l'urbanisme répondent à cette disposition. De plus, le projet de PLU de la commune est essentiellement basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des dents creuses.</i></p> <p><i>Le projet de PLU de la commune est essentiellement basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des dents</i></p>
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Les éléments naturels indispensables aux continuités écologiques et paysagères liées à l'eau (cours d'eau, zones humides, zones naturelles d'expansion des crues, et têtes de bassin) doivent être préservés de l'urbanisation. ❖ Les nouveaux projets d'aménagements devront respecter une bande d'inconstructibilité au niveau des berges des cours d'eau afin de permettre leur non artificialisation et des mesures de gestion et d'entretien. ❖ Identifier dans le PLU les mares et autres zones humides du territoire en tant qu'éléments du patrimoine à préserver avec l'interdiction de leur comblement. <p><u>Préserver et renforcer les continuités écologiques entre les grands milieux naturels :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Les continuités écologiques repérées sur le document graphique du DOO doivent être maintenues ou restaurées et à ce titre leur urbanisation n'est pas autorisée. <p><u>Favoriser la nature dans la ville :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Préserver les espaces verts publics existants ❖ Inscrire si possible de nouveaux espaces verts dans le tissu urbain existant et dans les opérations d'extension de l'urbanisation. 	<p><i>creuses. Le projet de PLU ne porte pas atteinte aux continuités écologiques identifiées par le SDRIF et le SRCE.</i></p> <p><i>Le projet de PLU ne porte pas atteinte aux continuités écologiques identifiées par le SDRIF et le SRCE.</i></p> <p><i>L'OAP n'est concernée par aucun cours d'eau. Les berges des cours d'eau de la commune sont protégées par une bande inconstructible de 5 mètres et par un classement au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.</i></p> <p><i>Les zones humides sont identifiées par un zonage spécifique et l'article 15 du règlement de chaque zone encadre l'impact de l'urbanisation sur les zones humides.</i></p> <p><i>Le projet de PLU ne porte pas atteinte aux continuités écologiques identifiées par le DOO du SCoT.</i></p> <p><i>Le projet de PLU de la commune est essentiellement basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des dents creuses. L'intégralité des espaces de respiration en centre-bourg sont conservés dans le cadre du présent PLU.</i></p>
<p>Préserver et valoriser les structures paysagères qui font l'identité du Sud-Yvelines</p>	<p><u>Préserver les paysages de forêts et de clairières :</u></p>	

	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Appliquer les prescriptions et recommandations paysagères inscrites dans la notice de gestion de la forêt de protection du massif de Rambouillet. ❖ Préserver les éléments paysagers et le patrimoine forestier. ❖ Intégrer les liaisons douces et les accès du public à la forêt sans porter atteinte à ses paysages et à ses secteurs de sensibilité faunistique ou floristique. ❖ Prendre en compte les objectifs et préconisations du plan « paysage et biodiversité » élaborés par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. <p><u>Préserver les paysages de vallées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Repérer dans les documents d'urbanisme locaux, les haies à protéger, les prairies naturelles et fonds humides à préserver. ❖ Maintenir, souligner ou recomposer des éléments structurants des paysages de vallées (lisières de feuillus, ripisylves, haies existantes, ruptures de pente, limites entre deux natures de sols). ❖ Valoriser le patrimoine bâti lié à l'eau. 	<p><i>Le règlement intègre cette disposition par son zonage naturel.</i></p> <p><i>Les éléments remarquables du patrimoine et du paysage font l'objet d'une identification aux titres des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.</i></p>
<p>Qualifier les axes de découverte majeurs du territoire</p>	<p><u>Valoriser les abords des principaux axes de liaisons entre communes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Maîtriser l'urbanisation linéaire. ❖ Développer les pistes cyclables aménagées 	<p><i>Le projet de PLU de la commune est essentiellement basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des dents creuses.</i></p> <p><i>Un cheminement doux pourra être aménagé dans le cadre de l'OAP, ainsi que dans le cadre des zones 2AU.</i></p>
<p>Garantir la qualité paysagère de l'urbanisation</p>	<p><u>Valoriser les particularités et l'identité des centres-villes et des bourgs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ L'identité urbaine ou rurale de chaque site doit être respectée en veillant à ce que les aménagements et les 	<p><i>Les articles 2 du règlement de toutes les zones intègrent les prescriptions nécessaires pour respecter l'identité urbaine et/ou rurale du territoire.</i></p>

	<p>constructions de renouvellement urbain s'appuient sur les richesses paysagères et patrimoniales locales.</p> <p><u>Protéger et valoriser le patrimoine urbain local :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Préserver dans les paysages, les éléments remarquables représentatifs et le patrimoine bâti isolé ancien ou plus contemporain, marquant les paysages et l'histoire de la commune (article L 151-19 du Code de l'urbanisme) <p><u>Intégrer avec qualité l'urbanisation dans son environnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Préserver l'identité du village par un développement urbain maîtrisé et par une qualité architecturale des constructions neuves. ❖ Les aménagements de l'espace public privilégient un nouveau partage entre modes de déplacements et stationnement automobiles. ❖ Les futures zones à urbaniser seront conçues comme de nouveaux quartiers devant bénéficier d'une bonne qualité de connexion / insertion avec le bourg (ou les quartiers voisins) et son fonctionnement. <p><u>Préserver et renforcer le traitement paysager des entrées de ville :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Une attention particulière est à apporter au traitement de l'espace public, à l'insertion des bâtiments situés en bordure de route mais aussi au contrôle des publicités, enseignes et pré-enseignes. ❖ Les plantations d'entrée de ville doivent être préservées et renforcées. 	<p><i>Les éléments remarquables du patrimoine bâti font l'objet d'une identification aux titres de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.</i></p> <p><i>Les éléments remarquables du patrimoine paysager font l'objet d'une identification aux titres de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.</i></p> <p><i>Le projet de PLU de la commune est essentiellement basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des dents creuses.</i></p> <p><i>Les articles 11 de chaque zone assurent la bonne intégration architecturale des nouvelles constructions au sein de l'existant.</i></p> <p><i>La localisation des zones 1AUa et 2AU répond à cette dispositions, celles-ci bénéficiant d'une proximité avec les espaces centraux du bourg.</i></p> <p><i>Les marronniers localisés en entrée de ville au nord de l'école Hériot, ainsi que les espaces boisés en espace urbain, sont protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme.</i></p>
--	---	---

Chapitre 7 : La préservation des ressources et la prévention des risques

<p>Garantir une bonne gestion de la ressource en eau</p>	<p><u>Diversifier les ressources et sécuriser l'alimentation en eau potable :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Tout rejet d'eau usée ou d'eau de ruissellement sans prétraitement est interdit en amont des cours d'eau traversant les périmètres de captages d'eau souterrains. ❖ Inscrire les périmètres de protection de captage. <p><u>Economiser la ressource en eau potable :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Définir les mesures permettant d'économiser l'eau et encourager le recours aux dispositifs de récupération, de stockage, et de réutilisation des eaux pluviales urbaines et agricoles. <p><u>Gérer les eaux pluviales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Mettre en place des prescriptions limitant hors des secteurs urbains les plus denses, l'imperméabilisation des sols et favorisant la maîtrise des ruissellements à la source pour les urbanisations et les voiries nouvelles ou renouvelées. Dans la mesure du possible de chaque secteur, les écoulements liés aux pluies seront gérés sur le site même du projet, dans le respect de la topographie en favorisant l'infiltration des eaux non polluées. ❖ Les éléments naturels limitant le ruissellement doivent être maintenus ou renouvelés. ❖ Privilégier les techniques alternatives de rétention des eaux pluviales à la parcelle qui favorisent l'infiltration ou le stockage/réutilisation au plus près de la source d'émission. 	<p><i>Les périmètres de protection de captage sont annexés au règlement graphique du PLU.</i></p> <p><i>L'article 4 de chacune des zones du règlement intègre ces dispositions.</i></p> <p><i>Les berges des cours d'eau sont protégées par une zone tampon inconstructible de 5 mètres règlementée par un zonage naturel (N).</i></p> <p><i>L'article 4 de chaque zone du règlement intègre ces dispositions.</i></p>
---	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Mettre en place des bandes enherbées le long des cours d'eau afin de créer des zones tampon à la fois pour le ralentissement de l'arrivée d'eau à la rivière, mais aussi pour favoriser l'épuration des eaux de ruissellement. <p><u>Améliorer la gestion des eaux usées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Les eaux usées non domestiques et assimilées ne peuvent être rejetées dans le réseau public. 	
<p>Réduire les émissions de gaz à effet de serre et économiser les énergies fossiles</p>	<p><u>Réduire les émissions de gaz à effet de serre et économiser l'énergie dans le bâtiment :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Développer la mise en œuvre d'opérations de réhabilitation thermique des bâtiments existants. ❖ Permettre la réduction des besoins énergétiques des bâtiments en favorisant les logiques « passives » sur l'environnement. <p><u>Réduire les émissions de gaz à effet de serre et économiser l'énergie dans les transports :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Réduire les déplacements routiers (automobiles et poids lourds) et développer d'autres modes de déplacement des personnes ou de transports des biens, en favorisant leur diminution. <p><u>Développer la production et l'usage des énergies renouvelables :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Intégrer dans le PLU des règles incitatives en faveur du développement solaire (installations en toiture des bâtiments), en particulier pour les constructions dédiées à des activités économiques. 	<p><i>Le projet de PLU de la commune est essentiellement basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des dents creuses.</i></p> <p><i>La densification du tissu urbain passe par la recherche de la compacité du bâti, favorable à la réduction des besoins énergétiques (logique passive).</i></p> <p><i>L'encouragement du développement d'activités sur le territoire communal, à travers l'objectif 2-3 du PADD pourra réduire les déplacements routiers.</i></p> <p><i>Le développement d'une offre de transports collectifs, comme présenté dans l'objectif 1-3 du PADD a également pour objectif de diminuer les déplacements routiers.</i></p> <p><i>Les panneaux solaires et le développement de centrales photovoltaïques sont autorisés tant qu'ils ne portent pas atteinte au paysage (article 11 du règlement).</i></p>
<p>Prévenir les risques pour la santé publique</p>	<p><u>Préserver la qualité de l'air :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Limiter l'étalement urbain et appliquer une cohérence entre l'urbanisation et la desserte en transport en 	

	<p>commun pour diminuer l'utilisation de l'automobile ou des poids-lourds générateurs de polluants (dont les gaz à effet de serre).</p> <p><u>Prendre en compte la qualité des sols :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Lors de l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme, le diagnostic comprendra un état des lieux des sites pollués ou potentiellement pollués (cf. bases de données BASOL et BASIAS disponibles gratuitement sur internet). <p><u>Diminuer l'exposition des populations aux nuisances sonores :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ La prise en compte du bruit dans les nouveaux projets d'aménagement ou d'infrastructures est recommandée. <p><u>Poursuivre une gestion durable des déchets :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Les documents d'urbanisme doivent dégager les espaces nécessaires pour l'accueil des équipements de collecte et de traitement des déchets (ménagers et assimilés, BTP) sous forme d'équipements fixes ou mobiles (plates-formes de regroupement et de tri des déchets du BTP, réseaux, déchetteries, etc.). ❖ Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers doivent être prévus dans la conception de tous les immeubles collectifs et opérations d'aménagement. L'insertion des containers dans l'environnement et les espaces publics doit être prévue. <p><u>Prévenir les risques naturels et technologiques :</u></p>	<p><i>Le projet de PLU de la commune est essentiellement basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des dents creuses.</i></p> <p><i>Le développement d'une offre de transports collectifs, comme présenté dans l'objectif 1-3 du PADD a pour objectif de diminuer les déplacements routiers.</i></p> <p><i>Le présent document intègre à la page 62 un état des lieux des sites pollués ou potentiellement pollués.</i></p> <p><i>Les zones présentant des risques importants sont classées en zone naturelle ou en zone agricole.</i></p>
--	---	---

- ❖ Prévenir les risques d'inondations en appliquant les mesures de bon sens et les principes fondamentaux.
- ❖ Prévenir les risques de mouvement de terrains en appliquant les servitudes de protection qui y sont liées. Les documents d'urbanisme doivent, dans la mesure du possible, classer en zone naturelle les secteurs présentant les risques les plus forts.
- ❖ Conformément aux servitudes d'utilité publique, les communes doivent prendre en compte dans leur document d'urbanisme les zones soumises à des contraintes d'urbanisation autour des entreprises ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et notamment les ICPE à risque industriel ou agricole majeurs (silos).

Tableau 40 : Compatibilité du présent PLU avec le SCoT Sud-Yvelines (source : CDHU)

Compatibilité avec le SDRIF

Dispositions du SDRIF		Compatibilité du PLU
Relier et structurer		
Les infrastructures de transport	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Les itinéraires pour les modes actifs seront développés à l'occasion des opérations d'aménagement. Ils doivent relier les centres urbains et les points d'échanges multimodaux, les pôles de services et d'activités, les établissements scolaires. Ils doivent permettre et favoriser l'accès aux espaces ouverts et équipements de loisirs. ❖ Eviter la fragmentation des espaces agricoles, boisés et naturels par les infrastructures de transport. 	<p><i>L'orientations d'aménagements et de programmation (OAP) intègrent des principes visant à établir une continuité des cheminements doux existants lorsque cela est possible. Un cheminement doux pourra également être aménagé dans le cadre des zones 2AU.</i></p> <p><i>Aucune infrastructure de transport ne vient fragmenter les espaces agricoles, boisés ou naturels.</i></p>
Les réseaux et les équipements liés aux ressources	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Conserver l'emprise des terrains affectés aux équipements de services urbains. ❖ Maintenir les accès et pérenniser un voisinage compatible avec les équipements de services urbains. ❖ Prévoir les réserves foncières pour l'extension des installations ou l'implantation d'équipements complémentaires permettant d'accroître les performances des équipements de services urbains. ❖ Réserver des emplacements nécessaires aux équipements structurants destinés au stockage et à la transformation des ressources agricoles et forestières, aux industries agroalimentaires, à l'assainissement et au traitement des déchets dans les espaces où leur création peut être autorisée et à proximité des activités concernées. 	<p><i>La majorité des terrains affectés aux équipements de services urbains appartiennent à la commune. Des emplacements réservés proches de ces équipements sont prévus afin de prévoir leurs développements, en association avec l'accroissement de la population.</i></p>
Polariser et équilibrer		
Orientations communes	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, 	<p><i>Le projet de PLU de la commune est essentiellement basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des espaces</i></p>

	<p>notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines.</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines. ❖ Renforcer les centres de villes existants et leur armature (transports collectifs, commerces, artisanat, espaces publics) ainsi que leur hiérarchisation aux différentes échelles (des centres de villes aux centres de quartiers), ce qui favorisera la diversité des fonctions et la densification des secteurs avoisinants. ❖ Prendre en compte les caractéristiques paysagères et les éléments d'urbanisation traditionnelle pour les nouvelles formes urbaines. ❖ Coordonner densification et possibilité d'alimentation par les réseaux et de gestion des déchets et des rejets, en limitant les impacts quantitatifs et qualitatifs. ❖ Réduire la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques des nouveaux aménagements et du renouvellement urbain. ❖ Limitée la surface et la continuité des espaces imperméabilisés. ❖ Faire progresser la surface d'espaces publics non imperméabilisée. ❖ Intégrer la gestion des eaux pluviales à l'aménagement (toiture végétale, récupération, noues). ❖ Privilégier l'infiltration et la rétention de l'eau à la source (la gestion des eaux pluviales visera à optimiser la maîtrise du ruissellement et à limiter les rejets dans les réseaux de collecte. Le débit de fuite gravitaire est limité à 2l/s/ha pour une pluie décennale. ❖ Préserver l'accès aux ressources en matériaux, y compris celles des gisements franciliens de matériaux 	<p><i>disponibles (dents creuses). L'ensemble du tissu urbain fait l'objet d'un classement en zone U.</i></p> <p><i>Les zones à urbaniser et l'OAP s'inscrivent dans cet objectif.</i></p> <p><i>Le projet de PLU de la commune est essentiellement basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des espaces disponibles (dents creuses). De fait, cela va naturellement renforcer le centre-ville de la commune et optimiser la gestion des réseaux.</i></p> <p><i>Le règlement et l'OAP intègrent des principes visant à préserver les caractéristiques du patrimoine architectural ainsi que les caractéristiques paysagères de la commune (article 11 de toutes les zones).</i></p> <p><i>La réglementation de chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation des sols. Les articles 13 et l'article 9 du règlement permet une traduction directe. Ils fixent un coefficient de surfaces non imperméabilisées (jusqu'à 60 % suivant les zones).</i></p> <p><i>L'article 4 de chaque zone du PLU intègre ces dispositions.</i></p>
--	--	---

	<p>de substitution aux granulats et leur exploitation future.</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social et participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales. ❖ Développée l'offre locative sociale et intermédiaire et l'offre d'habitat spécifique (logements étudiants, personnes âgées ...). ❖ Privilégier la densification des zones d'activités existante par rapport à des extensions nouvelles. ❖ Rechercher une accessibilité optimale et en lien avec le principe de mixité fonctionnelle et sociale pour la localisation des espaces de construction de bureaux. ❖ Privilégier les sites bénéficiant d'une desserte multimodale pour la localisation de nouvelles zones d'activités. Celles-ci doivent minimiser la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels ainsi que leur impact environnemental et paysager. ❖ Les projets urbains doivent intégrer des locaux d'activités de proximité apte à recevoir les entreprises artisanales et de services, PME-PMI, accessibles et n'induisant pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat. ❖ Privilégier la densification des équipements et de services à la population existants (commerce, culture, éducation...) par rapport à des extensions nouvelles. ❖ Effectuer prioritairement sur des sites bien desservis en transports collectifs et en circulations douces les nouvelles implantations d'équipements et de services à la population. ❖ Créer, maintenir et développer dans les espaces résidentiels, les zones d'emplois et les lieux de transit, 	<p><i>L'objectif 1-1 du PADD inclut un axe correspondant à la mixité fonctionnelle en rapport à l'effort de production de logements sociaux.</i></p> <p><i>Le projet de PLU de la commune est essentiellement basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des espaces disponibles (dents creuses).</i></p> <p><i>La réglementation des zones urbaines autorise la réalisation d'activités proches des habitations tant que celles-ci ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone. Cette disposition permet une mixité urbaine entre habitation et activité.</i></p> <p><i>La majorité des terrains affectés aux équipements de services urbains appartient à la commune.</i></p> <p><i>Des emplacements réservés proches de ces équipements sont prévus afin de prévoir leurs développements, en association avec l'accroissement de la population.</i></p> <p><i>La réglementation des zones urbaines autorise la réalisation d'activités proches des habitations tant que celles-ci ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone. Cette</i></p>
--	---	---

	<p>les emplacements destinés aux commerces de proximité, voués à satisfaire prioritairement les besoins quotidiens.</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Éviter les implantations commerciales diffuses, en particulier le long des axes routiers. ❖ Enrayer la multiplication des zones commerciales. 	<p><i>disposition permet une mixité urbaine entre habitation et activité.</i></p>
<p>Les espaces urbanisés <i>La commune de La Boissière-École est classée comme « espace urbanisé à optimiser »</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine. Suivant le référentiel du SDRIF, la densité humaine était de 11 hab+emp/ha en 2012, cela correspond à une augmentation minimale de 1,1 hab+emp/ha (soit 112 habitants supplémentaires, hors extension de l'urbanisation). ❖ Le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité moyenne des espaces d'habitat. Suivant le référentiel du SDRIF, la densité des espaces d'habitat était de 5 logs/ha en 2012, cela correspond à une augmentation minimale de 0,5 logs/ha (soit 37 logements supplémentaires, hors extension de l'urbanisation.) 	<p><i>Le projet du PLU se base sur l'enveloppe d'urbanisation préférentielle. L'objectif de la commune est d'augmenter sa densité moyenne d'espaces d'habitat de 37 logements.</i></p>
<p>Les nouveaux espaces d'urbanisation <i>L'extension maximale peut atteindre 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal (100,5 ha), soit 5,025 ha</i></p>	<p>Le développement doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants. Le PLU doit permettre de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ répondre en priorité aux besoins locaux liés à la décohabitation, aux obligations de mixité sociale et au renouvellement du parc de logements dégradés ; ❖ maintenir et valoriser l'économie locale ; ❖ maintenir et assurer la qualité de services et d'équipements de proximité ; ❖ intégrer les développements dans leur environnement naturel sans le déstructurer et notamment en préservant la circulation des engins agricoles ; 	<p><i>Le projet du PLU est de diversifier son parc de logements avec des petits logements, des logements locatifs et des logements aidés conformément à l'objectif 1-1 du PADD.</i></p> <p><i>Le classement de la zone U au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme permet de définir un pourcentage de logements aidés dans chaque réalisation d'un programme de logements.</i></p> <p><i>L'Objectif 1-2, créer une nouvelle centralité autour des équipements collectifs et des services, répond à ces dispositions.</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> ❖ respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis, ainsi que les logiques d'implantation traditionnelles. <p>Les extensions doivent être limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux.</p> <p>A l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal est possible (5,025 ha) (référentiel du SDRIF).</p> <p>Les espaces de respiration entre bourgs, villages et hameaux doivent être respectés et confortés.</p>	<p><i>Les enveloppes urbaines préférentielles définies par le SCoT et le MOS visent à intégrer le développement du tissu urbain tout en conservant les espaces agricoles et naturels du territoire communal.</i></p> <p><i>Le territoire communal de La Boissière-Ecole n'a pas été ouvert à l'extension urbaine. Seules les dents creuses sont considérées comme urbanisables dans le projet de PLU.</i></p>
Préserver et valoriser		
<p>Les espaces agricoles</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Préserver les unités d'espaces agricoles cohérentes. ❖ Dans les espaces agricoles, hors capacités d'urbanisation non cartographiées, sont exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Peuvent toutefois être autorisés sous condition : <ul style="list-style-type: none"> - les installations nécessaires au captage d'eau potable ; - les installations de collecte, stockage et premier conditionnement des produits agricoles dont la proximité est indispensable à l'activité agricole en cause. Hors de ces cas, les installations de stockage, de transit et les industries de transformation des produits agricoles doivent s'implanter dans des zones d'activités ; 	<p><i>La réglementation de la zone A (article A1 et A2) répond à cette disposition.</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> - le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un cout raisonnable et que son impact soit limité ; - l'exploitation de carrière sous réserve de privilégier, en fonction du contexte local, le retour à une vocation agricole des sols concernés ; - à titre exceptionnel, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés notamment au traitement des déchets solides ou liquides ainsi qu'à la production d'énergie (les installations photovoltaïques sont interdites au sol). <ul style="list-style-type: none"> ❖ Maintenir les continuités entre les espaces et assurer les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements des filières. ❖ Identifiés et préserver les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager présents dans les espaces à dominante agricole. 	<p><i>La réglementation graphique via une zone Ap (espace agricole protégé) et une zone A (espace agricole constructible) répond à ces deux dernières dispositions.</i></p>
<p>Les espaces boisés et les espaces naturels</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale doivent être préservés. Ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés. <p>Peuvent toutefois être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un cout raisonnable et que son impact soit limité ; - l'exploitation des carrières, sous réserve de ne pas engager des destructions irréversibles et de garantir le retour à une vocation naturelle ou boisée des sols concernés. <ul style="list-style-type: none"> ❖ En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle 	<p><i>La réglementation graphique de la zone N (naturelle) répond à cette disposition.</i></p>

	<p>urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères.</p>	
<p>Les espaces verts et les espaces de loisirs</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Pérenniser et optimiser la vocation des espaces verts publics existants. Les espaces verts et les espaces de loisirs non cartographiés doivent être intégrés dans les politiques d'aménagement du secteur dans lequel ils se situent et ne peuvent changer de vocation que sous compensation. Le PLU doit permettre : <ul style="list-style-type: none"> - de préserver les emprises dédiées aux espaces verts publics existants ; - d'aménager les bases de plein air et de loisirs ; - de réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs, dans le respect du caractère patrimonial et naturel de l'espace concerné et des règles de protection. ❖ Améliorer l'accessibilité des espaces verts publics et des espaces de loisirs (maillage, lien avec les autres espaces publics). 	<p><i>L'OAP intègre des préconisations pour la réalisation d'espaces verts.</i></p> <p><i>La majorité des terrains affectés aux équipements de services urbains appartient à la commune.</i></p> <p><i>Des emplacements réservés proches de ces équipements sont prévus afin de prévoir leurs développements, en association avec l'accroissement de la population.</i></p>
<p>Le fleuve et les espaces en eau</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Impératif de prendre en compte dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation la préservation des ressources et des milieux en eau. ❖ Respecter l'écoulement naturel des cours d'eau et permettre la réouverture des rivières urbaines en réservant une marge de recul suffisante à leur renaturation. ❖ Les éléments naturels participant au fonctionnement des milieux aquatiques et humides et aux continuités 	<p><i>Les articles N2 et N15 répondent à cette disposition.</i></p> <p><i>Les berges des cours d'eau sont protégées par une zone tampon inconstructible de 5 mètres règlementée par un zonage naturel (N).</i></p>

	<p>écologiques et paysagères ne doivent pas être dégradés par les aménagements et les constructions.</p> <ul style="list-style-type: none">❖ Préserver les berges non imperméabilisées des cours d'eau.	
--	---	--

Tableau 41 : Compatibilité du présent PLU avec le SDRIF (source : CDHU)

Dispositions du SDAGE		Compatibilité du PLU
Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques		
Disposition 8 : Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme	<p>Lorsqu'il existe, il est souhaitable que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ le zonage d'assainissement pluvial soit intégré dans les documents graphiques du PLU; ❖ les argumentaires et choix du zonage d'assainissement pluvial apparaissent dans le rapport de présentation du PLU ; ❖ les prescriptions relatives au ruissellement urbain soient intégrées au règlement du PLU. Elles poursuivent notamment la limitation de l'imperméabilisation des sols en zone urbaine. <p>A titre préventif, il est recommandé de prévoir la réduction des impacts du ruissellement en amont des politiques d'aménagement du territoire, via les documents d'urbanisme.</p>	<p><i>Les annexes du projet PLU intègrent l'étude du zonage d'assainissement pluviale.</i></p> <p><i>La réglementation de chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation de sols. Les articles 13, et dans une moindre mesure les articles 9, permettent une traduction directe. Ils fixent un coefficient de surfaces non imperméabilisées jusqu'à 60 % (Uh).</i></p> <p><i>La réglementation des articles 4 vise à réduire l'impact du ruissellement en amont par la gestion des eaux de pluie à la parcelle (avec stockage et rejet à débit régulé lorsque cela est nécessaire).</i></p> <p><i>La préservation des boisements, des lisères et des différents cours d'eau, à travers le règlement écrit et graphique, contribuent à la non imperméabilisation des sols.</i></p>
Disposition 9 : Réduire les volumes collectés par temps de pluie	<p>Les collectivités et maîtres d'ouvrage veilleront à favoriser :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ la non imperméabilisation des sols ou leur perméabilisation ; ❖ les surfaces d'espaces verts, permettant d'accroître l'évapotranspiration de l'eau, en utilisant notamment les capacités des documents d'urbanisme, comme les PLU, pour fixer des règles de surfaces d'espaces verts de pleine terre sur tout nouvel aménagement urbain 	<p><i>La réglementation de chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation de sols. Les articles 13, et dans une moindre mesure les articles 9, permettent une traduction directe. Ils fixent un coefficient de surfaces non imperméabilisées jusqu'à 60 % (Uh).</i></p> <p><i>La réglementation des articles 4 vise à réduire l'impact du ruissellement en amont par la gestion des eaux de pluie à la parcelle (avec stockage et rejet à débit régulé lorsque cela est nécessaire).</i></p>

	<p>ou, encore, en faisant du bâti un support pour la végétalisation ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ la rétention à la source de l'eau de pluie ; ❖ l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe ; ❖ la réutilisation de l'eau de pluie ; ❖ la réduction des émissions de polluants à la source. 	
Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques		
<p>Disposition 16 : Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons</p>	<p>Comprendre des mesures de maintien de la ripisylve et de mise en place de zones tampons ;</p> <p>Étendre ces deux types de mesures dans les bassins versants de masses d'eau superficielles continentales ou littorales, soumises à des pollutions diffuses menaçant l'atteinte de leur bon état, à toute autre ressource en eau non couverte par le programme d'actions national (fossés, plans d'eau de moins de 10 hectares, bétoires et dolines, fonds de thalweg et cours d'eau en traits continus ou discontinus des cartes IGN au 1/25 000ème...) sur la base d'un diagnostic environnemental, économique et social local ;</p> <p>Étendre la largeur minimale des bandes enherbées (actuellement de 5 mètres) autant que nécessaire pour protéger les sites de prélèvement d'eau potable en eaux superficielles ou en eaux souterraines sensibles aux pollutions de surface.</p> <p>Dans le cas particulier de parcelles en pente forte en amont d'une zone protégée, la largeur des bandes enherbées peut être augmentée afin de limiter le risque de transfert.</p>	<p><i>Les berges des cours d'eau sont protégées par une zone tampon inconstructible de 5 mètres de part et d'autre de la ligne médiane du cours d'eau, règlementée par un zonage naturel (N) et une application de l'article L151-23.</i></p> <p><i>La réglementation de l'article 15 vient compléter le zonage en assurant la préservation des berges des cours d'eau.</i></p> <p><i>Le règlement graphique applique une zone naturelle et un secteur agricole protégé, limitant ainsi l'artificialisation des terres.</i></p>
<p>Disposition 18 : Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements</p>	<p>Dans les zones d'influence des milieux aquatiques ou des eaux souterraines sensibles aux phénomènes de ruissellement et d'érosion, la commune peut définir dans</p>	<p><i>Les boisements du bourg et des arbres isolés (les marronniers) sont identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.</i></p>

	<p>son PLU des objectifs de densité de ces éléments régulateurs par secteurs pertinents.</p> <p>La commune peut encourager des aménagements fonciers ruraux permettant de favoriser le placement pertinent de ces éléments et de répartir l'effort entre les propriétaires concernés.</p> <p>La commune peut classer les éléments fixes du paysage les plus utiles afin de les protéger. Ces éléments fixes du paysage doivent être préservés ou strictement compensés lors d'opérations d'aménagement foncier rural.</p>	<p><i>En plus de ces éléments notables pour la lutte contre le ruissellement, les berges des cours d'eau sont protégées par une zone tampon inconstructible de 5 mètres de part et d'autre de la ligne médiane du cours d'eau, règlementée par un zonage naturel (N) et une application de l'article L151-23.</i></p>
<p>Disposition 20 : Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques</p>	<p>Il est recommandé que le PLU permettent la création de dispositifs tampons (prairie inondable, mare végétalisée, enherbement des fossés...) à l'exutoire des réseaux, permettant la décantation et la filtration des écoulements avant rejet au milieu naturel.</p>	
<p>Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future</p>		
<p>Disposition 55 : Protéger la ressource par des programmes de maîtrise d'usage des sols en priorité dans les zones de protection réglementaire</p>	<p>Il est recommandé d'avoir recours en priorité à des dispositions contractuelles ou volontaires pour assurer la maîtrise de l'usage des sols dans les périmètres de protection réglementaire.</p> <p>Si nécessaire la commune peut acquérir ces terrains.</p>	<p><i>Les berges des cours d'eau sont protégées par une zone tampon inconstructible de 5 mètres de part et d'autre de la ligne médiane du cours d'eau, règlementée par un zonage naturel (N) et une application de l'article L151-23.</i></p>
<p>Disposition 59 : Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'alimentation en eau potable</p>	<p>Elle s'assure de la coordination hydraulique nécessaire au-delà des limites administratives habituelles (communales, départementales, voire régionales) et de la mise en œuvre des plans de gestion prévus par le code de la santé publique, notamment lorsque des populations importantes sont desservies par ces prises d'eau.</p> <p>Elle veille à limiter le ruissellement à l'amont des prises d'eau.</p>	<p><i>La réglementation de chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation de sols. Les articles 13, et dans une moindre mesure les articles 9, permettent une traduction directe. Ils fixent un coefficient de surfaces non imperméabilisées jusqu'à 60 % (Uh).</i></p> <p><i>La réglementation des articles 4 vise à réduire l'impact du ruissellement en amont par la gestion des eaux de pluie à la parcelle (avec stockage et rejet à débit régulé lorsque cela est nécessaire).</i></p>

		<p>Le règlement graphique et écrit détermine une zone naturelle et un secteur agricole protégée pour ne pas aggraver le ruissellement. La préservation des boisements, des lisères et des différents cours d'eau y contribuent également.</p>
<p>Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides</p>		
<p>Disposition 60 : Eviter, réduire, compenser les impacts des projets sur les milieux aquatiques continentaux.</p>	<p>Eviter et réduire les impacts sur les milieux aquatiques continentaux</p> <p>Toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau et toute opération soumise à autorisation ou à enregistrement au titre des installations classées pour l'environnement doivent être compatible avec l'objectif de protection et restauration des milieux aquatiques continentaux dont les zones humides font partie.</p> <p>En fonction de la réglementation applicable, l'objectif est :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ d'analyser les incidences sur le bon fonctionnement des milieux aquatiques et zone humides ; ❖ de lister et d'évaluer l'ensemble des impacts sur les fonctionnalités de milieux aquatiques y compris cumulés ; ❖ d'examiner les solutions alternatives à la destruction et dégradation des milieux aquatiques ; ❖ de présenter les mesures adaptées pour la réduction de ces impacts. <p>Compenser les impacts sur les milieux aquatiques continentaux.</p> <p>Les mesures compensatoires visent à garantir un niveau de fonctionnalité au moins équivalent à la situation initiale. Elles doivent être pérennes et faire l'objet d'un suivi et d'une évaluation.</p>	<p>La majorité des zones humides de la commune font l'objet d'un classement en zone naturelle (N) ou en secteur agricole protégé (Ap).</p> <p>La réglementation de l'article 15 de toutes les zones intègre cette disposition.</p>

<p>Disposition 61 : Entretien des milieux aquatiques et humides de façon à favoriser leurs fonctionnalités, préserver leurs habitats et leur biodiversité</p>	<p>L'entretien des cours d'eau doit privilégier les techniques douces. Les opérations ne doivent pas conduire à une rupture des interconnexions entre habitats, ni à une altération des habitats sensibles. Il s'agit de préserver et étendre les zones de reproduction, les nurseries en particulier, pour les migrateurs amphihalins.</p>	<p><i>Les berges des cours d'eau sont protégées par une zone tampon inconstructible de 5 mètres de part et d'autre de la ligne médiane du cours d'eau, règlementée par un zonage naturel (N) et une application de l'article L151-23.</i></p> <p><i>La majorité des zones humides de la commune font l'objet d'un classement en zone naturelle (N) ou en secteur agricole inconstructible (Ap).</i></p> <p><i>La réglementation de l'article 15 de toutes les zones intègre cette disposition et assure la préservation des milieux associés.</i></p>
<p>Disposition 64 : Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et du littoral</p>	<p>Les espaces de mobilité sont à préserver ou à restaurer par leur classement dans le PLU L'acquisition foncière et la gestion de ces espaces par les collectivités sont recommandées.</p>	<p><i>Les cours d'eau sont préservés par la réglementation de la zone naturelle (N).</i></p> <p><i>Les berges des cours d'eau sont protégées par une zone tampon inconstructible de 5 mètres de part et d'autre de la ligne médiane du cours d'eau, règlementée par un zonage naturel (N) et une application de l'article L151-23.</i></p>
<p>Disposition 65 : Préserver, restaurer et entretenir la fonctionnalité des milieux aquatiques particulièrement dans les zones de frayères</p>	<p>Ces zones doivent être préservées par des règles et un zonage adapté avec des bandes inconstructibles le long des cours et protéger les boisements d'accompagnement des cours d'eau.</p>	<p><i>Les boisements remarquables font l'objet d'un classement EBC au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme.</i> <i>Les espaces boisés au sein du tissu urbain (bourg) font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.</i></p>
<p>Disposition 67 : Identifier et protéger les forêts alluviales</p>	<p>Le PLU doit être compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs de protection des forêts alluviales. Il s'agit d'identifier les secteurs permettant d'assurer le bon fonctionnement de ces milieux avec un zonage et un règlement adapté. Il est recommandé que les forêts alluviales dégradées soient restaurées.</p>	<p><i>L'article 1 de la zone N intègre cette disposition.</i></p>
<p>Disposition 78 : Décloisonner les cours d'eau pour améliorer la continuité écologique</p>	<p>Il s'agit de limiter les effets induits du cloisonnement des milieux aquatiques par des ouvrages transversaux ou latéraux.</p>	<p><i>L'article 1 de la zone N intègre cette disposition.</i></p>

<p>Disposition 83 : Eviter, réduire et compenser l'impact des projets sur les zones humides</p>	<p>Dans le cadre de l'examen des projets soumis à autorisation ou à déclaration entraînant la disparition de zones humides, il peut être demandé au pétitionnaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ de délimiter et d'identifier précisément la zone humide dégradée ; ❖ d'analyser des fonctionnalités et des services écosystémiques de la zone humide à l'échelle de l'opération et du bassin ; ❖ d'estimer la perte générée en termes de biodiversité et de fonction hydrauliques. ❖ examiner les effets sur l'atteinte ou le maintien du bon état ou bon potentiel ; ❖ l'étude des principales solutions de substitution et les raisons pour lesquelles le projet présenté a été retenu. <p>les mesures compensatoires doivent obtenir un gain équivalent sur ces aspects, en priorité dans le bassin versant impacté et en dernier ressort à une échelle plus large. Elles prévoient l'amélioration et la pérennisation de zones humides encore fonctionnelles ou la recréation d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, d'une surface au moins égale à la surface dégradée et en priorité sur la même masse d'eau. A défaut, les mesures compensatoires prévoient la création d'une zone humide à hauteur de 150 % de la surface perdue.</p>	<p><i>La réglementation de l'article 15 de toutes les zones intègre cette disposition et assure la préservation des milieux associés.</i></p>
<p>Disposition 83 : Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme</p>	<p>Afin de conserver l'intérêt des zones humides en termes de biodiversité et de fonctionnalité en tant qu'espaces et sites naturels, les SCoT, PLU et cartes communales doivent être compatibles avec la protection des zones humides.</p>	<p><i>La majorité des zones humides de la commune font l'objet d'un classement en zone naturelle (N) ou en secteur agricole inconstructible (Ap).</i></p>

<p>Disposition 87 : Préserver la fonctionnalité des zones humides</p>	<p>Préserver au sein du PLU les zones humides avec une protection règlementaire et un zonage adéquat.</p>	<p><i>La réglementation de l'article 15 de toutes les zones intègre cette disposition et assure la préservation des milieux associés.</i></p>
<p>Disposition 91 : Intégrer la problématique des espèces invasives et exotiques dans les SAGE, les contrats, les autres documents de programmation et de gestion</p>	<p>Il convient de prendre en compte la problématique du suivi et de lutte contre les espèces invasives et exotiques.</p>	<p><i>L'article 13 de toutes les zones intègre cette disposition</i></p>
<p>Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau</p>		
<p>Disposition 128 : Garantir la maîtrise de l'usage du sol pour l'AEP future</p>	<p>Le PLU, les SCoT, PLUI et cartes communales doivent permettre de garantir l'usage foncier du sol en zone urbaine et en zone rurale pour réserver l'alimentation en eau potable future.</p>	<p><i>Sans objet sur la commune.</i></p>
<p>Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation</p>		
<p>Disposition 139 : Prendre en compte les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme</p>	<p>Les PLU, PLUI et les cartes communales en l'absence de SCoT doivent être compatibles avec l'objectif de préservation des zones d'expansion des crues ce qui suppose notamment de rassembler dans l'état initial de leur environnement toutes les connaissances existantes relatives aux zones d'expansion des crues du territoire : cartes des PPRi, atlas des zones inondables, cartographie des surfaces inondables de la directive inondation à l'échelle des territoires à risque important d'inondation (TRI)...</p>	<p><i>La commune est soumise au SCoT Sud Yvelines.</i></p> <p><i>Le territoire n'est pas concerné aux zones d'expansion des crues.</i></p>
<p>Disposition 142 : Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets</p>	<p>Le PLU doit intégrer dans une réglementation locale l'objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.</p> <p>Le débit spécifique exprimé en litre par seconde et par hectare issu de la zone aménagée doit être inférieur ou</p>	<p><i>La réglementation des articles 4 intègre cette disposition.</i></p>

	égal au débit spécifique du bassin versant intercepté par l'opération avant l'aménagement.	
Disposition 143 : Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée.	<p>Les collectivités doivent délimiter les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.</p> <p>Sur la base de ce zonage, les collectivités et les établissements publics précités ont notamment vocation à édicter les principes et les règles nécessaires au ralentissement du transfert des eaux de pluie vers les cours d'eau. Ce zonage poursuit notamment l'objectif de prévention des inondations par le ruissellement urbain et les débordements de cours d'eau.</p> <p>Les communes ou leurs établissements publics compétents veillent à la cohérence des prescriptions du zonage pluvial et des règles d'occupation des sols fixées par les PLU et les cartes communales.</p>	<p><i>La réglementation de chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation de sols. Les articles 13, et dans une moindre mesure les articles 9, permettent une traduction directe. Ils fixent un coefficient de surfaces non imperméabilisées jusqu'à 60 % (Uh).</i></p> <p><i>La réglementation des articles 4 vise à réduire l'impact du ruissellement en amont par la gestion des eaux de pluie à la parcelle (avec stockage et rejet à débit régulé lorsque cela est nécessaire).</i></p> <p><i>Le règlement graphique et écrit détermine une zone naturelle et un secteur agricole protégés pour ne pas aggraver le ruissellement. La préservation des boisements, des lisères et des différents cours d'eau y contribuent également.</i></p>
Disposition 144 : Privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle	<p>L'objectif poursuivi est la rétention et la gestion des eaux adaptées à chaque parcelle en mobilisant les techniques de l'hydraulique douce, lorsque cela est techniquement possible notamment si les conditions pédo-géologiques le permettent (mise en place de haies, de talus, noues ...)</p> <p>En milieu rural, les stratégies de lutte contre les inondations par ruissellement sont associées aux programmes de lutte contre l'érosion des sols.</p>	
Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis		

<p>Disposition 161 : Élaborer et préciser les scénarii globaux d'évolution pour modéliser les situations futures sur le bassin</p>	<p>Il est nécessaire d'élaborer des scénarii à visée prospective pour anticiper les situations futures, en particulier de crise sur la gestion de l'eau. Il s'agit d'explorer les effets du changement climatique (température, précipitations, évapotranspiration...), des évolutions démographiques du bassin, des évolutions des systèmes de production de l'agriculture et des autres usages.</p>	<p><i>Le scénario de croissance de la population communale, fixé par le PADD dans son objectif 1-1, affiche un développement réaliste et conforme avec les capacités de gestion en eau.</i></p>
<p>Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis</p>		
<p>Disposition 168 : Favoriser la participation des CLE lors de l'élaboration, la révision et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (SCOT, PLU et carte communale) avec le SAGE</p>	<p>Les collectivités territoriales, ou l'établissement public compétent en charge de l'élaboration et de la mise en œuvre des documents d'urbanisme, invitent des représentants des structures qui élaborent et mettent en œuvre les SAGE afin de favoriser le plus en amont possible la prise en compte de l'eau dans leurs documents. Les CLE et les structures porteuses de SAGE se manifestent auprès des structures en charge de l'élaboration de ces documents pour être associées à leur élaboration. Les services et les établissements publics de l'Etat invitent les rédacteurs des projets d'urbanisme à assister aux travaux de la CLE lorsque nécessaire. De même, les rédacteurs de SAGE, lorsque nécessaire, sont invités aux travaux d'élaboration des projets d'urbanisme.</p>	<p><i>Le CLE est tenue informé de l'élaboration des documents d'urbanisme.</i></p>
<p>Disposition 171 : Favoriser la mise en place de démarche de gestion intégrée de la mer et du littoral et leur déclinaison dans les documents d'urbanisme</p>	<p>Les enjeux des milieux littoraux et marins nécessitent de développer les démarches de gestion intégrée, incluant les politiques publiques en matière d'aménagement, d'activités littorales et maritimes, et d'environnement, et les dynamiques des acteurs et usagers locaux. Il convient de mener ces démarches dans un processus de co-construction favorisant l'intégration des populations et acteurs locaux à la gestion des territoires.</p>	<p><i>Sans objet.</i></p>

	Le PLU ayant une façade littorale sont fortement incités à élaborer un volet littoral et maritime dans leurs documents d'orientation et leurs règlements.	
--	---	--

Tableau 42 : Compatibilité du présent PLU avec le SDAGE Seine-Normandie (source : CDHU)

Compatibilité avec le SRCE

<i>Dispositions du SRCE</i>		<i>Compatibilité du PLU</i>
<i>Corridors/éléments à préserver ou restaurer</i>		
A préserver	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Réservoir de biodiversité du massif forestier de Rambouillet (1658,5 ha) ❖ Un corridors de la sous-trame arborée (10,8 km) au sein du massif forestier de Rambouillet ❖ Un corridors de la sous-trame herbacée (2,7 km) sur les espaces agricoles à l'Ouest du centre-bourg ❖ La Maltorne et ses milieux humides associés (4,6 km, et 89,4 ha) ❖ Autres cours d'eau intermittents (16,9 km) 	<p><i>Le boisements indiqués en réservoirs de biodiversité par le SRCE ont été identifiés en Espaces Boisés Classés (EBC).</i></p> <p><i>Le corridors de la sous-trame arborée est localisé au sein des boisements principaux et est donc protégé par le classement en EBC.</i></p> <p><i>Le classement en zone A des espaces agricoles protège ce corridors de la sous-trame herbacée.</i></p> <p><i>La ripisylve de La Maltorne et les haies associées font l'objet d'une identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.</i></p> <p><i>La Maltorne et les zones humides associés bénéficient d'un zonage et d'un règlement assurant leur préservation.</i></p>
A restaurer	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Un corridors de la sous-trame arborée (1,4 km) au sein du massif forestier de Rambouillet ❖ Cours d'eau de La Maltorne et ses milieux humides associés (4,6 km) ❖ Autres cours d'eau intermittents (16,9 km) 	<p><i>Le corridors de la sous-trame arborée est localisé au sein des boisements principaux et est donc protégé par le classement en EBC.</i></p> <p><i>Une bande de 5 mètres le long de La Maltorne mesurée à partir de la ligne médiane du lit mineur de chaque côté et fait l'objet d'une identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.</i></p>
<i>Autres éléments d'intérêt majeur</i>		
A traiter	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Secteurs de concentration de mares et mouillères, dans le massif forestier de Rambouillet, à l'extrémité Est du territoire communal (113,1 ha) ❖ Mosaïques agricoles (396,1 ha) à l'Ouest du territoire communal 	<p><i>Le secteur de concentration de mares et mouillères est localisé au sein du massif forestier de Rambouillet et est ainsi protégé par les classements en zone N et en EBC.</i></p> <p><i>Les mosaïques agricoles sont protégées par le classement en zone A et Ap.</i></p>

Tableau 43 : Compatibilité du présent PLU avec le SRCE (source : CDHU)

<i>Disposition du SRCAE</i>		<i>Compatibilité du PLU</i>
Energies renouvelables et de récupération		
ENR 1.1 : déployer des outils en région et sur les territoires pour planifier et assurer le développement du chauffage urbain	<p>Imposer dans le règlement du PLU, aux constructions, travaux, installations et aménagement de respecter les performances énergétiques et environnementales renforcées en intégrant le raccordement aux réseaux de chaleur et le recours aux énergies renouvelables et de récupération.</p> <p>Vérifier que le règlement du PLU ne fait pas obstacle à la création ou au développement d'un réseau.</p> <p>Favoriser la densité de construction.</p> <p>Favoriser la mixité des usages au sein des quartiers (logements, bureaux, commerces...).</p>	<p><i>Le règlement de l'article 15 de toutes les zones intègre cette disposition.</i></p> <p><i>Le projet de PLU de la commune est essentiellement basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des espaces disponibles (dents creuses).</i></p> <p><i>La réglementation des zones urbaines autorise la réalisation d'activités proches des habitations tant que celles-ci ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone. Cette disposition permet une mixité urbaine entre habitation et activité.</i></p>
ENR 3.3 : favoriser le développement de centrales photovoltaïques sur des sites ne générant pas de contraintes foncières supplémentaires	<p>S'assurer que le PLU est cohérent avec les préconisations nationales et régionales.</p>	<p><i>Les panneaux solaires et le développement de centrales photovoltaïques sont autorisés tant qu'ils ne portent pas atteinte au paysage (article 11 du règlement).</i></p>
Transports		
TRA 1.2 : aménager la voirie et l'espace public en faveur des transports en commun et des modes actifs et prévoir les livraisons de marchandises	<p>Facilité le recours au vélo en agissant sur les conditions de circulation et le stationnement. Le PLU devra intégrer les éléments du PDUIF concernant le stationnement des vélos.</p>	<p><i>L'article 12 du règlement de toutes les zones intègre ces éléments.</i></p>

<p>TRA 2.2 : optimiser l'organisation des flux routiers de marchandises</p>	<p>Réserver des espaces pour la logistique lors de toute opération d'aménagement (éléments du PDUIF).</p>	<p><i>Sans objet.</i></p>
<p>Urbanisme et aménagement</p>		
<p>URBA 1.2 : promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques</p>	<p>Inclure dans le rapport de présentation du PLU, une analyse des territoires en fonction de la desserte en transports collectifs, des itinéraires piétons, vélo et hiérarchisation du réseau de voirie. (PDUIF) Bonifier le COS (lorsqu'il existe) pour les opérations de constructions neuves (THPE) ou d'extensions de constructions (BBC Rénovation). L'article 11 doit permettre l'utilisation de matériaux et techniques de performance énergétique.</p>	<p><i>Réalisé au sein du rapport de présentation.</i></p> <p><i>Sans objet pour le COS.</i></p> <p><i>L'article 11 favorise l'implantation de panneaux solaires.</i></p>
<p>Agriculture</p>		
<p>AGRI 1.3 : développer des filières agricoles et alimentaires de proximité</p>	<p>Préserver l'espace agricole et assurer la pérennité des filières agricoles.</p>	<p><i>La réglementation de la zone A et de la zone Ap (article 1 et 2) répond à cette disposition.</i></p>
<p>Qualité de l'air</p>		
<p>AIR 1.3 : inciter les Franciliens et les collectivités à mener des actions améliorant la qualité de l'air</p>	<p>Le PLU doit présenter le bilan des émissions et des concentrations de polluants atmosphériques sur le territoire dans la partie « état initial de l'environnement » avec les données d'Airparif. Le PLU doit retenir l'amélioration de la qualité de l'air comme orientation des PADD pour les communes situées dans la zone sensible pour l'air ou dont l'état initial de l'environnement aurait mis en évidence un enjeu particulier sur la qualité de l'air. Le PLU doit étudier dans les OAP la pertinence de :</p>	<p><i>Le présent document intègre le bilan des émissions.</i></p> <p><i>La commune ne fait pas partie de la zone sensible</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> ❖ limiter l'urbanisation à proximité des principaux axes de trafic routier et si cela n'est pas possible veiller particulièrement à ce que les projets d'urbanisme fassent l'objet de prescriptions particulières pour limiter l'impact de la pollution extérieure sur la qualité de l'air intérieur (dispositifs de prise d'air éloignés des axes...) ; ❖ conditionnées l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser et l'implantation de nouveaux équipements commerciaux à une desserte par les transports collectifs ; ❖ l'introduction d'obligations maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés. 	<p><i>L'OAP prévoit l'aménagement d'un parc de stationnement.</i></p> <p><i>L'emplacement réservé n°3 prévoit des places de stationnement public.</i></p> <p><i>Les zones d'extension de l'urbanisation sont appliquées suivant les objectifs 1-2 et 1-3 du PADD (implantation des nouvelles constructions à proximité des équipements)</i></p>
Adaptation au changement climatique		
ACC 1.2 : prendre en compte les effets du changement climatique dans l'aménagement urbain	Prendre en compte l'adaptation au changement climatique, en particulier la lutte contre les Ilots de Chaleur urbains (ICU). À ce titre, la commune devra préserver la part de surface végétale de son cimetière.	<i>La réglementation de chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation de sols. Les articles 13, et dans une moindre mesure les articles 9, permettent une traduction directe. Ils fixent un coefficient de surfaces non imperméabilisées jusqu'à 60 % (Uh).</i>
ACC 1.3 : réduire les consommations d'eau pour assurer la disponibilité et la qualité de la ressource	Faire état de règles à respecter pour ne pas entraver la circulation de l'eau : maîtrise des ruissellements, non-imperméabilisation de certains sols, trame verte et bleue.	<p><i>La réglementation des articles 4 vise à réduire l'impact du ruissellement en amont par la gestion des eaux de pluie à la parcelle (avec stockage et rejet à débit régulé lorsque cela est nécessaire).</i></p> <p><i>Le règlement graphique et écrit détermine une zone naturelle et un secteur agricole protégé pour ne pas aggraver le ruissellement. La préservation des boisements, des lisères et des différents cours d'eau y contribuent également.</i></p>

Tableau 44 : Compatibilité du présent PLU avec le SRCAE (source : CDHU)

<i>Disposition du PDUIF</i>	<i>Compatibilité du PLU</i>
<i>Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs</i>	
<p><i>Action 1-1 : agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture</i></p>	<p>Inclure dans le rapport de présentation du PLU, une analyse des territoires en fonction de la desserte en transports collectifs, des itinéraires piéton, vélo et hiérarchisation du réseau de voirie.</p> <p>Intégrer dans le PADD les recommandations ci-avant sur les principes d'intensification urbaine et sur les itinéraires pour les modes actifs.</p> <p>Traduire les orientations du PADD dans le zonage et le règlement. Une attention particulière dans la rédaction du règlement pour les articles suivants est demandée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ l'article 3/OAP permet d'intégrer des dispositions pour faciliter la circulation des transports collectifs en prévoyant des largeurs d'emprise de voirie suffisantes ainsi qu'un meilleur traitement des conditions de déplacement à pied et à vélo ; ❖ les articles 6, 7, 9, 10 et 14 permettent d'intégrer des dispositions concourant à la définition de formes urbaines plus favorables à l'utilisation des modes alternatifs à la voiture particulière.

La partie 4. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS du présent document répond à cette disposition.

Les axes 2.3 et 2.4 du PADD intègrent les recommandations du PDUIF.

Un cheminement doux est prévu pour accéder à l'OAP, en parallèle d'un accès véhicules.

Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo

<p>Action 4-2 : favoriser le stationnement des vélos</p>	<p>Intégrer dans l'article 12 des zones U et AU du PLU les normes minimales proposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ habitat : 1,5 m² par logement minimum et un local de 10 m² minimum, cette norme ne s'applique qu'aux opérations de logement de plus de 400m² de SHON ; ❖ bureaux : 1 m² pour 100 m² de SHON ; ❖ activités, commerces de plus de 500 m² de SHON, industries et équipements publics : 1 place pour 10 employés minimum et prévoir également le stationnement des visiteurs ; ❖ établissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves modulé suivant le type d'établissement ; ❖ l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert ; ❖ cet espace doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 % ; ❖ les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue ; ❖ des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélo. ❖ 	<p><i>L'article 12 du règlement de toutes les zones intègre des dispositions.</i></p>
---	---	---

Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés

Action 5-3 : encadrer le développement du stationnement privé

Inclure des normes minimales de stationnement pour les opérations de logements. La valeur de la norme ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages au dernier recensement INSEE, inclut le stationnement des deux-roues motorisés. Fixer un nombre maximum de places de stationnement à réaliser lors de la construction de bureaux, 1 place maximum pour 55 m² de SHON.
Prévoir une clause visant à permettre la mutualisation du stationnement dans le cadre de vastes projets d'urbanisation, les éco quartiers et nouveaux quartiers urbains.

L'article 12 du règlement de toutes les zones intègre des dispositions.

Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train

Action 7-4 : contribuer à une meilleure efficacité du transport routier de marchandises et optimiser les conditions de livraison

Il est recommandé de retenir à minima les normes suivantes :

- ❖ commerces : une aire de livraison pour 1 000m² de surface de vente. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,2 m de haut y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. Elle doit disposer d'une zone de manutention de l'ordre de 10 m². ces dimensions pourraient être diminuées sur justification ;
- ❖ bureaux et activités : une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de SHON.

L'article 12 du règlement de toutes les zones intègre des dispositions.

Tableau 45 : Compatibilité du présent PLU avec le PDUIF (source : CDHU)

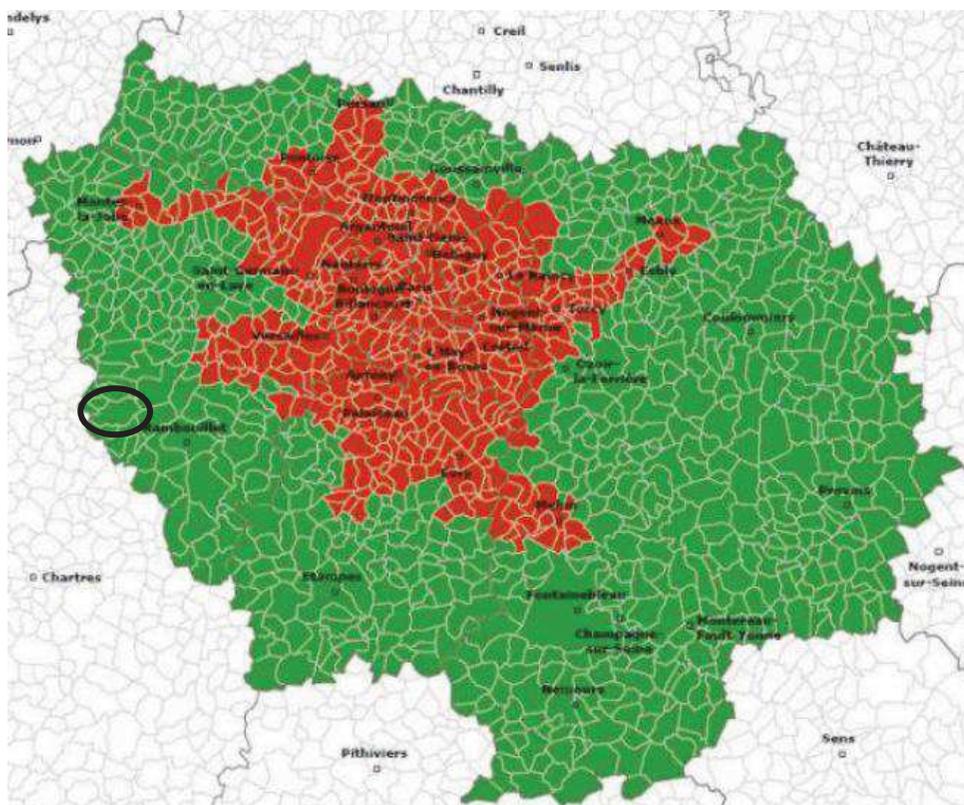
<i>Disposition du PPA</i>		<i>Compatibilité du PLU</i>
<i>Définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les documents d'urbanisme</i>		
<i>Rapport de présentation</i>	Un état de la qualité de l'air en matière de concentration de NO2 et de PM10 est attendu à partir des données d'Airparif. Un bilan des émissions est à réaliser.	<i>Le présent document intègre le bilan des émissions.</i>
<i>PADD</i>	Définir une orientation spécifique pour les communes comprises à l'intérieur de la zone sensible et celles où un enjeu de qualité de l'air a été identifié dans l'état initial de l'environnement (la commune n'est pas située à l'intérieur de la zone sensible).	<i>La commune ne fait pas partie de la zone sensible.</i>
<i>OAP et règlement</i>	<p>Limiter l'urbanisation (en particulier des établissements sensibles comme les crèches, écoles, maisons de retraite...) à proximité des grands axes routiers afin de ne pas augmenter l'exposition des Franciliens à une mauvaise qualité de l'air. Cela concerne en particulier les axes qui connaissent des débits supérieurs à 15000 véhicules/jour. On estime que la zone d'effet du NO2 de part et d'autre d'un axe routier en dépassement est de l'ordre de 200 mètres et qu'elle est de 100 mètres pour les PM10.</p> <p>Déterminer les secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs et déterminer une densité minimale de construction afin de lutter contre l'étalement urbain.</p> <p>Subordonner l'implantation d'équipements commerciaux à la desserte par les transports collectifs,</p>	<p><i>La commune ne présente pas des enjeux spécifiques pour la qualité de l'air.</i></p> <p><i>Les zones d'extension de l'urbanisation sont appliquées suivant les objectifs 1.2 et 1.3 du PADD (implantation des nouvelles constructions à proximité des équipements)</i></p> <p><i>L'OAP intègre un minimum de 11 logements afin de répondre à la logique de densification du bourg, conformément à l'objectif 1-4 du PADD. De plus, l'OAP prévoit l'aménagement d'un parc de stationnement.</i></p> <p><i>L'article 12 de toutes les zones du règlement intègre des prescriptions relatives aux stationnements des véhicules motorisés.</i></p>

dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire.

Introduire des obligations maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés.

Restreindre l'implantation d'installations qui ajouteraient des émissions supplémentaires dans une zone déjà défavorisée du point de vue de la qualité de l'air.

Tableau 46 : Compatibilité du présent PLU avec le PPA (source : CDHU)



Disposition du SDADEY		Compatibilité du PLU
Orientation n°1 : Renforcer les territoires d'envergure régionale et les dynamiques locales		
Dynamiser la couronne rurale	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Mettre en place de nouvelles formes d'organisation des services publics en milieu rural. ❖ Développer une offre de locaux d'activités dans le centre-bourg afin de revitaliser l'appareil commercial et artisanal local. ❖ Améliorer l'accessibilité aux équipements et aux services des pôles de proximité. 	<p><i>La réglementation des zones urbaines autorisent la réalisation d'activités proche des habitations tant que celles-ci ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone. Cette disposition permet une mixité urbaine entre habitation et activité.</i></p> <p><i>La zone Ue, dédié aux équipements publics, se situe en centre bourg, à proximité des places de stationnement public existantes. De plus, l'emplacement réservé n°3 prévoit l'aménagement d'une aire de stationnement à proximité des équipements (école et mairie...).</i></p>
Orientation n°2 : Améliorer et compléter les infrastructures nécessaires au développement		
<i>Sans objet sur la commune</i>		
Orientation n°3 : Valoriser l'environnement pour renforcer l'attractivité du cadre de vie		
Repenser la gestion patrimoniale de la forêt de Rambouillet	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Une stratégie d'aménagement et de gestion patrimoniale doit y être développée pour mieux concilier protection et ouverture au public, notamment sur les sites les plus fréquentés 	<p><i>Une construction est identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme pour son caractère patrimonial.</i></p> <p><i>La zone NI prévoit un espace de projet spécifique pour le développement de l'accueil du public (tourisme) en pleine nature.</i></p>
Permettre la structuration de coulées vertes au cœur des territoires les plus denses	<ul style="list-style-type: none"> ❖ renforcer l'offre d'espaces de loisirs et de détente au bénéfice des populations citadines et du maillage de liaisons douces. 	<p><i>La réglementation du secteur Ue répond à cet objectif, conformément à l'objectif 1-2 du PADD « Créer une nouvelle centralité autour des équipements collectifs ». Le cheminement de l'OAP répond aussi à cet objectif.</i></p>

Orientation n°4 : Polariser l'urbanisation sur un réseau de villes et de bourgs, maîtriser l'étalement urbain, stopper le mitage des espaces naturels

<p>Promouvoir un développement adapté à chaque territoire</p>	<p>❖ Coordonner le développement des territoires de la couronne rurale, afin qu'il se fasse au bénéfice des pôles d'appui et contribue ainsi à endiguer le phénomène de mitage des espaces naturels.</p>	<p><i>Le projet de PLU de la commune est axé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des espaces disponibles (dents creuses). Les extensions envisagées consomment essentiellement des terres agricoles.</i></p>
--	--	--

Tableau 47 : Compatibilité du présent PLU avec le SDADEY (source : CDHU)

Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement

Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

Les sols

Incidences positives	Incidences négatives
Le fait de contenir l'urbanisation dans les limites strictes et le frein mis à l'étalement urbain constituent les mesures les plus fortes en faveur de la préservation des sols agricoles et naturels.	Néant.
L'OAP et le règlement favorisent la densification et limitent l'imperméabilisation des sols. Le traitement des eaux pluviales à la parcelle est, de plus, exigé afin de limiter les risques de ruissellement.	
Le PLU garantit la pérennité de l'usage agricole des sols en affichant clairement ses objectifs d'urbanisation à l'horizon 2030.	
Le PLU assure la protection des espaces naturels.	
Le PLU ne prévoit aucun étalement urbain dans son zonage, la seule urbanisation proposée concernant les dents creuses.	
Bilan global positif, la mise en œuvre du PLU va permettre d'annihiler l'étalement urbain à l'horizon 2030 par rapport à l'application de l'ancien document d'urbanisme.	

Tableau 48 : incidences des orientations du PLU sur les sols (source : CDHU)

Les cours et étendues d'eau et zones humides associées

Incidences positives	Incidences négatives
Le PLU garantit la protection de La Maltorne, des cours d'eau associés, et de l'ensemble de leurs éléments naturels associés (ripisylve, zones humides ...), par une réglementation adaptée et une identification au titre de l'article L151-23 du Code d'urbanisme.	Aucune incidence sur les cours et étendues d'eau.
Le PLU va permettre de réduire les pollutions de La Maltorne en limitant l'imperméabilisation des sols et en imposant le traitement des eaux pluviales à la parcelle.	
Bilan global positif, la mise en œuvre du PLU va permettre de protéger la Maltorne, ses cours d'eau et zone humides associés, et de ne pas empiéter sur son écoulement.	

Tableau 49 : incidences des orientations du PLU sur les cours et étendues d'eau et zones humides associées (source : CDHU)

Les autres milieux naturels et continuité écologiques, la faune et la flore

Incidences positives	Incidences négatives
Le PLU garantit la protection de la trame verte et des continuités associées de l'ensemble du territoire communal par un classement en zone N complété, soit par une identification au titre de l'article L151-23, soit par un classement en espace boisé classé. Il vise à restaurer la continuité écologique entre les différents bois présents sur la commune.	Néant.
Le PLU exige le recours aux essences locales pour limiter la prolifération d'espèces invasives ou exogènes.	
Le PLU garantit la pérennité de l'usage agricole et naturel des sols en affichant clairement ses objectifs d'urbanisation à l'horizon 2030. Cela réduit fortement les pressions que l'urbanisation fait peser sur ces milieux.	
Bilan global positif, la mise en œuvre du PLU garantit la protection de l'ensemble des espaces naturels, particulièrement les plus remarquables.	

Tableau 50 : incidences des orientations du PLU sur les autres milieux naturels et continuités écologiques, la faune et la flore (source : CDHU)

Les paysages

Incidences positives	Incidences négatives
Le PLU assure la préservation des fenêtres visuelles les plus notables présentes sur le territoire, soit par un zonage (Ap, N), soit par un règlement spécifique (A), visant à une meilleure intégration des constructions dans l'environnement, soit par un cône de vue identifié au plan zonage et empêchant toute installation dans son périmètre.	<i>Toutes les opérations d'urbanisation prévues par le PLU auront pour effet de modifier, à des degrés divers, le paysage local sans que l'on puisse parler systématiquement d'incidences négatives. Les modalités d'intégration d'un aménagement dans le paysage dépendent de multiples facteurs, dont certains sont étrangers au PLU (qualité d'exécution d'un chantier...). Par ailleurs, les constructions ne doivent pas nécessairement se cacher. Si un masque (écran végétal) peut convenir à des constructions médiocres, une architecture soignée a le droit d'être visible.</i>
Le PLU garantit la protection des éléments les plus remarquables du paysage, La Maltorne et sa vallée associée, éléments boisés et lisières associées ...	
Le PLU encadre les transitions entre espaces urbains et espaces agricoles et naturels par un choix spécifique de clôtures.	
Bilan global positif, la mise en œuvre du PLU assure la préservation des grands paysages et encadre l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement.	

Tableau 51 : incidences des orientations du PLU sur les paysages (source : CDHU)

Le développement de l'urbanisation et les réseaux

Incidences positives	Incidences négatives
<p><i>Le réseau d'assainissement collectif est en capacité suffisante pour accueillir le surplus de population envisagé par le projet de PLU, ce qui garantit des rejets d'eau « propre » dans le milieu naturel.</i></p>	<p>Toutes les opérations d'urbanisation prévues par le PLU auront pour effet d'accroître la pression, d'un point de vue quantitatif, sur les réserves d'eau (nappe phréatique) et sur les émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Les incidences du PLU concernant les perturbations du trafic routier (augmentation des nuisances sonores, de l'insécurité et des émissions de gaz à effet de serre) pendant les phases de travaux seront temporaire et pourront être minimisées par le choix d'itinéraires privilégiés pour les engins de chantiers et les déviations. Elles seront permanentes pour ce qui concerne l'augmentation du trafic routier à destination des nouvelles zones urbaines.</p> <p>D'une manière générale, le respect de la réglementation en vigueur (Code de la route) permettra de limiter la portée de ces impacts. Il en est de même concernant le développement des circulations douces.</p>
<p>Bilan global négatif, le développement de l'urbanisation implique nécessairement une consommation accrue des ressources et des émissions de GES et une augmentation des nuisances engendrées par l'humain (bruit...).</p>	

Tableau 52 : incidences des orientations du PLU sur les réseaux (source : CDHU)

Mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

LES SOLS			
Incidences négatives	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
Le comblement des dents creuses suppose une imperméabilisation des sols supplémentaires, qui engendre des ruissellements plus importants.	<p>Le projet de zonage du PLU n'implique aucune extension de l'urbanisation, et uniquement la densification de la tâche urbaine existante.</p> <p>L'article 13 des différentes zones du règlement impose qu'un minimum de surface reste imperméabilisée (jusqu'à 60% selon la zone).</p> <p>Le règlement, aux articles 4 de chaque zone, donne les prescriptions nécessaires pour une gestion des eaux pluviales plus performante.</p>	Néant.	Néant.

Tableau 53 : Mesures envisagées pour éviter, réduire, compenser les incidences du présent PLU sur les sols (source : CDHU)

LES ZONES HUMIDES

Incidences négatives	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
Les zones humides ont été identifiées et sont classées en zone inconstructible dans le zonage du présent PLU.	Le projet de zonage du PLU n'implique pas d'urbanisation sur des zones humides, identifiées au plan de zonage.	Néant.	Néant.

Tableau 54 : Mesures envisagées pour éviter, réduire, compenser les incidences du présent PLU sur les zones humides (source : CDHU)

LES COURS D'EAU

Incidences négatives	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
L'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation est susceptible d'avoir des impacts indirects sur les zones humides par le ruissellement générés des surfaces imperméabilisées.	<p>Le projet de zonage du PLU n'implique aucune extension de l'urbanisation, et uniquement la densification de la tâche urbaine existante.</p> <p>L'article 13 des différentes zones du règlement impose qu'un minimum de surface reste imperméabilisée (jusqu'à 60% selon la zone).</p> <p>Le règlement, aux articles 4 de chaque zone, donne les prescriptions nécessaires pour une gestion des eaux pluviales plus performante.</p>	Néant.	Néant.

	Les cours d'eau et leurs berges sont localisés en zone N et en EBC, et sont également identifiés et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, sur une bande de 5 mètres.		
--	---	--	--

Tableau 55 : Mesures envisagées pour éviter, réduire, compenser les incidences du présent PLU sur les cours d'eau (source : CDHU)

LES MILIEUX NATURELS ET CONTINUITES ECOLOGIQUES			
Incidences négatives	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sont autorisés en zone N, ce qui pourrait contribuer au mitage de ces milieux.	L'article N9 du règlement limite l'emprise au sol des constructions ainsi que des annexes et limite donc les possibilités d'étendre les annexes et extensions.	Néant.	Néant.

Tableau 56 : Mesures envisagées pour éviter, réduire, compenser les incidences du présent PLU sur les milieux naturels et continuités écologiques (source : CDHU)

LE PATRIMOINE NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL (ZNIEFF, NATURA 2000)			
Incidences négatives	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
L'activité agricole et la délimitation d'une zone d'activité peut avoir un impact indirect sur le milieu naturel protégé : le ruissellement, cumulé aux possibles pollutions du sol, pourraient causer des dégâts sur le milieu.	L'article 13 des différentes zones du règlement impose qu'un minimum de surface reste imperméabilisée (jusqu'à 60% selon la zone). L'article 4 de chaque zone du règlement impose le traitement des eaux de pluie à	Néant.	Néant.

	<p>la parcelle pour limiter les problèmes de ruissellement.</p> <p>Les berges et ripisylves des cours d'eau de la commune sont classés en zone N et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, sur une bande de 5 mètres.</p>		
--	---	--	--

Tableau 57 : Mesures envisagées pour éviter, réduire, compenser les incidences du présent PLU sur le patrimoine naturel et environnemental (source : CDHU)

LES PAYSAGES			
Incidences négatives	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
<p>Le comblement des dents creuses en tissu urbain peut avoir pour effet de modifier le paysage urbain de la commune.</p>	<p>L'article 11 du règlement assure l'intégration des nouvelles constructions dans le milieu urbain existant.</p> <p>L'OAP prévoit la bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain existant, à travers les préconisations d'aménagement.</p>	<p>Néant.</p>	<p>Néant.</p>

Tableau 58 : Mesures envisagées pour éviter, réduire, compenser les incidences du présent PLU sur les paysages (source : CDHU)

Indicateurs à élaborer pour l'évaluation de la mise en application du PLU

Tableau 59 : Indicateurs à élaborer pour l'évaluation de la mise en application du présent PLU (source : CDHU)

Objectif du Code de l'urbanisme (art. L101-2)	Type de données	Valeur de référence	Fréquence d'actualisation	Source
Equilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales (PLUi)	Nombre d'habitants dans les communes à dominante rurale	/	/	/
	Nombre d'habitants dans les communes à dominante urbaine	/	/	/
Totale d'habitants en zones urbaines et rurales (PLU)	Nombre d'habitants de la commune	753 habitants en 2012	Annuelle	INSEE2012 / Rapport de présentation
Le renouvellement urbain	Superficie des espaces urbanisés avant l'élaboration du PLU	89,62 hectares en 2012	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	MOS 2012
	Superficie des zones U et AU du présent PLU	85,74 hectares	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
	Nombre de logements produits dans les dents creuses à partir de la date d'approbation du PLU	0	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Permis de construire / Municipalité
Le développement urbain maîtrisé	Nombre de résidences principales	290 en 2013	Annuelle	INSEE2013 / Rapport de présentation
	Nombre de résidences secondaires	49 en 2013	Annuelle	INSEE2013 / Rapport de présentation
	Nombre de logements vacants	38 en 2013	Annuelle	INSEE2013 / Rapport de présentation

	Nombre de dents creuses	4,8 hectares, soit un potentiel d'environ 59 logements	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Rapport de présentation
	Nombre de logements construits en densification	0	Annuelle	Permis de construire / Municipalité
	Nombre d'OAP en densification	1	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Document OAP / Rapport de présentation
	Evolution de la densité des espaces d'habitat	5 logements/hectare en 2012	Annuelle	Référentiel SDRIF
	Evolution de l'étalement urbain	Superficie des espaces urbanisés au sens strict : 164,3 hectares en 2012	Annuelle	Référentiel SDRIF
la restructuration des espaces urbanisés	Nombre de commerces	12	Annuelle	INSEE2015 / Rapport de présentation
	Changements de destination de bâtiments agricoles	3	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	/
La revitalisation des centres urbains et ruraux	Nombre de logements vacants remis sur le marché	0	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Permis de construire / Municipalité

	Nombre d'OPAH sur le territoire communal	0	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Permis de construire / Municipalité
Une utilisation économe des espaces naturels	Superficie des espaces naturels avant l'élaboration du PLU	1876,37 hectares en 2012	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	MOS 2012
	Superficie des zones N du présent PLU	1883,07 hectares	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
Une utilisation économe des espaces agricoles	Superficie des espaces agricoles avant l'élaboration du PLU	591,89 hectares en 2012	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	MOS 2012
	Superficie des zones A du présent PLU	582,83 hectares	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
Une utilisation économe des espaces forestiers	Superficie des espaces boisés avant l'élaboration du PLU	1751,51 hectares en 2012	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	MOS 2012
	Superficie des EBC du présent PLU	1744,02 hectares	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
Protection des sites, des milieux et paysages naturels	Densité de la consommation des espaces naturels et agricoles	15 logements par hectare, VRD inclus.	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Document OAP / Rapport de présentation

	Nombre de classements au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme	3	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel	Nombre d'éléments inscrits au patrimoine historique	3	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Rapport de présentation
	Nombre de classements au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	3	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation / Inventaire du PNRGF
Les besoins en matière de mobilité	Nombre d'emplacements réservés pour la création de voiries et/ou cheminements doux	2	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
Prescriptions du PLU visant à protéger/améliorer les entrées de ville	Nombre de prescriptions du règlement	0	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Règlement du PLU
	Nombre de prescriptions du règlement graphique	0	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
	Nombre de prescriptions du PADD	0	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Document PADD / Rapport de présentation
Prescriptions du PLU visant à maintenir la qualité urbaine architecturale	Nombre de classements au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	3	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation / Inventaire du PNRGF
Prescriptions du PLU visant à maintenir la qualité paysagère	Nombre de classements au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme	3	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
	Nombre de cônes de vue	0	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Document OAP / Rapport de présentation

Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation en adéquation avec les besoins pour tous les modes d'habitat	Nombre de logements sociaux construits/réhabilités sur le territoire communal	0/0 en 2017 Valeur attendue en 2030 : 0/0	A chaque permis de construire	Permis de construire / Municipalité
	Superficie des logements			
	Nombre de pièces des logements	1 pièce : 0 % 2 pièces : 7,9 % 3 pièces : 9,6 % 4 pièces : 17,8 % 5 pièces et plus : 64,7 %	Annuelle	INSEE2012 / Rapport de présentation
	Type d'habitat (individuel/collectif)	Individuel : 338 Collectif : 33	Annuelle	INSEE2012 / Rapport de présentation
	Type d'occupants (propriétaire/locataire)	Propriétaires : 227 Locataires : 44 Logés gratuitement : 19	Annuelle	INSEE2012 / Rapport de présentation
Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation en adéquation avec les besoins économiques	Nombre d'emplois	343	Annuelle	INSEE2015
	Nombre d'entreprises	59	Annuelle	INSEE2015
	Superficie des zones d'activité	12,74 ha	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation en adéquation avec les besoins touristiques	Changements de destination vers de l'activité touristique	0 Nombre attendu à terme : 0	A chaque permis de construire	Permis de construire / Municipalité

Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation en adéquation avec les besoins en équipements sportifs	Nombre d'équipements sportifs existants	8	Annuelle	INSEE2012
Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation en adéquation avec les besoins en équipements culturels et d'intérêt général	Nombre d'équipement culturels et d'intérêt général existants	3	Annuelle	INSEE2015
Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation en adéquation avec les besoins en équipements commerciaux	Nombre de commerces	12	Annuelle	INSEE2015
Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services (PLUi)	Poids économique de la commune au sein de l'intercommunalité			
	Poids démographique de la commune au sein de l'intercommunalité			
	Rapport entre le poids économique et le poids démographique			
	Nombre d'emplois, commerces et services par rapport au nombre d'emplois de l'intercommunalité			
Améliorer les performances énergétiques	Nombre de bâtiments publics réhabilités		A chaque permis de construire	Permis de construire / Municipalité
	Mode de chauffage	Chauffage central collectif : 17 Chauffage central individuel :120	Annuelle	INSEE2012

		Chauffage individuel "tout électrique" : 96		
	Nombre de logements raccordés à un réseau de chauffage collectif	17	Annuelle	INSEE2012
	Nombre d'installation de panneaux solaires	0	A chaque permis de construire	Permis de construire / Municipalité
Développer les communication électroniques	Nombre d'habitations connectées à la fibre optique			
Diminution des obligations de déplacement motorisés et développement des transports alternatifs à la voiture individuelle	Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail	Voiture, camion, fourgonnette : 69,3 % Transports en commun : 14,7 % Pas de transport : 6 % Marche à pied : 8,3 % Deux roues : 1,7 %	Annuelle	INSEE2015 / Rapport de présentation
	Linéaire de chemins piétons créés	Valeur de référence : 0	A chaque réalisation d'un chemin piéton	
	Linéaire de pistes cyclables créées	Valeur de référence : 0	A chaque réalisation d'une piste cyclable	
	Nombre d'aires de covoiturage et de parkings relais	Valeur de référence : 0		
	Taux de motorisation des ménages	1,52	Annuelle	INSEE2012 / Rapport de présentation
La sécurité	Sites BASIAS sur le territoire communal	0	Annuelle	BRGM
	Sites BASOL sur le territoire communal	0	Annuelle	BRGM
La salubrité publique	Nombre de logements réhabilités			

	Nombre d'installation autonomes d'assainissement mises aux normes			
	Qualité des eaux rejetées par la station d'épuration			
Les risques naturels	Le risque sismique	Aléa très faible	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	BRGM / Rapport de présentation
	Le risque d'inondation	Aucun	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Rapport de présentation
	Le risque de remontée de nappe phréatique	Risque élevé	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	BRGM / Rapport de présentation
	Le risque retrait-gonflement des argiles	Un aléa fort existe le long du cours d'eau de la Maltorne et de ses affluents.	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	BRGM / Rapport de présentation
	Catastrophes naturelles étant survenues	Deux arrêtés	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Municipalité / Rapport de présentation
	Nombre de nouvelles constructions concernées par un risque		A chaque permis de construire	Permis de construire / Municipalité
Les risques miniers	Le risque lié à la présence de carrières et d'anciennes carrières	Pas de risque	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	BRGM / Rapport de présentation
Les risques technologiques	Transport de matières dangereuses	La Boissière-École n'est pas concernée	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Rapport de présentation

	Sites industriels SEVESO	La Boissière-École n'est pas concernée	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer / Rapport de présentation
	Nombre de risques industriels autres	0	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	
	Nombre d'ICPE	0	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	
Nuisances	Nuisances sonores	La Boissière-École n'est concernée par aucun arrêté préfectoral	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Préfecture de l'Essonne / Rapport de présentation
La protection des milieux naturels et des paysages	Nombre de classements au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme	3	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
	Superficie des EBC (article L.113-1)	1744,02 hectares	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
	Superficie des espaces naturels remarquables classés en zone N (ZNIEFF, Natura 2000, ...)	1 878,23 hectares	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage
La préservation de la qualité de l'air	Evolution des concentrations de PM10	En 2015 : 15 µg/m ³ , en dessous de la valeur limite	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	AIRPARIF 2017
	Evolution des concentrations de NOx	En 2015 : 5 µg/m ³ , en dessous de la valeur limite	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	AIRPARIF 2017
La préservation de la qualité de l'eau	Evolution du bon état des masses d'eau.	Nappe Albien néocomien : Objectif de bon état	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	SDAGE 2016-2021

		chimique et quantitatif en 2015. Nappe de Craie et nappe Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix : Objectif de bon état chimique en 2027 et bon état quantitatif en 2015.		
La préservation de la qualité du sol et du sous-sol	Sites BASIAS sur le territoire communal	0	Annuelle	BRGM
	Sites BASOL sur le territoire communal	0	Annuelle	BRGM
La préservation des ressources naturelles	Superficie des espaces concernés par un plan de gestion (Natura 2000)	1 878,23 hectares		
La préservation des écosystèmes	Superficie des espaces naturels remarquables classés en zone N (ZNIEFF, Natura 2000, ...)	1 878,23 hectares	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage
La préservation des espaces verts	Superficie d'espaces verts créés	0	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage
	Superficie d'espaces verts consommés par l'urbanisation	0	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage
La création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	Linéaire de corridors écologiques à préserver	10,8 km de corridors de la sous-trame arborée à préserver.	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	SRCE / Rapport de présentation

		2,7 km de corridors de la sous-trame herbacée à préserver. 4,6 km du cours d'eau de La Maltorne et 16,9 km de cours d'eau intermittents à préserver et à restaurer.		
	Linéaire de corridors écologiques à restaurer	1,4 km de corridors de la sous-trame arborée à restaurer. 4,6 km du cours d'eau de La Maltorne et 16,9 km de cours d'eau intermittents à préserver et à restaurer.	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	SRCE / Rapport de présentation
Réduction des émissions de gaz à effet de serre	Taux de motorisation des ménages	1,52	Annuelle	INSEE2012 / Rapport de présentation
	Evolution de la quantité de gaz à effet de serre émis	3 kt en 2012	Annuelle	AIRPARIF 2017
	Ancienneté du bâti (les logements anciens ayant des réglementations thermiques générant plus de gaz à effet de serre)	63,5 % des logements sont antérieurs à 1975. 84,7 % des logements sont antérieurs à 1990.	Annuelle	INSEE2015 / rapport de présentation
Economie des ressources fossiles	Modes de chauffage	Chauffage central collectif : 17 Chauffage central individuel : 120 Chauffage individuel "tout électrique" : 96	Annuelle	INSEE2015
	Nombre de logements utilisant la géothermie	0		

Maîtrise de l'énergie et production énergétique à partir de ressources renouvelables	Nombre d'éoliennes	0	A chaque permis de construire	Permis de construire / Municipalité
	Nombre d'usines de méthanisation	0	A chaque permis de construire	Permis de construire / Municipalité
	Nombre de constructions utilisant des panneaux solaires	0	A chaque permis de construire	Permis de construire / Municipalité

Résumé non technique

Diagnostic socio-économique

La population communale comprenait, en 2012, 753 habitants, dénotant une augmentation importante depuis 1975, année à laquelle la commune ne comprenait que 461 habitants. L'évolution la plus marquante a notamment eu lieu entre 1982 et 1990, la commune passant de 528 à 655 habitants, soit une augmentation de 24%. Cette augmentation est le fait du seul solde migratoire, expliquant ce phénomène par la construction de nombreuses habitations dans lesquelles sont venues s'installer de nombreuses personnes. En parallèle, les années suivantes connaissent une augmentation plus modérée, avec un solde naturel en constante augmentation, et un solde migratoire en constante diminution, tendant au négatif depuis 2008.

Les dynamiques observées précédemment engendrent une tendance au vieillissement de la population, marquée par une sensible diminution des populations les plus jeunes. Mécaniquement, la taille des ménages est en régression à cause d'une diminution du nombre de grands ménages, notamment depuis 1999, mais demeure au-dessus de la moyenne nationale.

La Boissière-École n'échappe ainsi pas au phénomène de gentrification marqué du département des Yvelines, mais elle conserve néanmoins une part conséquente d'agriculteurs et d'employés, notamment depuis 2008, année à laquelle la tendance s'équilibre. Conséquemment à ce dernier phénomène, le revenu médian de la commune est désormais légèrement inférieur aux moyennes départementale et nationale.

A l'image de l'ensemble des communes rurales de la région Ile-de-France, la commune est très majoritairement occupée par des résidences principales de grandes tailles, habitées par des parents avec enfants, ces parents travaillant en dehors du territoire communal, à Paris pour la plupart (accessible en 50 minutes environ). Le taux de motorisation demeure cependant très élevé (1,52 voiture par ménage en 2012). La Boissière-École fait donc figure de ville dortoir. Cependant, le caractère majoritairement pavillonnaire du bâti est contradictoire avec le desserrement des ménages sur la commune, et l'offre apparaît ainsi de plus en plus inadaptée à la demande.

Le parc de logements est également assez ancien et 63,5% de ce parc est antérieur à 1975, date antérieure de la deuxième réglementation thermique. La majorité de ces logements étant équipés en chauffage individuel, cela entraîne une émission conséquente de gaz à effets de serre. Sur les dix dernières années, 37 logements neufs sont recensés, dénotant d'un dynamisme relatif de la production de logements neufs sur la commune.

Malgré ce niveau de production et une évolution démographique positive, il est en effet observable un phénomène de desserrement, à prendre en compte pour maintenir la population communale. Pour enrayer ce phénomène et relancer la croissance démographique, la municipalité s'est fixée un objectif de produire 6 logements par an pendant la durée de vie du PLU.

La Boissière-École, bien que ne bénéficiant que de très peu d'emplois sur son territoire, est localisée dans l'aire urbaine de Paris, et est donc ainsi concernée par l'attractivité de la capitale.

La commune est essentiellement caractérisée par de l'activité agricole et industrielle, notamment dans l'agroalimentaire.

Etat initial de l'environnement

Le territoire communal est très largement dominé par le massif forestier de Rambouillet, particulièrement dans la partie Est de la commune. Il est tout de même occupé par un petit hameau, la Passoire. Le reste du territoire communal est occupé par des plateaux agricoles et des vallées traversées de cours d'eau. Le centre-bourg est localisé en flanc de vallée depuis le sommet jusqu'à La Maltorne, et le hameau de la Gâtine, à l'extrémité Ouest du territoire communal, présente en configuration similaire.

L'hydrographie de la commune concerne notamment l'écoulement de la Maltorne, prenant sa source sur le territoire communal, au cœur de la forêt de Rambouillet, et s'écoulant vers le Sud sur la commune de Mittainville avant de se jeter dans l'Eure après un écoulement de 19,5 km. Elle concerne également de petits cours d'eau prenant naissance dans La Maltorne, ainsi que des mares et mouillères, dont une concentration se situe dans la forêt de Rambouillet, à l'extrémité Est du territoire communal de La Boissière-École.

Le territoire communal est identifié comme site d'intérêt communautaire et écologique dans le cadre de classements ZNIEFF et Natura 2000 : 4 ZNIEFF de type 1, faisant partie de la ZNIEFF de type 2 du "Massif de Rambouillet Nord-Ouest" et couvrant la totalité des espaces boisés de la commune, qui sont à ce titre, comme vulnérables. Une autre ZNIEFF de type 2 est également présente : "Boisements et zones humides de Mittainville", au Sud de la limite communale, mais ne concerne que très peu La Boissière-École. A l'instar de ce classement, une zone Natura 2000 vient également classer le massif forestier de Rambouillet, protégeant ainsi de nombreuses espèces animales et végétales, représentatives de la région.

Conséquemment à l'hydrographie importante de la commune, de nombreuses zones humides sont également identifiées sur le territoire communal. Elles sont protégées au titre du rôle essentiel qu'elles jouent pour le fonctionnement de la vie naturelle et de ce fait pour la pérennisation de la vie animale et végétale.

La forêt de Rambouillet est également identifiée en réservoir de biodiversité dans le cadre du SRCE. Des corridors de la sous-trame arborée sont à préserver en conséquence, notamment sur la forêt de Rambouillet dont une partie est à restaurer, mais également à l'Est du territoire communal. Un corridor de la sous-trame herbacée vient couper les plateaux agricoles, à l'Est de la commune.

Une partie de la commune est concernée par un risque de retrait-gonflement des argiles moyen à fort, notamment le long de La Maltorne, mais également sur une partie des plateaux agricoles à l'Est de la commune.

L'analyse de la consommation de l'espace réalisée entre 2008 et 2012 fait état d'un maintien général de l'équilibre entre espaces boisés, agricoles et urbains, avec une légère augmentation des espaces urbains. Le bourg dispose de peu de dents creuses, et la capacité de densification totale ressort à 4,8 ha, soit environ 59 logements. Au travers de son projet d'aménagement et de développement durable, la municipalité a fait le choix de donner la priorité au principe de renouvellement urbain et de comblement des espaces libres.

Glossaire

AEP : Alimentation en Eau Potable

ALUR : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

BASIAS : Base de données d'Anciens Sites Industriels et d'Activités de Services

BRGM : Bureau de Recherches Géologiques et Minières

CART : Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires

CG : Conseil Général

CM : Conseil Municipal

COS : Coefficient d'Occupation des Sols

CR : Conseil Régional

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

DRIEE : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie

EBC : Espace Boisé Classé

ENE : Loi sur l'Engagement National pour l'Environnement

ENL : Engagement National pour le Logement

ENS : Espace Naturel Sensible

GES : Gaz à Effet de Serre

IAU : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme

ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

ICU : Ilot de Chaleur Urbain

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

LAAAF : Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt

MAP : Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche

MOS : Mode d'Occupation du Sol

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PAC : Politique Agricole Commune

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable

PDIPR : Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

PDUIF : Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PME : Petite et Moyenne Entreprise

PMI : Petite et Moyenne Industrie

POS : Plan d'Occupation du Sol

PPA : Personne Publique Associée

PPA : Plan de Protection de l'Atmosphère

PPR : Plan de Prévention des Risques

PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation

RT : Règlementation Thermique

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SCoT : Schéma de Cohérence Territorial

SDADEY : Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SDCa : Schéma Département des Carrières

SDD : Schéma Départemental des Déplacements

SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

SDP : Surface De Plancher

SDVD : Schéma Directeur des Voies Départementales

SHOB : Surface Hors Œuvre Brute

SHON : Surface Hors Œuvre Nette

SIAEP : Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de la forêt de Rambouillet

SIBSO : Syndicat Mixte du Bassin Supérieur de l'Orge

SIC : Site d'Intérêt Communautaire

SICTOM : Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères

SITERR : Syndicat Intercommunal de Transport et d'Équipement de la Région de Rambouillet

SMESSY : Syndicat Mixte d'Étude du Schéma de cohérence territorial Sud Yvelines

SRADDT : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire

SRCAE : Schéma Régional Climat Air Énergie

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

SRE : Schéma Régional Eolien

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

THPE : Très Haute Performance Énergétique

TVB : Trame Verte et Bleue

UC : Unité de Consommation

UE : Union Européenne

ZDE : Zone de Développement Eolien

ZICO : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

ZPS : Zone de Protection Spéciale

Table des cartes

Carte 1 : localisation géographique.....	6
Carte 2 : la CA Rambouillet Territoires.....	7
Carte 3 : Continuités écologiques identifiés par le SRCE sur la région Ile-de-France (source : SRCE) ..	10
Carte 4 : taux annuel d'évolution de la population de la région de La Boissière-Ecole sur la période 1999/2009 (source INSEE).....	13
Carte 5 : les aires urbaines en 2010 (source INSEE).....	24
Carte 6 : les zones et parc d'activités de la CART (source CART).....	27
Carte 7 : données agricoles PAC 2013/zone NC du POS (source DDT).....	28
Carte 8 : les trafics sur les réseaux routiers nationaux et départementaux (source CG78 2011)	33
Carte 9 : plan de la ligne 15.....	34
Carte 10 : plan de la ligne 20 :	34
Carte 11 : plan de la ligne 89	35
Carte 12 : GR du Pays des Yvelines.....	36
Carte 13 : Schéma départemental de la randonnée pédestre (source CG78)	37
Carte 14 : géologie (source BRGM)	39
Carte 15 : Etat des lieux des masses d'eau souterraine (combinaison de test) du bassin Seine-Normandie en 2013(source SDAGE)	41
Carte 16 : Topographie de la commune (Source : Topographique map et géoportail).....	42
Carte 17 : Hydrographie de la commune (source géoportail).....	43
Carte 18 : la couverture forestière de la commune (source carte forestière)	45
Carte 19 : Répartition des zones de culture de la commune (source géoportail).....	46
Carte 20 : Localisation des ZNIEFF de types 1 de la commune (source INPN)	48
Carte 21 : Localisation des ZNIEFF de types 2 de la commune (source INPN)	48
Carte 22 : Répartition des zones Natura 2000 (source géoportail)	51
Carte 23 : Inventaire des zones humides de la commune (source BRGM)	52
Carte 24 : Synthèse des enjeux écologiques de la commune (source CDHU).....	54
Carte 25 : Captage et périmètres de protection	56
Carte 26 : Potentiel géothermique de la commune (source ThermoMap).....	58
Carte 27 : Potentiel éolien de la région Ile-de-France en 2012 (source SRE Ile-de-France)	58
Carte 28 : Sensibilité de la commune au retrait-gonflement des argiles (source InfoTerre).....	60
Carte 29 : Sensibilité de la commune aux inondations/remontées de nappes dans les sédiments (source BRGM et SIGES)	61
Carte 30 : atlas des paysages (source DRIEE)	63
Carte 31 : Carte de la région en 1788 (source aet-fifi)	68
Carte 32 : MOS 2012, source IAU	71
Carte 33 : Urbanisation vis-à-vis du POS dans le centre-bourg (source : CDHU)	72
Carte 34 : Urbanisation vis-à-vis du POS dans le hameau de La Gâtine (source : CDHU)	73
Carte 35 : MOS du centre-bourg de La Boissière-Ecole (source : MOS).....	75
Carte 36 : repérage des dents creuses du centre-bourg de La Boissière-Ecole sur photo aérienne (source : CDHU)	75
Carte 37 : repérage des dents creuses du hameau de La Gâtine sur photo aérienne (source : CDHU)	77
Carte 38 : repérage des dents creuses du hameau du Passoir sur photo aérienne (source : CDHU) ...	78
Carte 39 : repérage des dents creuses du hameau de L'Épinette sur photo aérienne (source : CDHU)	78

Carte 40 : Définition graphique des zones U du présent PLU (source : CDHU).....	87
Carte 41 : Définition des zones U vis-à-vis de l'enveloppe d'urbanisation du SDRIF (source : MOS, CDHU)	88
Carte 42 : Enveloppe d'urbanisation préconisée du SCoT Sud Yvelines (source : SCoT Sud Yvelines) .	89
Carte 43 : Définition graphique des zones Ue du présent PLU (source : CDHU).....	90
Carte 44 : Définition graphique des zones Ue du présent PLU (source : CDHU).....	91
Carte 45 : Définition graphique des zones Ue du présent PLU (source : CDHU).....	91
Carte 46 : Définition graphique des zones Ue du présent PLU (source : CDHU).....	91
Carte 47 : Définition graphique des zones Ue du présent PLU (source : CDHU).....	91
Carte 48 : Définition graphique des zones Ux du présent PLU (source : CDHU).....	92
Carte 49 : Définition graphique des zones Ux du présent PLU (source : CDHU).....	92
Carte 50 : Définition graphique des zones Uh du présent PLU (source : CDHU)	93
Cartes 51 : Définition graphique des zones 2AU du présent PLU (source : CDHU).....	94
Cartes 52 : Définition graphique des zones A du présent PLU (source : CDHU)	95
Carte 53 : Définition graphique des zones Ap du présent PLU (source : CDHU).....	96
Carte 54 : Définition graphique des zones N du présent PLU (source : CDHU).....	97
Carte 55 : Définition graphique des zones N du présent PLU (source : CDHU).....	98
Carte 56 : Définition graphique des zones NI du présent PLU (source : CDHU).....	99
Carte 57 : Définition graphique de l'article L113-1 du CU du présent PLU (source : CDHU)	100
Carte 58 : Définition graphique de l'article L151-41 du CU du présent PLU (source : CDHU)	101
Carte 59 : Définition graphique de l'article L151-19 du CU du présent PLU (source : CDHU)	102
Carte 60 : Définition graphique de l'article L151-19 du CU du présent PLU (source : CDHU)	103
Carte 61 : Définition graphique de l'article L151-23 du CU du présent PLU (source : CDHU)	104
Carte 62 : Définition graphique de l'article L151-19 du CU du présent PLU (source : CDHU)	104
Carte 63 : Définition graphique de l'article L151-23 du CU du présent PLU (source : CDHU)	105
Carte 64 : Définition graphique de l'article L151-23 du CU du présent PLU (source : CDHU)	105
Carte 65 : Définition graphique de l'article L151-11 du CU du présent PLU (source : CDHU)	106
Carte 66 : Définition graphique de l'article L151-11 du CU du présent PLU (source : CDHU)	107

Table des tableaux

Tableau 1 : évolutions de population (source INSEE 1975/2012)	12
Tableau 2 : le vieillissement de la population (source INSEE)	14
Tableau 3 : évolutions des ménages (source INSEE)	15
Tableau 4 : catégorie socioprofessionnelle des ménages de la commune (source INSEE)	16
Tableau 5 : revenu médian par UC (source INSEE)	17
Tableau 6 : les catégories de logements (source INSEE)	19
Tableau 7 : ancienneté approché du parc de logements en 2011 (source INSEE)	21
Tableau 8 : la production neuve depuis 2003 (source Sit@del)	21
Tableau 9 : Synthèse des éléments sociaux	23
Tableau 10 : évolutions de l'emploi (source INSEE)	25
Tableau 11 : Nombre d'entreprises par secteur d'activité en 2014 (source INSEE)	26
Tableau 12 : base permanente des équipements 2012, publiée en septembre 2014 (source : INSEE)	26
Tableau 13 : foncier à vocation économique de la CART (source CART)	27
Tableau 14 : lieu de travail des actifs de La Boissière-Ecole ayant un emploi (source INSEE)	31
Tableau 15 : moyen de transport entre le lieu de résidence et le lieu de travail des actifs de la commune ayant un emploi (source INSEE)	31
Tableau 16 : taux de motorisation des ménages (source INSEE)	32
Tableau 17 : capacité de stationnement des ménages (source INSEE)	32
Tableau 18 : hiérarchie du réseau routier	34
Tableau 19 : Synthèse des éléments économiques et de service	38
Tableau 20 : Suivi Maltorne - 22/05/2016	44
Tableau 21 : Liste des espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE et évaluation de la Forêt de Rambouillet (ZSC) (source : INPN)	49
Tableau 22 : Liste des espèces visées à l'article 4 de la directive 2009/147/CE et évaluation du Massif de Rambouillet et zones humides proches (ZPS) (source : INPN)	50
Tableau 23 : Synthèse du milieu naturel de La Boissière-Ecole	55
Tableau 24 : Historique des crues de La Maltorne (source : Géorisque)	60
Tableau 25 : Synthèse du milieu humain de La Boissière-Ecole	62
Tableaux 26 : Superficie des espaces urbanisés et des espaces non urbanisés dans le cadre du POS (source : CDHU)	74
Tableau 27 : superficie et potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis	76
Tableau 28 : Synthèse de la consommation de l'espace et de la densité urbaine	80
Tableau 29 : Projection de population avec un taux d'évolution à 1,25% (source : CDHU)	81
Tableau 30 : Evolution de la taille des ménages (-0,55 % an) (source : CDHU)	81
Tableau 31 : Besoin en logement (source : CDHU)	81
Tableau 32 : Objectifs du PADD en fonction des constats du diagnostic (source : CDHU)	84
Tableau 33 : Superficie des zones du présent PLU (source : CDHU)	108
Tableau 34 : Justification du règlement des zones U du présent PLU (source : CHDU)	111
Tableau 35 : Justification du règlement des zones Ue du présent PLU (source : CHDU)	113
Tableau 36 : Justification du règlement des zones Ux du présent PLU (source : CHDU)	116
Tableau 37 : Justification du règlement des zones 2AU du présent PLU (source : CHDU)	117
Tableau 38 : Justification du règlement des zones A du présent PLU (source : CHDU)	120
Tableau 39 : Justification du règlement des zones N du présent PLU (source : CHDU)	123
Tableau 40 : Compatibilité du présent PLU avec le SCoT Sud-Yvelines (source : CDHU)	140

Tableau 41 : Compatibilité du présent PLU avec le SDRIF (source : CDHU)	148
Tableau 42 : Compatibilité du présent PLU avec le SDAGE Seine-Normandie (source : CDHU)	158
Tableau 43 : Compatibilité du présent PLU avec le SRCE (source : CDHU)	159
Tableau 44 : Compatibilité du présent PLU avec le SRCAE (source : CDHU)	162
Tableau 45 : Compatibilité du présent PLU avec le PDUIF (source : CDHU)	165
Tableau 46 : Compatibilité du présent PLU avec le PPA (source : CDHU)	167
Tableau 47 : Compatibilité du présent PLU avec le SDADEY (source : CDHU)	169
Tableau 48 : incidences des orientations du PLU sur les sols (source : CDHU)	170
Tableau 49 : incidences des orientations du PLU sur les cours et étendues d'eau et zones humides associées (source : CDHU)	170
Tableau 50 : incidences des orientations du PLU sur les autres milieux naturels et continuités écologiques, la faune et la flore (source : CDHU)	171
Tableau 51 : incidences des orientations du PLU sur les paysages (source : CDHU)	171
Tableau 52 : incidences des orientations du PLU sur les réseaux (source : CDHU)	172
Tableau 53 : Mesures envisagées pour éviter, réduire, compenser les incidences du présent PLU sur les sols (source : CDHU)	173
Tableau 54 : Mesures envisagées pour éviter, réduire, compenser les incidences du présent PLU sur les zones humides (source : CDHU)	174
Tableau 55 : Mesures envisagées pour éviter, réduire, compenser les incidences du présent PLU sur les cours d'eau (source : CDHU)	175
Tableau 56 : Mesures envisagées pour éviter, réduire, compenser les incidences du présent PLU sur les milieux naturels et continuités écologiques (source : CDHU)	175
Tableau 57 : Mesures envisagées pour éviter, réduire, compenser les incidences du présent PLU sur le patrimoine naturel et environnemental (source : CDHU)	176
Tableau 58 : Mesures envisagées pour éviter, réduire, compenser les incidences du présent PLU sur les paysages (source : CDHU)	176
Tableau 59 : Indicateurs à élaborer pour l'évaluation de la mise en application du présent PLU (source : CDHU)	177

Table des graphiques

Graphique 1 : évolutions annuelles moyennes de la population communale (source INSEE)	12
Graphique 2 : évolutions annuelles moyennes des soldes naturels et migratoires de la commune (source INSEE)	14
Graphique 3 : évolutions de la structure de la population communale par classe d'âge (source INSEE)	15
Graphique 4 : évolutions de la taille moyenne des ménages de la commune (source INSEE)	16
Graphique 5 : le parc de logements de la commune en 2013 (source INSEE)	17
Graphique 6 : évolutions du parc de logements (source INSEE)	18
Graphique 7 : répartition du nombre de pièces par logements sur la commune (source INSEE)	19
Graphique 8 : statut d'occupation des résidences principales (source INSEE)	20
Graphique 9 : évolutions des actifs/inactifs (source INSEE)	25
Graphiques 10 : Coupes topographiques de La Boissière-Ecole (source : CDHU)	42
Graphique 11 : Principales sources de polluants sur la commune en 2013 (source AirParif)	59

Table des figures

Figure 1 : Objectifs du SDAGE Seine-Normandie (source : SDAGE Seine-Normandie) 9