



Réponse à l'avis de la MRAE en date du 05 Juin 2024 concernant la modification n°1 du PLU de la commune de la Boissière-Ecole



ELVIA GROUP

[DE SOUSA THOMAS] [BOURGEOIS WILLIAM]

[LIV 002 – REPONSES ADRESSEES A LA MRAE – MODIFICATION DE PLU] [IND A]

ELVIA GROUP | 27 rue de la Gare 94230 Cachan

info@elvia-group.fr

Conformément aux V et VI de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, le présent document constitue une réponse à l'avis formulé par l'autorité environnementale sur la modification n°1 du PLU de la Boissière-Ecole, consistant à ouvrir pour urbanisation deux OAP identifiés dans le règlement en zone 2AU.

Table des matières

Réponses aux remarques soulevées.....	2
1. Qualité du dossier	2
1.1 Modification du résumé non technique.....	2
1.2 Compléter les mesures de suivi et de contrôle.....	3
2. Articulation avec les documents de planification existants.....	7
2.1 Reconsidérer le nombre de logements suivant les objectifs du SCoT et du PLUi-H.....	7
2.2 Le SDRIF-E.....	7
2.3 La justification des choix retenus et solutions alternatives	8
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement	9
3.1 La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.....	9
3.2 Les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.....	9
3.3 La mobilité.....	11
3.4 Le paysage	12
3.5 Le risque inondation.....	12

Réponses aux remarques soulevées

1. Qualité du dossier

1.1 Modification du résumé non technique

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.

Dans le cadre de la modification n°1 de son PLU, La commune de la Boissière-Ecole souhaite **ouvrir à l'urbanisation les OAP identifiées en 2018 lorsque son document d'urbanisme fut arrêté**. Pour cela, un changement de zonage est nécessaire, en passant de la zone 2AU à 1AU.

Les deux terrains en question concernent le secteur du Commandant Hériot situé à proximité du cœur de bourg, **1,7 ha d'une ancienne parcelle agricole en prairie depuis 2017**, et le secteur de la Mauzaise, d'une superficie de **0,27 ha sur une friche agricole**. Par l'aménagement de ces deux secteurs, **35 logements et des commerces sont prévus**. 24 maisons individuelles, 6 logements sociaux en immeuble, un pôle commercial et un espace de marché sont prévus pour le secteur Hériot, ainsi que 5 maisons individuelles pour celui de la Mauzaise.

Ces nouveaux logements doivent favoriser le renouvellement de la population, en ciblant les primo-accédants et les classes moyennes, tout en leur permettant de pourvoir un emploi dans les entreprises locales demandeuses de salariés.

Ces deux opérations urbaines ont été validés par les services de l'État en 2018. Lors de la demande d'ouverture en 2023, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a indiqué la nécessité de mener une étude d'impact environnemental afin d'identifier la sensibilité des milieux et le niveau d'impact induit par la réalisation de ces projets. **Les deux sujets sensibles identifiés par la MRAe, et confirmés par l'étude d'impacts, étant : la préservation des espaces naturels, ainsi que les enjeux écologiques, patrimoniaux et de cadre de vie.**

L'évaluation de l'état initial de l'environnement a mis en exergue **une sensibilité « modérée » des milieux naturels de ces sites**, en raison de zones Natura 2000 à proximité, d'habitats naturels variés favorables à la présence de biodiversité et des traces animales soupçonnant la présence d'un corridor écologique local ; mais en contrepartie, l'absence de zone humides et l'existence de garanties opérationnelles dans la réglementation pour préserver ces milieux.

Concernant les enjeux écologiques, patrimoniaux et de cadre de vie, l'évaluation de l'état initial considère la sensibilité de ces sujets comme « faible ». Bien que le secteur Hériot soit implanté dans une zone de protection des monuments historiques, les deux sites ne sont pas intégrés aux zones d'inventaire ZNIEFF. De plus, il n'y a pas de nuisances majeures et les réseaux sont bien maillés, ce qui réduit encore la sensibilité de ces enjeux.

Les impacts générés par ces projets se concentreront durant la phase de travaux et durant la phase de fonctionnement. **Les deux projets vont engendrer des nuisances sonores et olfactives, une pollution atmosphérique, destruction de friche, rejets d'eaux viciés, voire engendrer une accumulation de déchets durant la phase travaux**, pouvant perturber cadre de vie et faune locale.

Après réalisation des projets d'aménagement, les nuisances peuvent être paysagère et patrimoniale, mais avec des effets positifs certains sur le secteur socio-économique : employabilité des entreprises locales, services/commerces supplémentaires et un parc immobilier moins homogène.

Pour assurer ces retombées socio-économiques tout en limitant les nuisances, **des mesures d'évitement et de réduction et de compensation sont élaborées**, accompagnées de mesures de suivi et de contrôle pour assurer leur bonne réalisation.

Ces mesures ciblent la phase travaux, afin de protéger la faune, les milieux naturels et le cadre de vie de la population. Elles incluent notamment : l'adaptation et l'optimisation de la présence et de la circulation des engins de chantier et des matériaux sur les sites et leurs environs, la limitation des nuisances pour la faune diurne et nocturne, l'établissement d'un phasage des travaux pour préserver les habitats naturels, et la réduction des rejets.

D'autres mesures ciblent la fonctionnement des opérations, en complétant certaines prescriptions de la zone 1AU. **La commune, sensible à ces enjeux, propose déjà des mesures réglementaires pour garantir un fort taux de végétalisation, l'augmentation de biodiversité et la préservation du paysage local.**

1.2 Compléter les mesures de suivi et de contrôle

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 ».

En vert les modifications apportées

Mesure de réduction/d'évitement	Assurer le recours à un aménageur bénéficiant de charte qualité des chantiers
<p>Description :</p> <p>Intégrer dans le CCTP l'obligation pour l'aménageur de se conformer à des chartes de chantier assurant qu'il applique une méthodologie adaptée à la préservation des milieux naturels, du cadre paysager durant le phasage, de résilience, mais également de mesures plus globales sur le fonctionnement des chantiers : la réduction d'intrants, la réduction des émissions polluantes et le traitement des rejets viciés.</p> <p>Les mesures qui suivent pourront compléter cette charte de chantier propre/charte anti-nuisances en cas de besoin.</p>	

Mesure de réduction n°1	Limiter les emprises des travaux, des zones de circulation et les engins de chantier sur les deux secteurs
<p>Description :</p> <p>Délimiter l'emprise des travaux et matérialiser sur plan le périmètre du chantier.</p> <p>Ce périmètre doit rassembler les zones d'accès et de circulation des machines de chantier, les plates-formes techniques, les installations de chantiers provisoires (zones de vie), les zones de stockages des engins de chantiers, parkings, etc.</p> <p>Pour le secteur de la Mauzaise, les infrastructures routières doivent être dégagées et la parcelle ZC 003 en dehors du périmètre de l'OAP doit être préservée au maximum. Le périmètre pourra intégrer une partie du du Chemin de Hauteville sur quelques mètres de profondeur en cas de besoin.</p>	
<p>Mesures de suivi associées</p>	

<ol style="list-style-type: none"> Vérifier qu'aucun engin/stockage divers ne s'établit en dehors du périmètre préalablement délimité Vérifier l'intégrité des espaces protégés 					
Modalité	Objectif	Fréquence	Impact suivi	Indicateurs	Mesures de redressement
1	Limiter la dégradation des espaces (OAP et alentours)	Continuellement	La présence de dépôts/ matériaux/engins dans les zones préservées	Pourcentage de réduction de l'emprise ; Surface des zones de circulation ;	Réunion avec le chef de chantier ;
2	Protéger les milieux naturels coexistant durant les travaux de l'opération	Continuellement	La superficie dégradée / le maintien des corridors vers les espaces refuges	Surface des habitats naturels perturbés ; Nombre d'incidents de pénétration dans les zones protégées	Réorganiser le chantier en fonction des réalités terrain ; Retrouver le niveau de préservation et adapter la mesure pour la suite des opérations

Mesure de réduction n°3	Dispositifs et aménagements limitation des nuisances envers la faune				
<p>Description :</p> <p>Toute action visant à limiter les nuisances envers la faune générées par les activités humaines.</p> <p>Pour les nuisances liées aux lumières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter les activités en période nocturne, notamment liées à l'utilisation d'engins de chantier ; - En cas d'intervention en période nocturne, utiliser des spots lumineux transportables pour éclairer localement l'espace de travail. <p>Pour les nuisances liées aux bruits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'emploi de machineries électriques ; - Planter des haies ou des écrans antibruit autour des sites en travaux pour absorber le bruit ; - Planifier les travaux les plus bruyants en fin de matinée et durant l'après-midi ; - Eviter les périodes de reproduction, de nidification ou de migration 					
Mesures de suivi associées					
1. Contrôler que l'ensemble de ces mesures soient intégrées par l'aménageur en vérifiant : la charte chantier propre/anti-nuisance, l'organisation des travaux					
Modalité	Objectif	Fréquence	Impact suivi	Indicateurs	Mesures de redressement
1	L'absence de nuisances diverses	Avant le début des travaux et un point avec le chef de chantier	La présence de pratiques non conformes à	Mesurer le niveau de bruit et l'intensité	Réunion avec le chef de chantier ;

	impactant la faune	à la moitié de l'opération	la charte qualité de l'aménageur	lumineuse prêt des zones sensibles ; Observer le comportement de la faune ; Fréquence d'utilisation des équipements silencieux/éclairages adaptés	Retrouver la qualité attendue et actée dans la charte
--	--------------------	----------------------------	----------------------------------	---	---

Mesure de réduction n°4	Gestion écologique temporaire des habitats dans la zone d'emprise des travaux				
<p>Description :</p> <p>Toute action visant à mettre en œuvre une gestion écologique temporaire des habitats pendant la phase travaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménager progressivement le terrain sous forme de lots, afin de maintenir des zones de refuge sur les sites de la Mauzaise et Hériot ; - Favoriser l'installation de refuges à insectes dès le début des travaux, qui seront par la suite maintenus dans le secteur Hériot. 					
Mesures de suivi associées					
<p>Modalités de suivi envisageables :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vérifier le plan de planification des terrains et faire identifier les zones de refuge ; 2. Créer de nouvelles zones de refuges dans les lots aménagés ; 					
Modalité	Objectif	Fréquence	Impact suivi	Indicateurs	Mesures de redressement
1	Préserver la biodiversité peuplant ces terrains	Avant le début des travaux	Perturbation de la faune	Maintenir durant toute l'opération une superficie fixe de zone de refuge à répartir entre les lots non aménagés et ceux aménagés	En cas de non-respect des mesures : Réorganiser le chantier en fonction des difficultés rencontrées pour préserver le site ;
2		Après chaque fin de création de lot	Espaces de refuges de qualité identique ou supérieure aux zones préservées présentes dans les lots non- aménagés	Installer une diversité d'habitats naturels dans les lots aménagés ;	

Mesure d'évitement n°2		Absence de rejet dans le milieu naturel (air, eau, sol et sous-sol)			
<p>Description :</p> <p>Toute action visant à mettre en œuvre une gestion écologique temporaire des habitats pendant la phase travaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménager progressivement le terrain sous forme de lots, afin de maintenir des zones vertes sur les sites de la Mauzaise et Hériot ; - Favoriser l'installation de refuges à insectes dès le début des travaux, qui seront par la suite maintenus dans le secteur Hériot. 					
Mesures de suivi associées					
Modalités de suivi envisageables :					
<ol style="list-style-type: none"> 1. Vérification de la conformité de la réalisation du projet avec les éléments prévisionnels figurant dans le dossier de demande ; 2. Vérification de l'absence de rejet par des mesures adaptées ; 					
Modalité	Objectif	Fréquence	Impact suivi	Indicateurs	Mesures de redressement
1 et 2	Une gestion rigoureuse des eaux pluviales et des eaux usées	Contrôle une fois par semaine et annotation des rejets dans un cahier de suivi	Risques de ruissellement d'eaux usées ou polluées dans l'environnement	Recenser des incidents liés à la pollution des écosystèmes ; estimer le nombre de L/m ³ d'eaux viciés en rejet constant	En cas de non-respect des mesures : Traiter immédiatement les polluants lorsque c'est possible ;
1 et 2	Stocker les déchets en un seul point ; trier sur place et atteindre un taux de tri/valorisation satisfaisant (déterminé en amont)	Contrôle une fois par semaine	Risque de pollution des sols et de dégrader le paysage	Evolution du nombre de déchet ; type ; % de tri ; favoriser la valorisation sur site	Réunion avec le chef de chantier ; Réorganiser le chantier en fonction des difficultés rencontrées pour préserver le site ;
1 et 2	Un entretien et un suivi des engins de chantier	Contrôle une fois par semaine	Risque de rejets (huile moteur, fumées, etc.)	Déterminer la superficie en m ² de terres superficielles pollués	Proposer une procédure plus adaptée mais avec des exigences écologiques maintenues.

2. Articulation avec les documents de planification existants

2.1 Reconsidérer le nombre de logements suivant les objectifs du SCoT et du PLUi-H

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.

Dans son avis, l'Autorité environnementale considère que « le total prévu à l'horizon 2030 pour le projet de PLU modifier 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 ».

Il est vrai que l'étude d'impact environnemental ne fait pas mention des 11 logements prévus dans l'OAP n°1, car ce dernier ne bénéficiera finalement pas d'opération urbaine. En effet, cette OAP prend place sur un corps de ferme non rattaché à une exploitation agricole, mais dont l'aménagement de 11 logements n'aurait pas permis de maintenir les bâtiments en l'état. Dès lors, il a été préféré de permettre l'acquisition de cet ensemble par un unique particulier qui y réside.

La politique de densification se déroule sur un temps long en raison des difficultés à scinder les terrains en plusieurs entités (artère centrale du village qui empêche l'ouverture de nouveaux accès et réduit les possibilités de stationnement sur le domaine public), **généralement rejetée par les résidents.**

L'évaluation environnementale précise que ce taux de vacance atteint 8,1% de la population, « sans que la mobilisation et la remise sur le marché d'une partie d'entre eux ne soient évoquées » comme le rappelle la MRAe. Cependant, **cette vacance concerne en majorité des logements ou des terrains de grande superficie, parfois abandonnés de longue date et dont la réhabilitation nécessite un certain coût d'investissement, rendant leur acquisition impossible pour une partie de la population.** De plus, le taux de vacance est lié à la présence sur la commune de l'école Régionale Hériot désertée depuis plus de trois ans. La Région propriétaire du site est à la recherche d'un repreneur depuis deux ans. **Le taux de vacance des logements devrait considérablement diminuer une fois le repreneur en charge du site sera désigné.**

Pour rappel, les opérations d'aménagement prévues ciblent les primo-accédants et les classes moyennes.

Dès lors, il s'agit bien de 35 logements (dont 6 logements sociaux) et non de 59 qui sont prévus.

2.2 Le SDRIF-E

L'autorité environnementale souhaite que le projet de PLU soit réexaminé avec les documents supra-communaux en raison de l'absence d'intégration de l'OAP n°1, alors même que cet OAP se situe en zone urbaine.

Or, comme expliqué plus haut, la commune ne projette plus de développer l'OAP n°1 car le risque de destruction du corps de ferme pour la réalisation de 11 logements semblait inévitable. Un particulier est déjà en possession de cet ensemble de bâtiments, ayant pour objectif de réhabiliter l'intérieur.

Dès lors, la consommation d'espace naturel se maintient sous la barre des 2 ha, soit +1,95% d'extension des zones urbaines, restant sous la barre des 5% maximaux autorisés dans le SDRIF et la barre des 2% autorisés dans le cadre du SDRIF-E, document n'étant pas arrêté pour le moment.



Figure 1 : Extrait de la carte "Maîtriser l'étalement urbain" du Sdrif-E avec indication MRAe

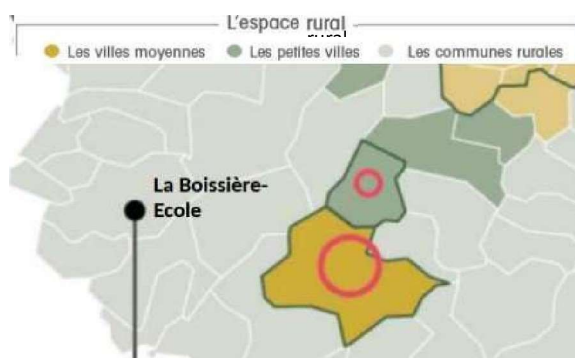


Figure 2 : la « Carte des entités territoriales du Sdrif-E et les polarités" Source : SDRIF-E

2.3 La justification des choix retenus et solutions alternatives

La MRAe rapporte 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 d'autres solutions envisageable* ».

Le choix retenu pour le secteur Hériot est considérablement réduit par rapport à la superficie identifiée pour cet OAP, qui fut à l'époque autorisée par les services de l'Etat et arrêtée dans le PLU.

En effet, le projet initial s'établissait sur 2,5 ha et devait accueillir plus de 40 logements, ce qui aurait généré une artificialisation des sols plus importante, induisant tous les risques écologiques associés : perte de biodiversité, fragmentation des écosystèmes, augmentation des risques de ruissellement, effet d'îlot de chaleur urbain, réduction de terres agricoles, altération du paysage.

Le maintien de cet espace se justifie par la nécessité de créer une nouvelle centralité à proximité des services publics et commerces existants ; à proximité ou le long de la rue des Ecoles. Il s'agit du seul espace pouvant accueillir ce projet, car il est déjà identifié dans le PLU et est le seul suffisamment grand.

En effet, **le règlement graphique favorise grandement les espaces naturels et agricoles, alors que les zones urbaines sont délimitées au plus près des zones habitées, limitant tout projet urbain aux zones AU identifiées en 2018.**

Dans le diagnostic territorial de 2018, **29 dents creuses sont identifiées et pourraient théoriquement accueillir 59 logements.** Cependant, la plus grande d'entre elles (4500 m² pour 7 logements) se situe à l'extrémité nord-est du bourg et prend place sur des fonds de jardins, ce qui semble impropre à l'établissement d'une centralité nouvelle centralité composée d'un commerce et d'un espace de marché. Les autres dents-creuses ne mesurent pas plus de 3000 m² et sont pour la plupart des fonds de jardin et éloignés de la centralité existante.

Les dents-creuses proches des commerces et services publics existants, ainsi que des arrêts de bus en direction de Rambouillet sont quant à elles inférieurs à 2500 m².

Les emplacements actuels se situent à proximité de l'arrêt de bus Soredab (ligne express n°60) limitant ainsi l'usage de la voiture individuelle et privilégiant les transports collectifs. Pour le secteur de Mauzaise, même constat, un arrêt de bus desservant la zone (ligne n°89).

Dès lors, l'emplacement identifié en 2018, mais dont le terrain d'assiette fut réduit pour respecter les nouvelles obligations en matière d'urbanisation, reste la meilleure option pour créer une mixité urbaine.

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

3.1 La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

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.

L'autorité environnementale souhaite que le projet de PLU soit réexaminé avec les documents supra-communaux en raison de l'absence d'intégration de l'OAP n°1, alors même que cette OAP se situe en zone urbaine.

Or, comme expliqué plus haut, la commune ne projette plus de développer l'OAP n°1 car le risque de destruction du corps de ferme pour la réalisation de 11 logements semblait inévitable. Le bâtiment est indiqué au PLU comme devant être préservé. Un particulier est déjà en possession de cet ensemble de bâtiments, ayant pour objectif de réhabiliter l'intérieur.

La consommation d'espace naturel se maintient sous la barre des 2 ha, soit +1,95% d'extension des zones urbaines, restant sous la barre des 5% maximaux autorisés dans le SDRIF et la barre des 2% autorisés dans le cadre du SDRIF-E, pour le moment non arrêté.

Par ailleurs, la MRAe souhaite l'établissement d'un coefficient d'emprise au sol maximal en zone Urbaine et l'obligation d'imposer une proportion minimale d'espace de pleine terre. Ces deux aspects nécessitent une modification du règlement écrit qui ne peuvent être assouvie à travers l'objet de l'actuel modification n°1 du PLU, qui ne concerne que l'ouverture à l'urbanisation des deux OAP 2AU en 1AU.

Une réflexion aura lieu lors de la prochaine procédure de modification après concertation avec la population.

3.2 Les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

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.

La MRae pointe plusieurs points de dysfonctionnement, notamment :

- L'identification de la flore à l'aide de l'application "PlantNet" ;
- Les habitats naturels ne sont pas décrits à l'aide de nomenclatures couramment utilisées ;
- Les méthodes d'inventaire des oiseaux ne sont pas appropriés, car 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 ;
- Les statuts de conservation et de protection des espèces sont incorrects pour la plupart des oiseaux.

Elle recommande de : « réaliser une étude faune-flore sur les secteurs d'OAP, basée sur des données robustes récoltées par des écologues confirmés et de compléter la caractérisation des zones humides par des critères relatifs à la flore ».

Pour répondre à la nécessité de recourir à un écologue confirmé

La société ELVIA Group qui réalisa l'étude environnementale et l'étude faune/flore souhaite indiquer qu'elle a déjà réalisée d'autres études faune/flore, notamment deux études 4 saisons. Deux sites pour l'entreprise Wircon à Tréjols (83) et à Etuz (70 pour des projets agrivoltaïques. Une autre est en cours de réalisation pour le château de Selles-sur-Cher (41).

A propos de l'utilisation de l'application PlantNet

Nous souhaitons préciser que Plantnet aide à identifier les différents types de flore, mais que les photos « enregistrées » sont confrontées par la suite aux bases de données INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel).

A propos des méthodes d'inventaire des oiseaux employées

L'inventaire oiseaux a été réalisé en couplant des points d'écoute à de l'observation. Pour chaque point 10 minutes d'écoute ont été réalisées.



● Points d'écoute

A propos de la période sur laquelle l'étude s'est focalisée

La période de mesure était dépendante de la commande. Une étude 4 saisons permettra de bénéficier d'une connaissance complète de la biodiversité résidente et de passage. Cette étude sera demandée à l'aménageur et précisé dans le cahier des charges

A propos du statut de conservation et de protection des espèces

Nous avons utilisé les bases de données applicables qui suivent pour le classement de protection oiseaux :

1. Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN)
2. Union Internationale pour la Conservation de la Nature (UICN) :
3. Base de données de la Directive Oiseaux de l'Union Européenne :

A propos de la recherche de zone humide via l'étude flore

L'approche d'Ellenberg a été sollicitée pour déterminer la présence d'une zone humide. Il s'agit d'une « classification semi objective/semi qualitative des plantes sur une échelle numérique pour caractériser l'humidité de l'habitat dans lequel la plante pousse naturellement », développé par le botaniste allemand Heinz Ellenberg. Il estime qu'aux alentours de 5,7 +/- 0,2 plantes identifiées permettrait d'assurer la présence de zone humide.

L'étude faune/flore en a observée une seule sur le secteur Hériot.

3.3 La mobilité

La MRAe rapporte que : « *le trajet le plus rapide en bus depuis la commune s'effectue vers la gare de Rambouillet. Ce trajet est de 30 minutes en bus, mais avec un cadencement toutes les 60 min seulement [...] elle considère donc cette desserte peu performante, et le dossier n'évoque pas le potentiel de développement des modes actifs sur le territoire communal, ni ne prévoit de dispositions permettant de favoriser leur usage* ».

La commune de la Boissière-Ecole est une commune rurale dont l'offre de transport en commun n'est pas optimale, mais répondant à la demande actuelle dans un contexte de forte dépendance aux véhicules automobiles.

En effet, d'après les données diffusées à travers le Plan Local de Mobilité (2023) de Rambouillet Territoire, 65% des emplois du territoire sont situés sur l'axe urbain Rambouillet / Le Perray-en-Yvelines / Les Essarts-le-Roi autour de la RN10 et près des échangeurs des autoroutes A10 et A11 concentrent l'activité et constituent des pôles générateurs de déplacements. Seulement, le réseau de bus s'arrête à Rambouillet, favorisant l'usage de véhicules.

Une restructuration du maillage des transports en commun est une politique d'aménagement s'établissant à l'échelle du département ou de l'intercommunalité, et dont l'application de la modification n°1 du PLU ne peut avoir d'influence. L'aménagement d'opérations urbaines à proximité des arrêts de bus restent un moyen de favoriser l'usage des transports en commun, en réduisant les temps de marche sur la commune.

Par ailleurs, il est vrai que « *le dossier n'évoque pas le potentiel de développement des modes actifs sur le territoire communal, ni ne prévoit de dispositions permettant de favoriser leur usage* » car ce n'est pas l'objet de la modification n°1 du PLU qui se focalise sur l'assiette parcellaire des deux secteurs.

A l'emplacement de ces opérations, il est bien spécifié dans les orientations d'aménagement du secteur Hériot que :

- Des liaisons douces devront être créées au sein du secteur ;
- La desserte routière du secteur se fait principalement par une voie centrale à double sens et paysagée. Elle devra être aménagée selon les principes de la zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant ainsi priorité aux cyclistes et piétons ;
- Une desserte secondaire aux aménagements plus légers viendra desservir les espaces habités du Nord et du Sud du secteur. De même, ces voies seront paysagées et aménagées selon les principes de la zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant ainsi priorité aux cyclistes et piétons.

Quant au secteur de la Mauzaise, les maisons individuelles seront orientées vers la rue des Longs Champs qui bénéficiera d'un aménagement pour les piétons dissocié de la chaussée.

Une réflexion doit porter sur l'amélioration des infrastructures existantes et des services qui répondent aux besoins réels des habitants et aux facteurs qui favoriseraient un report vers les mobilités durables, afin de mettre en place les actions exprimées dans le plan local de Mobilité.

3.4 Le paysage

Dans son avis, l'autorité environnementale recommande de : « *compléter l'évaluation environnemental 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* ».

A propos des dispositions permettant de garantir des conditions satisfaisantes d'intégration paysagère des futures constructions, la réglementation en zone AU insiste déjà sur l'obligation « **de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.** ». Les éléments se rapportant aux activités commerciales (devanture et leur enseigne) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leur dimension, leur couleur et les matériaux employés au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Puis, les orientations d'aménagement indiquent également que :

- Afin de préserver les espaces urbanisés alentour, des franges végétalisées opaques devront être implantées ou confortées à l'Est et au Sud du secteur ;
- En limite Ouest, une frange végétalisée semi-transparente permettra d'insérer le secteur tout en permettant l'ouverture visuelle sur les espaces agricoles ;
- Le traitement des clôtures sera de préférence végétalisé ;

L'ensemble des mesures étant prévues pour créer une entrée de ville fortement végétalisée, en réduisant les vues sur l'opération urbaine, mais en maintenant le cadre paysager agricole pour les futurs résidents.

3.5 Le risque inondation

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.

L'étude d'impact environnemental précise que : « 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. ».

Les états de reconnaissance de catastrophes naturelles concernent les secteurs de la Route de Rambouillet et de la Butte Ronde, et non la rue du Commandant Hériot ni l'intersection entre la rue des Longchamps et la route de Mauzaise.

Par ailleurs, les terrains accueillant les OAP ne sont pas identifiés comme zones à risque entraînant une servitude d'utilité publique.

La commune n'est intégrée dans aucun PPRI, ni dans celui de l'Eure de Maintenon à Montreuil, qui intègre la commune de Chandon où la Maltorne se jette dans l'Eure, ni dans aucun PPRI des Yvelines. Cette caractéristique indique l'absence de risque majeur d'inondation.