



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de PLU de La Boissière-Ecole (78)
à l'occasion de sa modification n° 1**

N°MRAe APPIF-2024-061
du 05/06/2024

Secteur Hériot



Secteur Mauzaise



Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de La Boissière-Ecole (78), porté par la commune dans le cadre de sa modification n°1 et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, daté de mars 2024.

Cette modification du PLU vise principalement à ouvrir à l'urbanisation deux secteurs situés en continuité sud du cœur de bourg (secteur Hériot) et en continuité nord-ouest du bourg (secteur Mauzaise). Il est prévu sur le secteur Hériot, une opération mixte comprenant une trentaine de logements ainsi que des activités marchande et de service et, sur le secteur « Mauzaise », une opération d'habitat individuel comprenant cinq à six logements, conformément à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui leurs sont propres. Ces deux OAP modifiées viennent s'ajouter à une troisième OAP sectorielle (l'OAP n°1) existante dans le PLU en vigueur et portant sur une emprise anciennement à vocation agricole en cœur de bourg.

L'Autorité environnementale considère que l'évaluation environnementale n'a pas été menée de manière satisfaisante, ce qui conduit à une prise en compte insuffisante des enjeux environnementaux et sanitaires par le projet de PLU modifié.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers,
- les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité,
- la mobilité,
- le paysage,
- le risques inondation.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- démontrer que le projet de PLU modifié s'inscrit en cohérence avec l'objectif de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers fixé pour la commune par le projet de Sdrif-E, en prenant en compte les évolutions prévues dans les trois secteurs d'OAP ;
- reconsidérer l'augmentation de population et donc celle du nombre de logements prévues par le projet de PLU modifié, au regard de la dynamique démographique du territoire, des objectifs fixés par les projets de SCoT et de PLHi , actuellement en concertation et de la possibilité de mobiliser une partie des logements vacants ;
- revoir le calcul de la consommation potentielle d'espaces naturels, agricoles ou forestiers induite par le projet de PLU modifié, en tenant compte de l'évolution du secteur d'OAP n°1 et prévoir un coefficient d'emprise au sol maximal en zone U et une proportion minimale d'espaces de pleine terre ;
- réaliser une étude faune-flore sur les secteurs d'OAP, basée sur des données robustes récoltées par des écologues confirmés et compléter la caractérisation des zones humides par des critères relatifs à la flore ;
- justifier le positionnement du principal secteur d'OAP au plus près de la Maltorne, compte tenu du risque d'inondation.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

La liste des sigles présents dans cet avis est située page 6.

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme (PLU).....	7
1.1. Contexte géographique.....	7
1.2. Le projet de modification n°1 du PLU.....	8
1.3. Le contexte : l'avis conforme de l'Autorité environnementale.....	9
1.4. Modalités d'association du public en amont du projet de PLU.....	10
1.5. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	10
2. L'évaluation environnementale.....	10
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	10
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	11
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	13
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	14
3.1. La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.....	14
3.2. Les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.....	15
3.3. La mobilité.....	16
3.4. Le paysage.....	17
3.5. Le risque inondation.....	17
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	18
ANNEXE.....	19
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	20

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de La Boissière-Ecole (78) pour rendre un avis sur son projet de plan local d'urbanisme (PLU) à l'occasion de sa modification n°1 et sur son évaluation environnementale datée de mars 2024.

Le PLU de La Boissière-Ecole est soumis à un examen au cas par cas à l'occasion de sa modification n°1, en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#). Il a été soumis à évaluation environnementale à la suite de l'avis conforme de la MRAe n°AKIF-2023-114 du 13/09/2023.

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'Autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 06/03/2024. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 20/03/2024.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 05/06/2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU de La Boissière-Ecole à l'occasion de sa modification n°1.

Sur le rapport de Ruth MARQUES, coordonnatrice, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PLU	Plan local d'urbanisme
RP	Rapport de présentation
SCoT	SCoT : schéma de cohérence territoriale
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme (PLU)

1.1. Contexte géographique

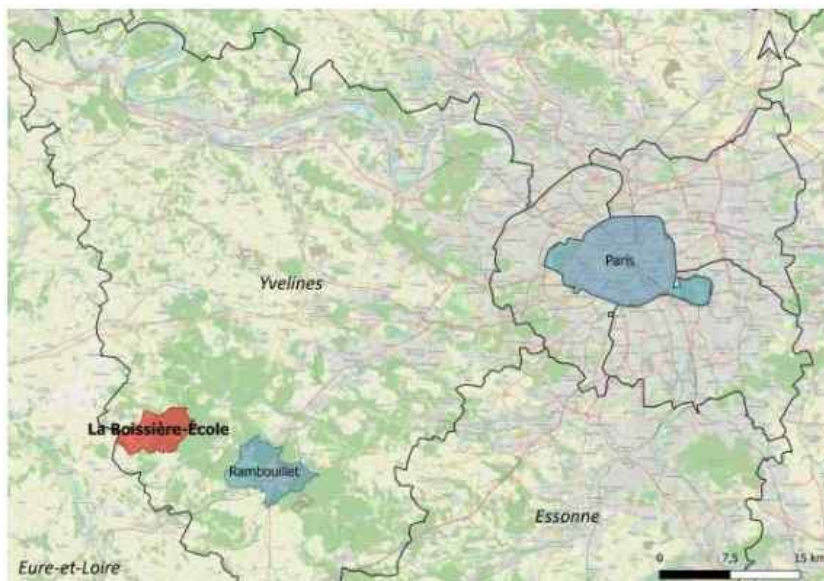


Figure 1: localisation de la commune - Source : notice de présentation p. 4

La commune de La Boissière-École se situe dans le département des Yvelines, à environ 17 kilomètres au nord-ouest de Rambouillet, pôle urbain localement structurant, et à environ 50 km de Paris.

Le territoire de la commune s'étend sur 25,06 km². La Boissière-École compte 756 habitants (Insee 2020) et fait partie de la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires.

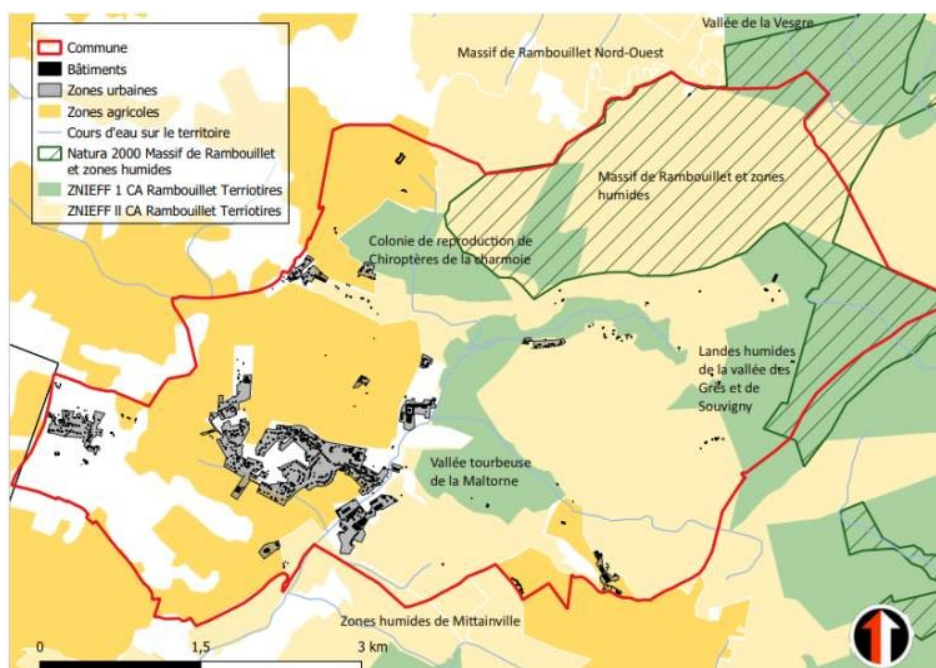


Figure 2: Carte de situation, patrimoine écologique et zonage territorial
Source : EE p. 5

1.2. Le projet de modification n°1 du PLU



Figure 3: Les secteurs Hériot et Mauzaise par rapport à la zone urbanisée
Source Source : notice de présentation (p. 5)

Le projet de modification N°1 du PLU a pour objet la création de logements et d'un pôle commercial sur la commune. Elle vise notamment à ouvrir à l'urbanisation deux secteurs actuellement classés en zone 2AU situés en continuité sud du cœur de bourg :

- le secteur « Hériot », d'environ 1,7 ha, situé au nord de la rue du Commandant Hériot (RD71) et en continuité nord-ouest du bourg ;
- le secteur « Mauzaise » au nord-ouest du bourg, à l'angle de la route de Hauteville et de la rue des Longs Champs. Ce secteur s'étend sur environ 0,27 ha.

Sur le secteur Aua projeté (Hériot), le projet prévoit une opération mixte, comprenant une trentaine de logements, ainsi que de l'activité marchande et de service, par le déplacement du commerce multi-services existant dans le village. L'évaluation environnementale indique (EE p. 9) que « l'établissement d'un espace commercial ainsi qu'une place de marché, via le projet d'aménagement, permettra de créer un petit pôle commercial à proximité des voies structurantes de la commune ». Le dossier indique que des espaces paysagers et des jardins familiaux y sont aussi prévus.

Sur le secteur Aub projeté (Mauzaise), une petite opération à vocation d'habitat individuel, d'environ six logements est envisagée.

Deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) encadreront l'urbanisation de ces secteurs, en remplacement de celles existantes dans le PLU en vigueur sur ces mêmes secteurs.



Figure 4: OAP Hériot - Source OAP



Figure 5: OAP Mauzaise - Source OAP

Ces deux OAP modifiées par le projet de PLU viennent s'ajouter à une troisième OAP sectorielle (l'OAP n°1) existante dans le PLU en vigueur, et portant sur une emprise anciennement à vocation agricole en cœur de bourg destinée à changer de destination.

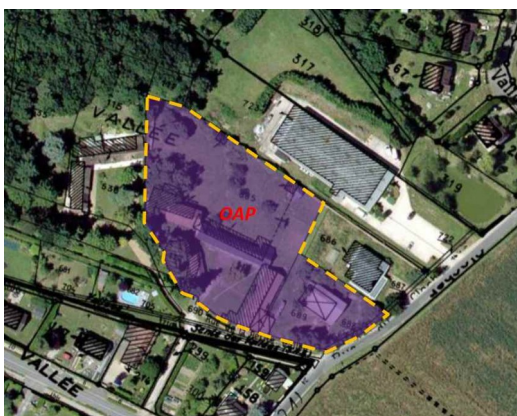


Figure 6: Limites du secteur d'OAP n°1 - Source OAP

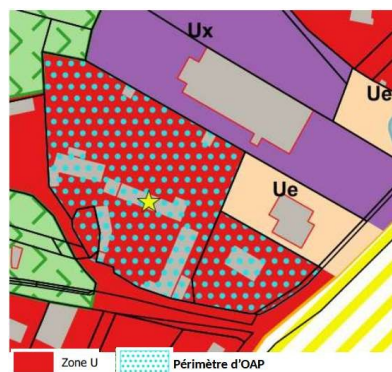


Figure 7: L'OAP n°1 dans le plan de zonage - (extrait du plan MRAe)



Figure 8: Les trois secteurs d'OAP dans le projet de PLU modifié - Source Géoportail avec limites approximatives MRAe

Onze logements au « minimum » sont prévus dans le secteur de l'OAP n°1, d'une superficie de 7 167 m², sans qu'aucune indication, ni orientation graphique, n'accompagne cette OAP, hormis la mention « bâtiments existants à réhabiliter ».

L'Autorité environnementale constate toutefois que ce périmètre est classé en zone urbaine (U) dans le règlement graphique.

Elle considère donc que trois secteurs sont destinés à évoluer dans le cadre du projet de PLU dans son ensemble.

1.3. Le contexte : l'avis conforme de l'Autorité environnementale

Le projet de modification n°1 du PLU de La Boissière-Ecole a donné lieu à un [avis conforme de l'Autorité environnementale](#) concluant à la nécessité de soumettre ce projet à évaluation environnementale.

L'Autorité environnementale constatait en effet les éléments suivants :

- le secteur Mauzaise est situé entre deux espaces classés en zone N, en bordure d'un espace boisé classé,
- la commune est concernée par plusieurs corridors fonctionnels (prairie, friches et dépendances vertes d'une part, et boisé herbacé d'autre part), et par deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type 2,
- le secteur Hériot est concerné par une enveloppe potentielle de zone humide de classe B (zone humide probable dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser) d'après les cartographies régionales établies par la Driat d'Île-de-France, même si le dossier transmis fait état d'une étude (non jointe) réalisée en 2019 qui aurait conclu à l'absence de zone humide sur critère pédologiques, ce seul critère ne suffisant en tout état de cause pas à le démontrer,
- la desserte en transports en commun de la commune est faible,
- les zones d'extension se situent à proximité de monuments historiques (château de La Boissière à 300 m du secteur Aua et Chapelle funéraire de la famille Hériot à 450 m du secteur Aub).

1.4. Modalités d'association du public en amont du projet de PLU

Les modalités de consultation du public en amont du projet de modification du PLU ne sont pas indiquées.

1.5. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers,
- les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité,
- la mobilité,
- le paysage,
- le risques inondation.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

■ Le résumé non technique

Le résumé non technique, dont l'objectif est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'évaluation environnementale, est présenté en une page (p. 92) au sein de l'évaluation environnementale.

Il est sommaire, expliquant que « 35 logements et un pôle commercial sont prévus, dont la majeure partie des perspectives d'aménagement concernent le secteur Hériot ». Il mentionne, sans autre détail, qu'« une étude complète des caractéristiques territoriales et des nuisances associées a été menée, en se focalisant notamment sur les sujets considérés comme sensibles et rapportées par la MRAe » (ensuite listés). Le résumé ajoute que « le développement urbain proposé par la commune est en règle avec le cadrage des documents d'urbanisme supra-communaux », et mentionne que « l'artificialisation des sols est nécessaire à la survie du village et au maintien des activités... ».

(1) L'Autorité environnementale recommande de joindre au dossier un résumé non technique rendant mieux compte des enjeux et des impacts potentiels du projet de PLU, ainsi que des mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser ces derniers.

■ Qualité générale de l'évaluation environnementale

L'Autorité environnementale considère que l'évaluation environnementale n'a pas été menée de manière satisfaisante, ce qui conduit à une prise en compte insuffisante des enjeux environnementaux et sanitaires par le projet de PLU modifié. La justification des choix, notamment, est insuffisamment argumentée.

■ Le dispositif de suivi et d'évaluation

Le dispositif de suivi est présenté pages 89 à 91 de l'évaluation environnementale. L'Autorité environnementale note en premier lieu qu'aucun engagement n'est pris sur les modalités énoncées, celles-ci étant présentées comme « modalités de suivi envisageables ». Elle observe par ailleurs le caractère peu effectif du suivi prévu.

Les mesures d'évitement consistent à adapter la période des travaux et à vérifier l'absence de rejet dans le milieu naturel lié à ces travaux, les indicateurs associés étant de recenser le non respect des engagements ou les incidents à l'origine de pollutions.

La première mesure de réduction prévue est de « limiter les emprises des travaux, des zones de circulation et les engins de chantier sur le secteur de la Mauzaise », la modalité consistant à « limiter la dégradation des espaces hors OAP en phase travaux », l'indicateur étant la « présence de véhicules, de traces de véhicules, de dépôt de matériel » et la fréquence : « au début de la phase travaux, puis deux fois jusqu'à la fin de l'opération ».

Une autre mesure de réduction consiste à prévoir des « dispositifs et aménagements limitation des nuisances envers la faune » :

- en matière de « perturbation de la faune nocturne » la modalité envisageable consiste à « consulter le planning des travaux prévus » et l'indicateur suivi est le « nombre de jours nécessitant une intervention nocturne » ;
- pour « adapter la période des travaux sur l'année ».

Enfin, une mesure de compensation prévue est d'« adapter la réglementation face aux conclusions de l'EIE », mais cette mesure ne fait l'objet d'aucun indicateur de suivi.

L'Autorité environnementale considère que les éléments présentés ne constituent pas un dispositif de suivi satisfaisant, doté d'indicateurs précis et pertinents et de valeurs cibles, assortis de mesures correctives à mettre en œuvre en cas de non atteinte des objectifs.

(2) L'Autorité environnementale recommande de définir un dispositif de suivi précis et opérationnel, avec des objectifs à atteindre et des valeurs cibles permettant d'évaluer l'efficacité du PLU et des différentes mesures de la séquence « éviter-réduire-compenser ».

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son contexte administratif et son domaine de compétence et à vérifier l'absence de contrariété par rapport aux normes de rang supérieur.

Cette étude doit donc identifier au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU, de façon à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire qu'il recouvre. Pour le PLU de la Boissière-Ecole, cette articulation est présentée p. 17 à 30 de l'évaluation environnementale.

■ Articulation avec le Sdrif

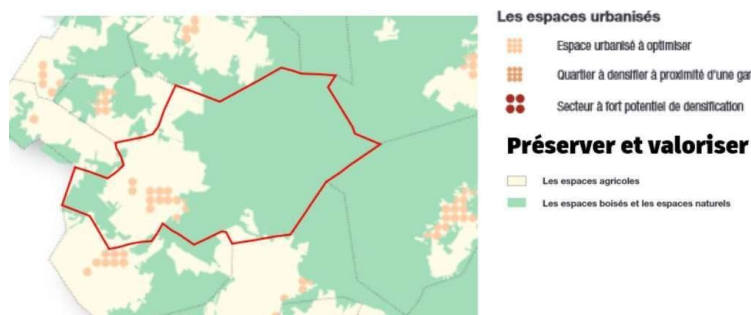


Figure 9: Source EE p. 25

L'évaluation environnementale (p. 25) note que le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) recommande de « privilégier la densification des zones existantes, la mixité des fonctions urbaines, et de renforcer les centres urbains en préservant l'environnement naturel ». Elle ajoute que « la commune est considérée comme « bourg, village et hameau » dans la carte des « Grandes entités géographiques », dont l'objectif est de contenir l'étalement urbain

en autorisant une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% à l'horizon de 2030 ».

Elle conclut enfin qu'« après calcul des principales zones urbaines composant le territoire, on obtient environ 101 ha. L'OAP de la Mauzaise et celle du commandant Hériot forment 1,97 ha, soit 1,95% d'extension, ce qui reste en dessous des 5% maximales ».

L'Autorité environnementale rappelle que le projet de Sdrif-E (« E » pour environnemental) a été arrêté par le conseil régional le 12 juillet 2023. Il est donc connu depuis cette date et a été soumis à enquête publique jusqu'au 16 mars 2024. Il vient diviser par trois la consommation foncière prévue par l'actuel schéma, adopté en 2013.

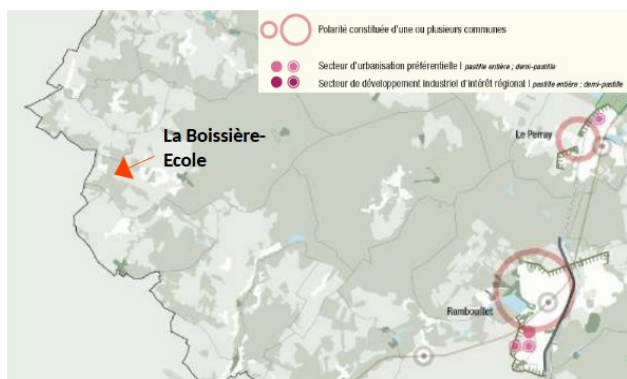


Figure 10: Extrait de la carte "Maîtriser l'étalement urbain" du Sdrif-E avec indication MRAE

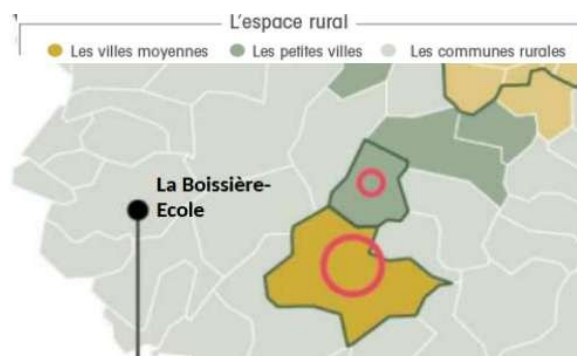


Figure 11: Extrait (localisation de la commune) MRAE de la « Carte des entités territoriales du Sdrif-E et les polarités » – Source : Sdrif E

Le Sdrif-E indique qu'« à l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 2 % de l'espace urbanisé communal des villes moyennes, des petites villes et des communes rurales est possible », soit environ 2 ha.

Compte tenu de l'état d'avancement du projet de Sdrif-E, l'Autorité environnementale considère qu'il convient de démontrer que le projet de PLU modifié s'inscrit en cohérence avec ses dispositions notamment en matière de consommation d'espace, en prenant en compte les évolutions prévues dans les trois secteurs d'OAP.

(3) L'Autorité environnementale recommande de démontrer que le projet de PLU modifié s'inscrit en cohérence avec l'objectif de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers fixé pour la commune par le projet de Sdrif-E, en prenant en compte les évolutions prévues dans les trois secteurs d'OAP.



Figure 12: Armature territoriale Source : « Débats sur les orientations du PADD » p. 18 (avec localisation de la commune par la MRAE)

■ Articulation avec le SCoT

L'évaluation environnementale indique (p. 17) que le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Rambouillet Territoires, approuvé en 2014, est en cours de révision, notamment pour « s'adapter [...] à l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) établi par la loi Climat et Résilience de 2021 (et en prévision du SDRIF-E) ».

L'Autorité environnementale considère que la concertation sur le projet de SCoT de Rambouillet Territoires étant lancée, le projet de PLU aurait pu anticiper sa mise en œuvre. Elle a notamment pris connaissance du document « Débats sur les orientations du PADD »², présenté en conseil communautaire du 22 janvier 2024 et en concertation depuis mars 2024. Y est notamment présentée (p. 19) l'armature territoriale de Rambouillet Territoire (cf. figure 6). Sur le territoire du projet de SCoT, la commune de Rambouillet est considérée comme « pôle urbain », cinq communes comme « pôle d'appui »³, les autres, dont La Boissière-Ecole comme « communes villages ». Dans les communes villages, les objectifs énoncés sont notamment de « conserver une

2 Téléchargeable par le lien suivant : <https://www.rt78.fr/habitat/urbanisme/schema-de-coherence-territoriale>

3 Le Perray-en-Yvelines, Saint-Arnoult-en-Yvelines, Ablis, Les Essarts-le-Roi et Gazeran

dynamique de renouvellement de la population dans une logique de stabilisation des services publics, et de maîtriser la croissance de l'étalement urbain hors projets structurants ».

Or, la notice de présentation du projet de PLU modifié indique que « l'objectif de la municipalité est d'assurer une croissance démographique suffisante pour les prochaines années afin d'inverser la tendance actuelle, de pouvoir développer et diversifier l'habitat plus rapidement afin d'accroître l'offre de logements à court moyen terme ». Mais l'Autorité environnementale note que l'objectif de population visé par le projet de PLU modifié n'est pas détaillé.

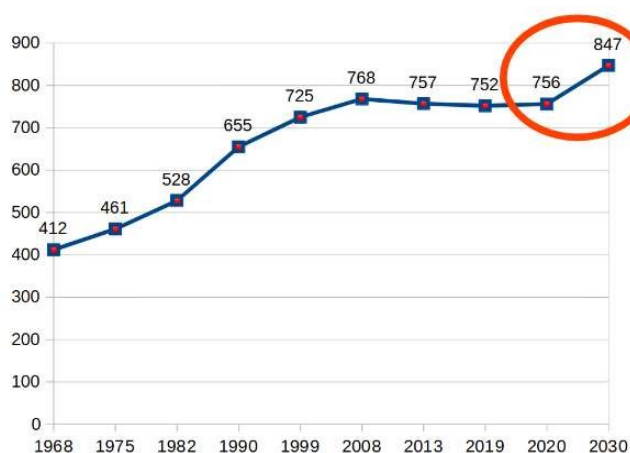


Figure 13: Evolution de la population d'ici 2030
Courbe MRAe, Source Insee et données du dossier

L'évaluation environnementale indique (p. 27) que le projet de PLU modifié prévoit « 35 logements x 2,6 habitants/ménage en moyenne sur la commune = 91 » habitants supplémentaires au sein des deux secteurs d'OAP ouverts à l'urbanisation. Il ne mentionne pas les onze logements minimum prévus dans le secteur de l'OAP n°1 (soit, par extrapolation, $11 \times 2,6 = 28$ habitants). Ces onze logements ne sont pas identifiés dans la carte présentant les logements potentiels en densification, dont le nombre est estimé à 13 (notice de présentation p.33 et 34).

L'Autorité environnementale considère donc que le total prévu à horizon 2030 par le projet de PLU modifié est de 59 logements : 35 dans les deux secteurs d'OAP objet de la modification, 11 dans le secteur de

l'OAP n°1, auxquels s'ajoutent 13 logements prévus en densification. Selon la notice de présentation (p. 34) « il manque 24 logements à la commune pour maintenir son niveau de population ». Le nombre de logements supplémentaires prévu par le projet de PLU modifié par rapport au point mort, soit $59 - 24$ logements = 35 logements, soit 91 habitants, portant la population totale à 847 habitants d'ici 2030, soit une hausse de population en rupture nette par rapport aux tendances constatées au moins depuis 2008 (cf. figure 13).

L'évaluation environnementale précise en outre (p. 61) que « le taux de logements vacants est quant à lui de 8,1 % (8,2 % pour la France, 6,4 % pour le département) », sans que la mobilisation et la remise sur le marché d'une partie d'entre eux ne soient évoquées.

Enfin, la notice de présentation (p. 35) indique que le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) de Rambouillet Territoires est également en cours de révision et, dans le cadre du projet en préparation, « Les scénarios évoqués jusque-là prévoient une programmation de 2346 logements sur les six années du PLHi, soit 391 logements par an. La programmation prévue pour La Boissière-École est de 33 logements soit environ 6 par an ». Or, comme indiqué supra, le total prévu à horizon 2030 par le projet de PLU modifié est de 59 logements.

(4) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer l'augmentation de population et donc celle du nombre de logements prévues par le projet de PLU modifié, au regard de la dynamique démographique du territoire, des objectifs fixés par les projets de SCoT et de PLHi, actuellement en concertation et de la possibilité de mobiliser une partie des logements vacants.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient ces choix au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géo-

graphique du PLU. La comparaison des incidences environnementales potentielles de ces solutions permet d'éclairer les choix réalisés.

La « justification du projet » est présentée en page 8 de l'évaluation environnementale. Il est notamment mis en avant que « le manque d'opérations d'aménagements depuis plusieurs années a empêché la commune d'adapter son offre de logements aux besoins de développement. Cette absence de constructions met en péril son secteur économique ». La notice de présentation indique quant à elle (p. 34) qu'« on peut considérer qu'à court moyen terme, le potentiel de densification du tissu urbain existant ne pourra répondre que très partiellement au point mort prospectif (maintien du niveau de population) et ne permettra en aucun cas d'envisager un accroissement de la population ».

L'Autorité environnementale observe que cette justification ne prend pas en compte des objectifs de protection de l'environnement et ne présente aucune comparaison entre les incidences environnementales potentielles de la solution retenue avec celles d'autres solutions envisageables, conformément à ce qu'exige la réglementation précitée.

(5) L'Autorité environnementale recommande de présenter des solutions de substitution raisonnables à celle qui a été retenue et leur analyse comparative multicritères prenant en compte les enjeux environnementaux et sanitaires.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

L'Autorité environnementale note l'évolution de la surface du secteur d'OAP du Commandant Hériot, qui porte sur un terrain de 2,5 ha dans le PLU en vigueur et est réduite à 1,7 ha dans le projet.

Selon le dossier, le projet de PLU modifié prévoit de consommer une surface d'espaces agricoles, naturels, et forestiers d'environ deux hectares (secteur « Hériot », pour environ 1,7 ha, et secteur « Mauzaise » pour environ 0,27 ha).

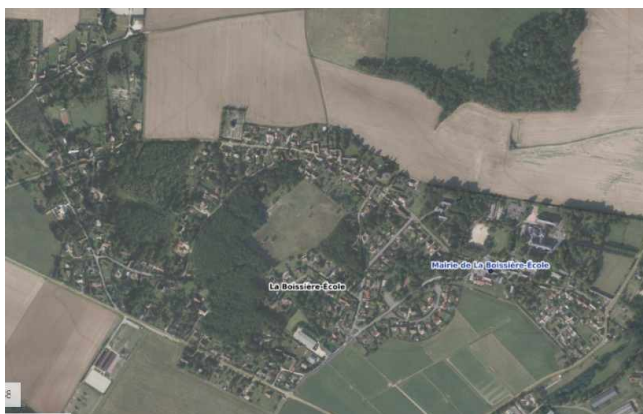


Figure 14: Photo aérienne de la zone urbaine -Source Géoportail

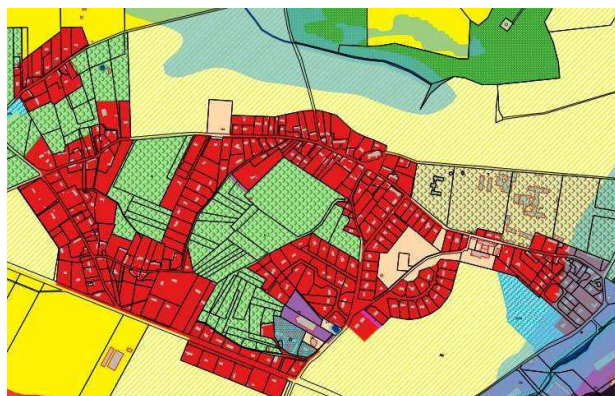


Figure 15: En rouge, la zone U du PLU
Source extrait MRAe du règlement graphique

Toutefois, comme précédemment relevé, l'Autorité environnementale constate que n'est pas comptabilisée dans ce calcul l'emprise correspondant⁴ au secteur de l'OAP n°1, d'une superficie de 7 167 m², dont la majeure partie est constituée d'espaces agricoles ou naturels (cf. [Figure 6](#)), même si ce secteur est actuellement déjà classé en zone U. Cela porte le total des zones destinées à évoluer à 2,69 ha. En outre, elle observe que l'emprise au sol n'est pas réglementée au sein de cette zone (règlement p. 12).

4 (source règlement)

L'Autorité environnementale estime donc nécessaire, comme elle l'a recommandé ci-dessus, de réexaminer la cohérence du projet de PLU avec les prochains documents de rang supérieur, à la lumière de la superficie totale d'espaces naturels, agricoles ou forestiers potentiellement consommées, mais également avec la trajectoire imposée par l'objectif d'absence d'artificialisation nette des sols à l'horizon 2050, tel que fixé par la loi climat et résilience de 2021.

Le projet de PLU doit par ailleurs prévoir une emprise au sol maximale en zone U et définir, le cas échéant, une proportion minimale d'espaces de pleine terre de manière à préserver la biodiversité existante dans les secteurs peu bâtis tels que celui de l'OAP n°1 et à limiter l'imperméabilisation des sols.

(6) L'Autorité environnementale recommande de :

- revoir le calcul de la consommation potentielle d'espaces naturels, agricoles ou forestiers induite par le projet de PLU modifié, en tenant compte de l'évolution du secteur d'OAP n°1 ;
- prévoir un coefficient d'emprise au sol maximal en zone U et une proportion minimale d'espaces de pleine terre.

3.2. Les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité



Figure 16: Le secteur Hériot (hachures rouges) est concerné par l'enveloppe potentielle de zones humides de classe B (en orange)

Source : notice de présentation p. 8

Le dossier rappelle que « la commune de La Boissière-Ecole est composée d'espaces boisés et naturels. [...] Une grande partie de son territoire communal est composé de la forêt domaniale de Rambouillet. Dès lors, des continuités écologiques majeures la traversent ». (EE p. 28).

L'évaluation environnementale (p. 38) note que « l'OAP du Commandant Hériot se situe à proximité de deux zones ZNIEFF, situées de part et d'autre des rives de la Maltorne », située en contrebas du terrain. Elle note que des espèces « à statut réglementé » « peuvent potentiellement se trouver sur la parcelle et leur recherche devra faire l'objet d'une attention particulière ». Pour l'Autorité environnementale, il appartient à la collectivité de proposer un état initial de la biodiversité de qualité suffisante sur les secteurs de l'OAP, et d'analyser en conséquence les incidences susceptibles d'être occasionnées par l'exécution de son PLU.

L'étude faune-flore présentée dans le rapport d'évaluation environnementale est, en l'état, très lacunaire et les données présentées sont douteuses.

À titre d'exemple, la flore a été identifiée à l'aide de l'application « PlantNet », plutôt que par un écologue confirmé. Les habitats naturels ne sont pas décrits à l'aide de nomenclatures couramment utilisées et les méthodes mentionnées pour l'inventaire des oiseaux ne sont pas appropriés⁵. Les statuts de conservation et de protection des espèces sont incorrects pour la plupart d'entre eux (les oiseaux identifiés sont majoritairement protégés, et plusieurs d'entre eux sont à enjeux de conservation sur la liste rouge des oiseaux d'Île-de-France, comme le Chardonneret élégant, le Moineau domestique ou encore la Linotte mélodieuse).

Par ailleurs, la caractérisation des zones humides a été réalisée uniquement sur des critères pédologiques et doit être complétée par une analyse de la flore caractéristique.

5 L'observation visuelle ne permet pas de caractériser une communauté avifaunistique avec précision. Il est recommandé de réaliser des points d'écoute à différentes périodes de l'année.

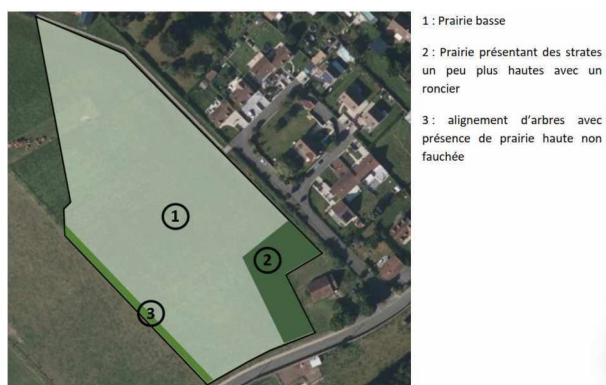


Figure 17: Les trois espaces naturels constitutifs de l'OAP Hériot- Source EE p. 39



Figure 18: « Plan d'intention projeté du secteur Hériot » - Source EE p. 11

(7) L'Autorité environnementale recommande de :

- réaliser une étude faune-flore sur les secteurs d'OAP, basée sur des données robustes récoltées par des écologues confirmés ;
- compléter la caractérisation des zones humides par des critères relatifs à la flore.

3.3. La mobilité

L'évaluation environnementale note (p. 65) que « la desserte est plutôt bonne pour une commune rurale de 750 habitants ». Elle fait état (p. 34) de « la proximité de plusieurs gares (Gazeran, Epernon, Houdan, Rambouillet) et d'une desserte en transports en commun par bus à proximité des secteurs qui permet notamment de rejoindre ces gares. La desserte de bonne qualité permet de répondre aux besoins de déplacements de nouveaux arrivants ». Elle ajoute que « par sa localisation, l'OAP du commandant Hériot se situe au plus près des arrêts de bus permettant de se rendre aux gares régionales les plus proches (Rambouillet, Houdan et Mantes-la-Jolie) ».

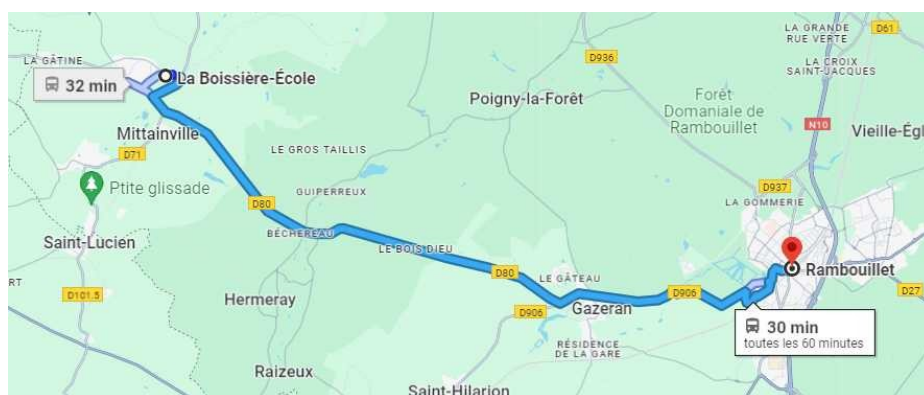


Figure 19: Trajet en bus le plus rapide vers une gare : 30 mn vers celle de Rambouillet, avec un cadencement toutes les 60 minutes - Source : Google Maps

L'Autorité environnementale note que le trajet le plus rapide en bus depuis la commune s'effectue vers la gare de Rambouillet. Ce trajet est de 30 mn, mais avec un cadencement toutes les 60 mn seulement, les autres trajets étant plutôt de 40 mn ou plus. Elle considère donc cette desserte peu performante, et le dossier n'évoque pas le potentiel de développement des modes actifs sur le territoire communal (hormis dans le contexte de loisir), ni ne prévoit de dispositions permettant de favoriser leur usage.

(8) L'Autorité environnementale recommande d'ajouter au dossier une analyse du potentiel de développement des modes actifs sur le territoire communal et intégrer au projet de PLU les mesures

3.4. Le paysage

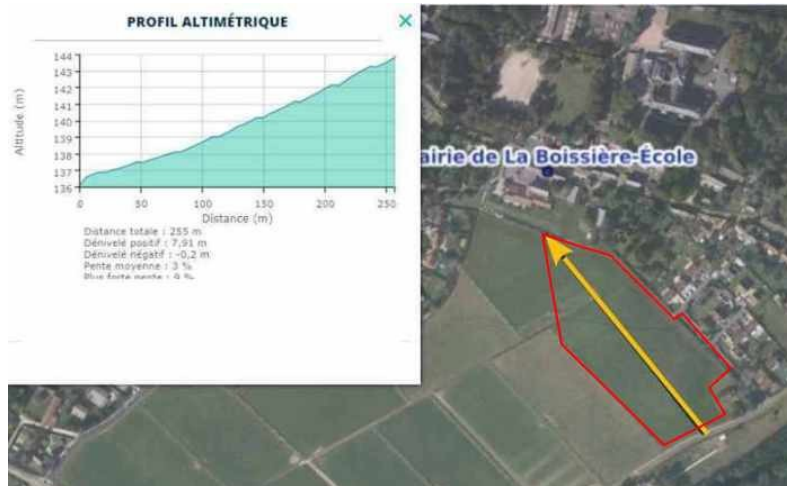


Figure 20: Dénivelé dans le secteur d'OAP depuis la rue du Commandant Hériot (D 71) dans le secteur Hériot en entrée de ville - Source Géoportail

Le secteur d'OAP Hériot va configurer la perception de l'entrée de ville depuis la rue du Commandant Hériot (RD71). La vue sur ce secteur sera accentuée par la pente du terrain depuis *la Maltorne*, située de l'autre côté de la route, l'espace commercial étant prévu en front de terrain.

L'évaluation environnementale indique par ailleurs qu'aucune incidence visuelle n'est à attendre vis-à-vis du château de la Boissière.

Elle présente une vue de l'état projeté de l'aménagement prévu de ce secteur (figure 21), qui ne permet pas d'apprécier l'intégration des futures constructions dans leur environnement paysager et architectural, les bâtiments représentés n'étant manifestement pas à l'échelle des bâtiments environnants.



Figure 21: Vue 3D disponible pour l'aménagement projeté du secteur Hériot - Source EE p. 82

(9) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'évaluation environnementale par des représentations visuelles permettant de rendre compte des évolutions architecturales et paysagères liées à la mise en œuvre des dispositions du PLU dans les secteurs d'OAP, notamment depuis la rue du Commandant Hériot (RD71) ;
- compléter l'OAP et le règlement par des dispositions permettant de garantir des conditions satisfaisantes d'intégration paysagère des futures constructions.

3.5. Le risque inondation

EE p. 55 : « Dans la commune de La Boissière-Ecole, la présence de la Maltorne, cours d'eau susceptible de devenir tumultueux lors de fortes pluies, représente un risque d'inondation pour les habitations et les infrastructures avoisinantes. Risque à relativiser du fait du faible débit du cours d'eau sur la partie communale.

Trois catastrophes naturelles liées à des inondations et/ou coulées de boue ont été recensées sur la commune, le 25/12/1999, le 28/05/2016 et le 11/06/2018.

Face à ces risques, les autorités locales et les habitants collaborent pour renforcer les mesures de prévention, développer des plans d'évacuation et sensibiliser la population à ces dangers spécifiques. Cette action collective vise à améliorer la résilience de la région face aux différentes formes d'inondations, minimisant ainsi les impacts potentiels sur les habitants et les infrastructures des Yvelines ».

(10) L'Autorité environnementale recommande de justifier le positionnement du principal secteur d'OAP au plus près de la Maltorne, compte tenu du risque d'inondation.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la modification n°1 du PLU de La Boissière-Ecole envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 05/06/2024

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, président, Jean SOUVIRON.**

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de joindre au dossier un résumé non technique rendant mieux compte des enjeux et des impacts potentiels du projet de PLU, ainsi que des mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser ces derniers.....10
- (2) L'Autorité environnementale recommande de définir un dispositif de suivi précis et opérationnel, avec des objectifs à atteindre et des valeurs cibles permettant d'évaluer l'efficacité du PLU et des différentes mesures de la séquence « éviter-réduire-compenser »11
- (3) L'Autorité environnementale recommande de démontrer que le projet de PLU modifié s'inscrit en cohérence avec l'objectif de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers fixé pour la commune par le projet de Sdrif-E, en prenant en compte les évolutions prévues dans les trois secteurs d'OAP.....12
- (4) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer l'augmentation de population et donc celle du nombre de logements prévues par le projet de PLU modifié, au regard de la dynamique démographique du territoire, des objectifs fixés par les projets de SCoT et de PLHi , actuellement en concertation et de la possibilité de mobiliser une partie des logements vacants.....13
- (5) L'Autorité environnementale recommande de présenter des solutions de substitution raisonnables à celle qui a été retenue et leur analyse comparative multicritères prenant en compte les enjeux environnementaux et sanitaires.....14
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - revoir le calcul de la consommation potentielle d'espaces naturels, agricoles ou forestiers induite par le projet de PLU modifié, en tenant compte de l'évolution du secteur d'OAP n°1 ; - prévoir un coefficient d'emprise au sol maximal en zone U et une proportion minimale d'espaces de pleine terre.....15
- (7) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser une étude faune-flore sur les secteurs d'OAP, basée sur des données robustes récoltées par des écologues confirmés ; - compléter la caractérisation des zones humides par des critères relatifs à la flore.....16
- (8) L'Autorité environnementale recommande d'ajouter au dossier une analyse du potentiel de développement des modes actifs sur le territoire communal et intégrer au projet de PLU les mesures16
- (9) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'évaluation environnementale par des représentations visuelles permettant de rendre compte des évolutions architecturales et paysagères liées à la mise en œuvre des dispositions du PLU dans les secteurs d'OAP, notamment depuis la rue du Commandant Hériot (RD71) ; - compléter l'OAP et le règlement par des dispositions permettant de garantir des conditions satisfaisantes d'intégration paysagère des futures constructions.17
- (10) L'Autorité environnementale recommande de justifier le positionnement du principal secteur d'OAP au plus près de la Maltorne, compte tenu du risque d'inondation.....18