

La Boissière - École



Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°2 : Projet d'aménagement et de développement durables

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

Orientation n°1 : Créer une nouvelle centralité.....	3
1. Participer à l'effort de logement des populations	4
2. Créer une nouvelle centralité autour des équipements collectifs	5
3. Articuler les transports et les déplacements en lien avec la nouvelle centralité	6
4. Les objectifs (chiffrés) de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	6
Carte de synthèse - Orientation 1.....	7
Orientation n°2 : Préserver le cadre de vie.....	8
1. Conserver les poumons verts du cœur du bourg.....	9
2. Valoriser le bâti agricole par le changement de destination et préserver les espaces agricoles .	9
3. Penser le territoire communal comme un espace de vie	9
4. Intégrer le village dans un parcours touristique et culturel	10
5. Protéger les éléments écologiques remarquables et les éléments bâtis identitaires de la commune.....	10
Carte de synthèse - Orientation 2.....	11

Avant-propos

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- la loi n°2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
- la loi n°2006-872 Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (ENL) ;
- la loi n°2010-788 Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle 1 et 2) ;
- la loi n°2010-874 Modernisation de l'Agriculture et de la pêche (MAP) ;
- la loi n°2014-366 Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR) ;
- la loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;
- la loi n°2015-992 relative à la transition énergétique pour la croissance verte...

Instauré par la loi SRU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est avant tout un document politique exprimant les objectifs et projets de la municipalité. C'est un document qui doit rendre lisibles les intentions de la collectivité, donc volontiers court et exprimé avec des mots intelligibles par tous.

Il a cependant été élaboré en étroite concertation avec les différentes personnes publiques associées à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

C'est à partir des objectifs et projets fixés dans le cadre de ce document qu'ont été établis le plan de zonage, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement du PLU.

Cadre réglementaire :

*L'article L151-5 du Code de l'urbanisme
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015*

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

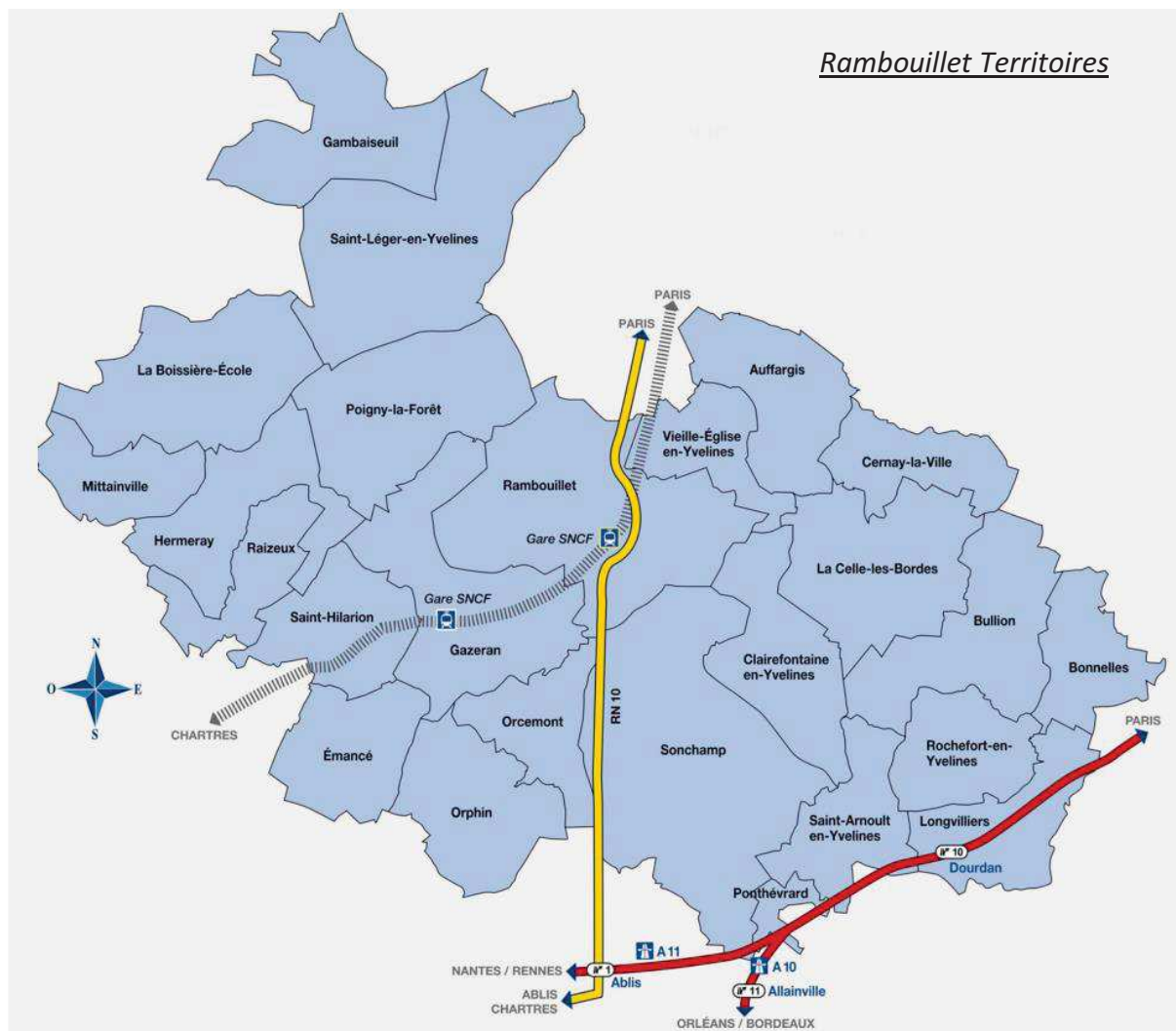
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Orientation n°1 : Créer une nouvelle centralité

Située à l'Ouest des Yvelines entre Rambouillet et Dreux, la commune de La Boissière-Ecole connaît une pression foncière relativement importante. Elle s'inscrit dans le territoire de projet plus global de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires, du Sud Yvelines, mais également du Schéma Directeur de la Région Île-de-France. Ainsi, le projet d'aménagement et de développement durables se doit d'intégrer les objectifs et réflexions de la Communauté d'Agglomération, du SCoT et du SDRIF notamment en termes d'aménagement de l'espace, de politique du logement et d'organisation des déplacements.



Cette orientation se décline en 4 objectifs :

- ⇒ Participer à l'effort de logements des populations.
- ⇒ Créer une nouvelle centralité autour des équipements collectifs.
- ⇒ Articuler les transports et les déplacements en lien avec la nouvelle centralité.
- ⇒ Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1. Participer à l'effort de logement des populations

Depuis 1999, la commune connaît une légère augmentation de sa population. Ainsi, elle est passée de 725 habitants en 1999 à 753 habitants en 2012, soit une évolution annuelle de 0,29 % par an. Sur cette même période, le desserrement des ménages était de -0,55 % par an. Le nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2012 étant de 2,6.

Pour établir son besoin en logements et afin de redynamiser la croissance démographique, les élus ont retenu les hypothèses suivantes :

- *Fixer l'évolution de population à 1,25 % par an, soit 187 habitants supplémentaires en 2030.*
- *En estimant que la diminution de la taille des ménages se stabilise dans les années à venir, soit un desserrement des ménages à - 0,55 % par an, cela correspond à une taille des ménages estimée à 2,35 à l'horizon 2030.*
- *Le besoin en logement ressort à 110 unités à produire à l'horizon 2030.*

Projection	2012	2017	2030	2012/2030
Population	753	801	940	+ 187 hab.
Taille des ménages	2,60	2,53	2,35	-0,55 %/an
Nb de logements (résidences principales)	289	320	399	+ 110 logs.

Le pourcentage de logements locatifs (22,5 % des résidences principales, dont 1,7 % de logements sociaux) de la commune apparaît correct pour une commune rurale. De plus, son parc de logements est occupé en grande partie par des logements de grande taille.

Afin de faciliter le parcours résidentiel et d'améliorer la cohésion sociale et la mixité, les élus veulent diversifier l'offre de logements. Une partie de la production neuve sera donc allouée :

- *A des logements locatifs.*
- *A des logements aidés.*
- *A des logements de taille plus réduite.*

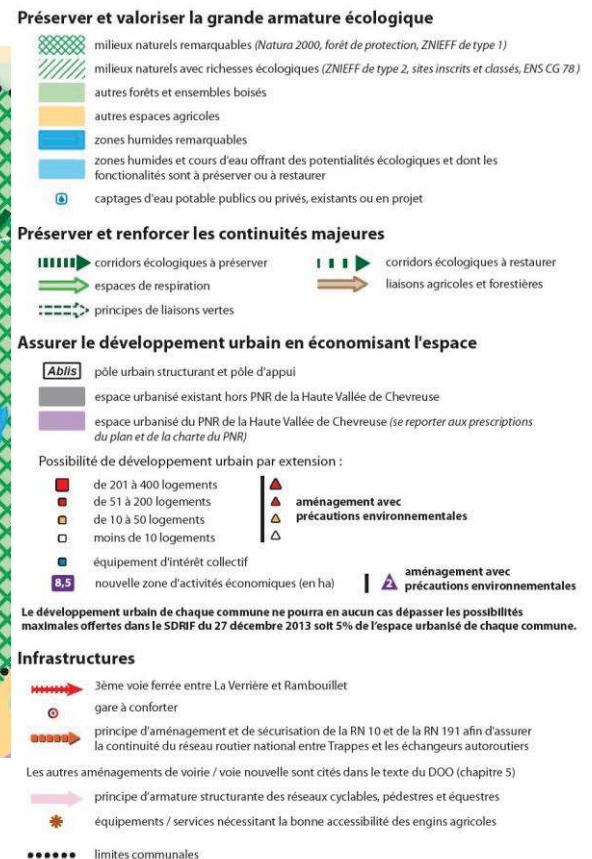
2. Créer une nouvelle centralité autour des équipements collectifs

Historiquement, le bourg de la Boissière-Ecole s'est développé le long de la Rue des Ecoles et de la Grande Rue à proximité des équipements publics. A la suite du développement du tissu pavillonnaire des années 70-90, les nouvelles constructions se sont implantées à l'Ouest et au Sud-Ouest de la rue des Ecoles. Ce développement de l'urbanisation a ainsi créé une déconnexion et un éloignement entre les lieux d'habitations et le secteur central du bourg, situé autour de l'école et de la mairie.

L'objectif de la municipalité est donc de *recentrer l'urbanisation autour des équipements publics par une implantation privilégiée des nouvelles constructions*. Ce choix est guidé par plusieurs préoccupations :

- Optimiser les réseaux existants et futurs notamment en anticipant le déploiement de la fibre optique et les réseaux d'énergie.
- Sécuriser les déplacements en direction de l'école et des commerces et ainsi réduire les déplacements motorisés sources de pollution, et les émissions de gaz à effet de serre.
- Valoriser et favoriser les commerces.

Cet objectif sera mis en œuvre par la mobilisation de certains secteurs de densification du bourg et par l'extension de ce dernier dans le cadre de l'enveloppe fixée par le SDRIF (4,364 ha maximum) et conformément au plan du SCoT.



NB: Ce document est lisible imprimé au format A1. Les symboles et tracés y figurant indiquent des principes de localisation. Ils n'ont en aucun cas un caractère de localisation géographique précise.

3. Articuler les transports et les déplacements en lien avec la nouvelle centralité

En lien avec l'objectif de créer une nouvelle centralité, les élus ont fait le choix de réaliser un aménagement global du secteur en prenant en compte les problématiques des transports et des déplacements. Ainsi, ils ont décidé :

- *D'améliorer la desserte en transport en commun de la nouvelle centralité par la mise en place d'une ligne de bus express (en lien avec le gestionnaire du réseau).*
- *De créer une aire de covoiturage à proximité de l'arrêt de bus de la ligne express.*
- *D'accroître les possibilités de stationnement de véhicules à proximité de la mairie/école.*
- *D'installer des bornes de recharge pour les véhicules électriques*
- *De poursuivre le maillage du bourg par des cheminements réservés aux modes de déplacements actifs (marche à pied, vélo...).*

4. Les objectifs (chiffrés) de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain







Actuellement, la superficie des espaces urbanisés au sens strict (référentiel du SDRIF) est de 100,50 hectares. En parallèle, la superficie des espaces d'habitat de 2012 représentait 74,10 hectares pour 364 logements, soit une densité de 4,90 logements à l'hectare :

Plusieurs objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ont été retenus :

- *Accroître la densité humaine de +10 % suivant la méthodologie du SDRIF. A l'horizon 2030, la densité humaine des espaces urbanisés est attendue au-delà des 10 personnes/hectare.*
- *Fixer une densité de 15 logements par hectare, VRD inclus, pour les secteurs d'extension de l'urbanisation.*
- *Optimiser une partie de la zone artisanale existante.*
- *Finaliser l'urbanisation du hameau de La Gâtine.*
- *Limiter les extensions des constructions d'habitation existantes sur le reste du territoire dans une fourchette comprise entre 10 m² à 40 m² suivant leur localisation.*
- *Préserver les terres agricoles de l'urbanisation, exception faite du secteur destiné à créer une nouvelle centralité autour des équipements publics.*

Carte de synthèse - Orientation 1



Orientation 1 Créer une nouvelle centralité	
	Participer à l'effort de logement des populations
	Créer une nouvelle centralité autour des équipements collectifs
	Articuler les transports et les déplacements en lien avec la nouvelle centralité
	Borne de rechargement pour véhicules électriques
	Création d'une aire de covoiturage
	Accroître les possibilités de stationnement à proximité de la Mairie/école

Orientation n°2 : Préserver le cadre de vie

Une grande partie du territoire communal est composée d'espaces naturels riches et diversifiés : forêts, terres agricoles, cours d'eau, réseau de mares... Ces écosystèmes constituent un rôle majeur sur le plan écologique, mais également sur le plan paysager.

La qualité de vie des habitants et l'identité de la commune reposent en grande partie sur l'équilibre préservé entre les espaces naturels et agricoles et les espaces bâtis. La volonté communale de préserver cet équilibre constitue un axe très important du projet urbain. Avec l'ambition de produire 110 logements à l'horizon 2030, tout l'enjeu du PLU consiste à concilier développement et cadre de vie.

L'orientation n°2 vise ainsi à préserver ce cadre de vie. Pour ce faire, 5 objectifs ont été définis :

- ⇒ Conserver les poumons verts du cœur de bourg.
- ⇒ Valoriser le bâti agricole par le changement de destination et préserver les espaces agricoles.
- ⇒ Penser le territoire communal comme un espace de vie.
- ⇒ Intégrer le village dans un parcours touristique et culturel.
- ⇒ Protéger les éléments écologiques remarquables et les éléments bâtis identitaires de la commune.



1. Conserver les poumons verts du cœur du bourg

Le cadre de vie paysager et la richesse environnementale s'appuient sur une présence végétale importante dans la partie urbanisée du bourg et notamment par les bois de la Grande et Petite Vallée.

La commune étant inscrite dans un contexte boisé très important et agricole dans une moindre mesure, certaines zones de transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles et naturels doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les objectifs de la municipalité sont donc :

- *De préserver les espaces de respiration identifiés sur le bourg dans le but de préserver son caractère rural.*
- *De maintenir les espaces verts et les équipements collectifs associés de la collectivité afin de favoriser la cohésion sociale et l'intégration des nouvelles populations.*
- *D'encadrer les zones de transition entre espace urbain et espace agricole et naturel.*

2. Valoriser le bâti agricole par le changement de destination et préserver les espaces agricoles

Au vu d'une tradition rurale encore très présente et d'une activité agricole en perte de vitesse, le projet communal se doit de veiller :

- *Au maintien des cultures et activités agricoles diverses en préservant et protégeant les terres et ensemble de grande qualité. Seules sont autorisées dans les zones A (Agricoles), les activités agricoles ou complémentaires de ces dernières.*
- *A anticiper les nouveaux besoins et notamment en autorisant le changement de destination de certains bâtiments agricoles en terme de reconversion vers des activités touristiques, de loisirs ou bien même pour de l'habitation. Cet objectif permet également de préserver le patrimoine historique de la commune.*

3. Penser le territoire communal comme un espace de vie

Afin de redynamiser l'attractivité de La Boissière-Ecole, la commune se doit de développer la pluralité de ces fonctions (logements, services, commerces, loisirs, équipements et espace verts). Ainsi, le projet communal doit être conçu de manière globale. Pour ce faire, la municipalité a décidé :

- *De développer les commerces existants, par une relocalisation à proximité de la nouvelle centralité afin d'améliorer leur visibilité et leur accessibilité depuis la RD80.*
- *De favoriser le développement des activités de loisirs de qualité et valorisant le territoire.*
- *D'encadrer le développement des centres équestres.*
- *De préserver les chemins de randonnée.*

4. Intégrer le village dans un parcours touristique et culturel

Les élus souhaitent profiter du cadre de vie exceptionnel de la commune afin d'optimiser son attractivité. Pour ce faire, la municipalité veut :

- *Améliorer l'offre en hébergement touristique en permettant le changement de destination de certains bâtiments.*
- *Créer une voie verte le long de la Maltorne.*
- *Préserver les éléments identitaires présents sur le territoire communal.*

5. Protéger les éléments écologiques remarquables et les éléments bâtis identitaires de la commune

La Boissière-Ecole dispose d'un cadre naturel remarquable, mais fragile. Ce territoire riche sur le plan environnemental est concerné par des zones naturelles écologiques reconnues au niveau local et national.

La sauvegarde de ces espaces remarquables passe par la protection des milieux les plus riches, mais aussi par la préservation des continuités écologiques qui les interconnectent, via des milieux plus ordinaires, pour en assurer la pérennité sur tout le territoire.

Pour maintenir cette richesse environnementale et paysagère, la commune veut :

- *Préserver les espaces remarquables constituant les éléments de la trame verte et bleue et notamment les ZNIEFF de type I et II, les zones Natura 2000, les massifs boisés (forêt de protection).*
- *Préserver et renforcer les continuités écologiques terrestres (herbacée, forestière...) existantes.*
- *Entretenir le chevelu hydrographique des cours et étendues d'eau (ripisylves, zones humides...).*
- *Protéger les franges des bois de plus de 100 ha. En dehors des sites urbains constitués, les lisières de ces massifs boisés seront protégées par une bande inconstructible de 50 mètres.*

En s'appuyant sur la diversité des milieux naturels, les élus veulent valoriser la trame paysagère sur l'ensemble du territoire communal et surtout préserver les ouvertures sur les grands paysages.

Ainsi le projet communal se doit de:

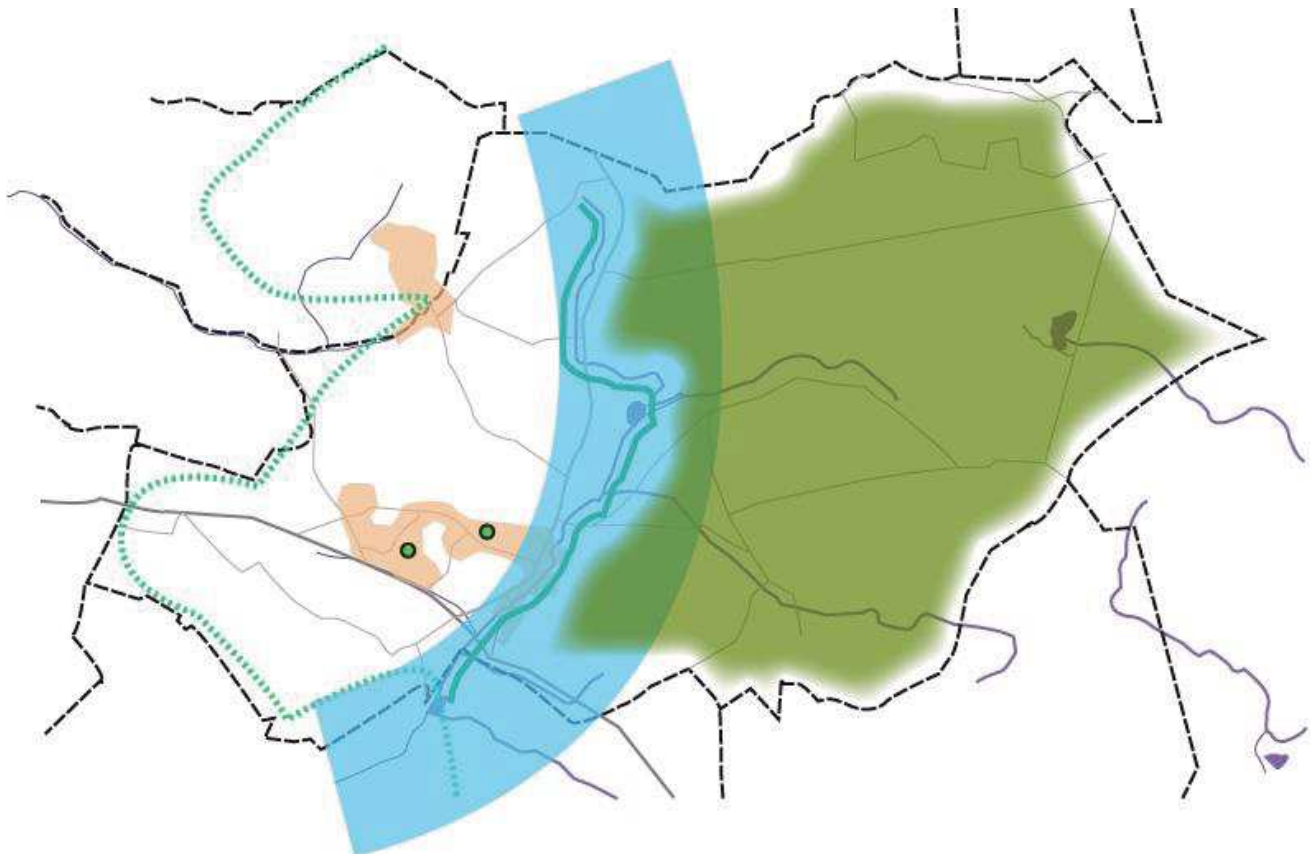
- *Maintenir les grands paysages agricoles par des règles et des implantations raisonnées de bâtiments agricoles.*

L'image de la commune repose également sur son patrimoine culturel et historique. La présence d'éléments bâtis identitaires et emblématiques, publics ou privés sont des atouts majeurs pour la qualité du cadre de vie de la commune.





L'objectif est donc :

- *De maintenir et valoriser les éléments du patrimoine bâti de la commune (l'école régionale du premier degré Hériot, son château et son parc ; l'église paroissiale Saint-Barthélemy ; la mairie-école ; les bâtiments agricoles remarquables ; le petit patrimoine (calvaires, puits, lavoir...) ; le patrimoine remarquable privé).*

Carte de synthèse - Orientation 2



Orientation 2 *Préserver le cadre de vie*

-  Protéger les éléments écologiques remarquables
-  Créer une voie verte le long de la Maltonne
-  Préserver les chemins de randonnées
-  Conserver les poumons verts au coeur de bourg