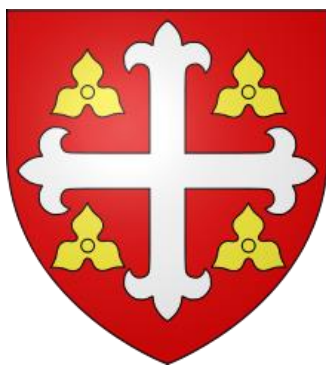


**DEPARTEMENT DES YVELINES**

**BOISSY-SANS-AVOIR**



# **Plan Local d'Urbanisme**

## **1. Rapport de présentation**

### **2<sup>ème</sup> PARTIE**

**CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET  
D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET  
JUSTIFICATIONS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT**

# SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 1 : Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).....</b>	<b>3</b>
1.1. Les objectifs nationaux et supra-communaux .....	3
1.2. Les objectifs du PLU.....	4
1.3. L'élaboration du PADD à partir de ces pistes de réflexion.....	5
1.4. L'élaboration de l'OAP trames verte et bleue.....	11
<b>CHAPITRE 2 : Les choix retenus pour la délimitation des zones du PLU et justifications des changements apportés .....</b>	<b>12</b>
2.1. Le zone UA.....	13
2.2. La zone UH.....	14
2.3. La zone UJ.....	15
2.4. La zone A .....	16
2.5. La zone N .....	18
2.6. Les autres éléments graphiques apparaissant sur le plan de zonage et au PLU.....	19
<b>CHAPITRE 3 : Les modifications des règles applicables et justifications des changements apportés</b>	<b>21</b>
3.1 Les dispositions règlementaires de la zone UA.....	21
3.2. Les dispositions règlementaires de la zone UH.....	26
3.3. Les dispositions règlementaires de la zone UJ .....	30
3.4. Les dispositions règlementaires de la zone A.....	33
3.5. Les dispositions règlementaires de la zone N .....	36
<b>CHAPITRE 4 : Les incidences des orientations et des dispositions du PLU sur l'environnement .....</b>	<b>39</b>
4.1. Le maintien et la protection des composantes paysagères .....	40
4.2. La prise en compte des risques et nuisances .....	42
4.3. La prise en compte de la qualité de l'air, de l'eau et du développement durable .....	43
4.4. La prise en compte des répercussions sur le milieu humain.....	44
4.5. La prise en compte du volet économique .....	44
4.6. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers .....	45
<b>CHAPITRE 5 : Les indicateurs de suivi pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU en matière d'habitat .....</b>	<b>47</b>

# **CHAPITRE 1 : Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) résulte de la volonté de la commune d'aboutir à un projet global et cohérent pour l'aménagement et le développement du territoire de Boissy-sans-Avoir.

## **1.1. Les objectifs nationaux et supra-communaux**

Dans le respect des objectifs du développement durable, la commune de Boissy-sans-Avoir doit, à travers son projet de ville exprimé dans le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (OAP, zonage et règlement), viser à atteindre les objectifs définis par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

### **1) L'équilibre entre :**

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- Les besoins en matière de mobilité ;

### **2) La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;**

**3) La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

### **4) La sécurité et la salubrité publiques ;**

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

**6) La protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

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

Le PLU de Boissy-sans-Avoir doit entretenir un rapport de « compatibilité » avec les orientations des documents de planification de rang supérieur. Il ne doit ainsi pas remettre en cause les options des documents suivants :

- Le nouveau SDRIF approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 ;
- Le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (SDADEY) approuvé en novembre 2002 et actualisé le 11 septembre 2006
- La révision du Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvée le 19 juin 2014 par le Conseil régional d'Ile-de-France ;
- Le Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN) approuvé le 24 juin 1994 et mis à jour le 16 avril 1999.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU intègre également les orientations des documents de planification et contraintes réglementaires présentées dans la « première partie du rapport de présentation ».

La définition du projet de territoire de la commune de Boissy-sans-Avoir met en corrélation :

- La définition des objectifs fondamentaux du projet communal ;
- La prise en compte des normes supérieures ;
- La recherche permanente d'un équilibre dans le projet, entre le développement nécessaire de la commune et la préservation de la qualité du cadre de vie.

## **1.2. Les objectifs du PLU**

L'engagement de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) a pour but de réactualiser le document en fonction de l'évolution des objectifs d'aménagement de la commune, mais aussi de prendre en compte de nouvelles préoccupations, notamment environnementales. Ce nouveau PLU est élaboré dans un cadre législatif rénové avec les lois ALUR et Grenelle à prendre en compte. Il devra également être conforme aux documents supra-communaux approuvés récemment et notamment le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF) de 2013.

L'élaboration du PLU est prescrite par la délibération du Conseil Municipal du 4 septembre 2014. Les objectifs, fixés dans le cadre de cette délibération, et ayant permis d'orienter le travail préparatoire à l'élaboration du PADD sont :

- Intégrer les évolutions législatives, réglementaires et territoriales intervenues depuis l'approbation du POS
- Mener une réflexion sur les conditions d'urbanisation d'un terrain classé NA au POS
- Maîtriser l'urbanisation dans l'espace et le temps, pour conserver le caractère rural du village
- Protéger le patrimoine en préservant la qualité architecturale
- Protéger l'environnement et les éléments naturels, faune et flore

Le diagnostic territorial du Plan Local d'Urbanisme a mis en exergue les besoins et enjeux du territoire de Boissy-sans-Avoir. Au regard de ces éléments, couplés aux projets et ambitions de la commune, ont été formulées les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

### 1.3. L'élaboration du PADD à partir de ces pistes de réflexion

Les intentions et les politiques prioritaires de la municipalité pour les années à venir s'inscrivent à la fois dans le cadre de la loi du Grand Paris, du SDRIF de 2013, du Grenelle II et de la loi ALUR et prennent en compte le Porter A Connaissance du Préfet.

Le projet communal se décline en trois grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme :

- **Orientation 1 : Poursuivre l'accueil modéré de nouveaux habitants**
- **Orientation 2 : Préserver le cadre de vie des habitants**
- **Orientation 3 : Valoriser l'environnement naturel de la commune et agir en faveur du développement durable**

Ces grandes orientations constituent le cadre de référence de l'ensemble du dossier de PLU à partir desquelles seront notamment élaborées l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, le zonage et le règlement.

#### **ORIENTATION 1 : POURSUIVRE L'ACCUEIL MODERE DE NOUVEAUX HABITANTS**

##### ➤ Diversifier l'offre de logements

Au regard des éléments du diagnostic, la commune a connu depuis les années 1980 une croissance démographique forte. Même si le nombre d'habitants a eu tendance à se stabiliser entre 2008 et 2012, le regain important de la construction de logements des dernières années devrait entraîner une hausse de la population. La population est actuellement d'environ 583 habitants

Dans l'objectif de répondre aux besoins des habitants en terme de logements, le PADD table sur un développement modéré, maîtrisé et une diversification du parc afin de conserver l'attractivité de la commune et d'atténuer le phénomène de vieillissement observé. La commune vise une augmentation du nombre d'habitants avec un rythme soutenu de 2 à 3 nouveaux logements par an en moyenne.

L'offre résidentielle devra ainsi reposer sur une plus grande diversité et un parcours résidentiel plus large, avec une offre de logements plus petits et en location par exemple, pour l'accueil notamment de jeunes ménages et l'accompagnement d'éventuels besoins pour les populations plus âgées. La suppression des tailles minimales des terrains devrait être plus favorable à l'émergence d'un habitat plus petit et donc plus accessible.

##### ➤ Urbaniser en priorité les dents creuses

La protection du patrimoine paysager végétal et agricole et la lutte contre l'étalement urbain sont des priorités pour la commune de Boissy-sans-Avoir.

En raison de la protection des espaces naturels et agricoles, les opportunités foncières à Boissy-sans-Avoir sont principalement localisées au sein de l'enveloppe urbaine du POS.

Le territoire de Boissy-sans-Avoir possède encore sur son territoire quelques opportunités foncières dans la zone urbaine du POS qui se présentent sous plusieurs formes (Cf. rapport de présentation N°1 page 38).

L'étude des capacités de densification fait apparaître un potentiel foncier mobilisable de l'ordre de 2,6 hectares à horizon 10 ans dans l'enveloppe urbaine. Elles se répartissent en parcelles non bâties (environ 1,6 hectare) et en fonds de parcelles non bâtis (environ 1hectare). Les fonds de parcelles pourront être bâtis tout en veillant à maintenir la qualité de vie des habitants.

Ces potentiels constructibles constituent des pistes intéressantes pour permettre l'émergence de logements diversifiés et plus accessibles ; l'objectif est de maintenir un développement harmonieux et maîtrisé du territoire, préservant les espaces agricoles et forestiers plus à la marge de tout mitage, dans le respect des recommandations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF).

## **ORIENTATION 2 : PRESERVER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS**

### ➤ Valoriser le cadre rural du bourg

Le centre de la commune de Boissy-sans-Avoir est constitué d'un patrimoine bâti important composé de maisons de bourg anciennes, témoins d'une architecture typique de la ruralité du territoire. Celle-ci s'exprime par le biais du Château, de maisons anciennes et d'anciens corps de ferme. Dans le cadre du PLU, 5 éléments sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Pour les bâtiments remarquables identifiés, la démolition est interdite, sauf justification pour des raisons d'hygiène ou de sécurité. En revanche, l'évolution de ces bâtiments n'est pas figée. Le règlement autorise leur restructuration, restauration ou modification à condition de conserver les caractéristiques de la construction.

La commune souhaite également préserver le caractère rural du bourg à travers la création d'une zone UA spécifique, dont les règles reflètent la volonté communale. Ce secteur est en quasi-totalité reconduit du POS au PLU.

Plus spécifiquement, la commune souhaite bénéficier d'une bonne intégration architecturale des nouvelles constructions. Pour cela, l'article 11 de la zone UA du règlement prescrit un traitement approprié de l'aspect extérieur des bâtiments, tant au niveau des façades que des toitures et des clôtures, afin de respecter l'image rurale à l'architecture ancienne et traditionnelle du bourg.

Les règles du PLU concernant l'aspect des constructions ont été en grande partie conservées ; Une nouvelle charte de couleur des matériaux est annexée au règlement pour garantir l'insertion des constructions dans le village.

D'autres règles sont utilisées afin de répondre à cet objectif, comme l'interdiction des constructions non compatibles avec le cadre de vie, la hauteur des bâtiments limités à R+C ou encore la construction à l'alignement des voies.

### ➤ Conforter, en fonction des besoins l'offre en équipements

Le diagnostic a montré que l'offre en équipements publics de Boissy-sans-Avoir est en accord avec la taille de la commune. La commune souhaite éventuellement pouvoir répondre à de nouveaux besoins qui pourraient s'exprimer par la population mais dans une logique d'utilisation et de financement intercommunal.

L'implantation d'équipements est autorisée dans l'ensemble des zones urbaines du territoire afin de pouvoir accueillir tout projet.

➤ Développer le maillage doux et les transports en commun

Le réseau de chemins ruraux constitue l'armature principale du maillage doux sur le territoire et doit donc être préservé. La commune veillera donc à préserver ces nombreux chemins ruraux dont certains sont en lien avec un chemin de randonnée (GR).

Les trottoirs au niveau du centre ancien seront aménagés, lorsque la largeur de la chaussée le permet.

La commune sollicitera auprès du Conseil Départemental des aménagements cyclables vers les gares de Garancières et de Méré-Montfort.

➤ Soutenir les initiatives de développement économique

La commune ne dispose d'aucun commerce. Le poids démographique limité de la commune ainsi que sa proximité avec de grands pôles commerciaux, offre aux commerces une zone de chalandise communale de faible potentiel. La commune souhaite cependant soutenir tout projet éventuel sur son territoire.

Afin de favoriser l'implantation de commerces de proximité, les deux zones résidentielles du PLU (UA et UH) autorisent l'implantation de commerces, certes limitée en surfaces pour protéger le cadre de vie paisible d'un stationnement intempestif. Pour cela, le PLU maintient sa restriction à 400m<sup>2</sup> de surface de plancher en zone UA et autorise dorénavant le petit commerce de proximité en zone UH en le limitant à 100m<sup>2</sup> SP. Dans la lignée de cet objectif, il n'est plus fixé de règle pour le stationnement des commerces.

Pour améliorer les initiatives de développement économique et les services à la population, le PLU laisse la possibilité dans la zone UA et la zone UH de développer également de l'artisanat, des équipements, du bureau ou encore de l'hôtellerie de manière à apporter une animation locale.

Dans ce cadre économique, le PLU maintient la zone d'activités de la commune (UJ), dans laquelle le développement de l'artisanat, du bureau, de l'industrie est rendu possible, sous réserve cependant de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité et de ne pas engendrer de gêne au voisinage. C'est la raison pour laquelle, les installations classées à autorisation y sont interdites.

Le PLU soutient également l'activité économique en permettant le développement du télétravail grâce au déploiement des communications électroniques. A cette fin, le PLU prescrit dans les articles 16 du règlement, l'obligation de réaliser les fourreaux nécessaires au développement de la fibre optique.

En ce qui concerne le volet agricole, le PLU permet de préserver, voire de développer les différentes activités agricoles sur le territoire en protégeant les terres agricoles au travers de la zone A du règlement.

### **ORIENTATION 3 : VALORISER L'ENVIRONNEMENT NATUREL DE LA COMMUNE ET AGIR EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE**

➤ Pérenniser l'activité agricole

Les espaces agricoles de la commune représentent environ 88% du territoire. Le PLU poursuit leur protection d'une part en conservant l'enveloppe agricole du PLU et d'autre part en l'étendant largement. Le PLU réintroduit en zone agricole 2,9 hectares exploités aujourd'hui classés au POS en zone naturelle (ND), la zone NA-UH du POS d'environ 6 000m<sup>2</sup> et enfin des fonds de parcelle rue du Moulin sur environ 700m<sup>2</sup>.

La pérennité de l'activité agricole est également garantie à travers les différentes dispositions de la zone A du PLU.

Ainsi, afin de favoriser la sauvegarde des espaces agricoles et éviter tout changement de destination, le règlement du PLU s'est attaché à bien spécifier que les seules constructions autorisées à usage d'habitation doivent être nécessaires à l'activité agricole.

#### ➤ Valoriser les Trames Verte et Bleue

La protection de l'environnement et des richesses écologiques est une priorité pour la commune. Le maintien et la valorisation des Trames Verte et Bleue est donc un enjeu majeur pour Boissy-sans-Avoir.

L'état initial de l'environnement présente les éléments constitutifs de ces trames : les espaces agricoles, quelques espaces boisés, les rus et chemins ruraux qui couvrent. Ces espaces naturels couvrent plus de 90% du territoire. Ils contribuent au cadre de vie de qualité, tant recherché par les habitants.

Afin de préserver ces trames, une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique trames verte et bleue, a été mise en place sur la commune.

La démarche du PADD est également de conserver cette biodiversité. Pour cela, les dispositions réglementaires garantantes de sa préservation et de sa valorisation sont poursuivies et précisées.

Le PLU poursuit les démarches de protection des secteurs de richesse naturelle en reportant globalement le zonage des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N). Quelques modifications à la marge sont effectuées par rapport au POS mais la surface globale reste similaire.

Les espaces constitutifs de la trame verte de la commune restent protégés par le biais également de leur ~~la~~ couverture en EBC (Espaces Boisés Classés), en EVP (Espaces Verts Protégés), et en plantations à conserver. Le Marais de Bardelle (classé en ZNIEFF de type 1 et corridor fonctionnel de prairies, friches et dépendances vertes au SRCE) conserve le zonage agricole, qui reste conforme aux orientations du SDRIF.

Par ailleurs, des normes d'espaces verts ont également été introduites dans les zones urbaines UA et UH pour conforter la trame végétale au sein du tissu urbanisé.

Les espaces verts privés contribuent en effet à l'image végétale de la commune. L'objectif du PLU est de la renforcer, en fonction du caractère plus ou moins diffus des secteurs ; l'enjeu étant de protéger de vastes espaces paysagers sur les parcelles et de conserver l'aspect rural du territoire.

La trame bleue du territoire est représentée par le ruisseau du Lieutel et les rus de Breuil et de la Coquerie à préserver au SRCE, est protégée. A cette fin, le PLU conserve leur classement en zone agricole. Dans le cadre du règlement à l'article 6, le PLU impose une marge de recul des constructions de 6 mètres par rapport au cours d'eau, afin de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre les projets de renaturation pour la continuité écologique.

L'analyse environnementale a révélé la présence de zones humides de classes 3 situées le long des rus du Lieutel, du Breuil et de la Coquerie. Ainsi, si un projet ou un aménagement est prévu dans l'emprise de ces zones identifiées potentiellement humides, il doit être impérativement procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

L'analyse révèle également la présence de zones humides effectives et de zones humides effectives à enjeux situées ponctuellement le long du Brueil et du Lieutel. Ainsi, les dispositions générales du règlement rappellent leur protection par le biais du règlement du SAGE et du SDAGE.

➤ Soigner le traitement des franges de l'urbanisation

Les zones de transition entre les espaces urbains et naturels sont également protégés par un retrait obligatoire des constructions de 10 mètres minimum depuis les limites des zones A (Agricole) et N (Naturelle) afin de favoriser une transition douce entre l'urbain et le rural.

De même, le plan de zonage identifie des secteurs entre les zones urbaines et naturelles ou des plantations doivent être maintenues ou sont à réaliser.

➤ Favoriser une gestion économe des ressources

Afin de s'inscrire dans une démarche de développement durable, la commune a notamment pour objectif de promouvoir une architecture économe en énergie. Le PLU, à travers l'article 15 du règlement, autorise notamment des dérogations d'implantation, pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions existantes par l'extérieur.

Ce même article encourage également des expositions Sud pour les pièces de vie et intègre les besoins d'implantation des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Les implantations bâties, les prospects favorisant éclairage et réchauffement naturels des pièces de vie, etc) ont été travaillés, pour favoriser une architecture économe en énergie.

De plus le règlement facilite l'utilisation des techniques de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïque, géothermie) dans la mesure où elles s'intègrent dans le contexte paysager et architectural.

La commune souhaite également adopter une démarche de développement durable en limitant le ruissellement des eaux pluviales et en encourageant l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales à la parcelle. Pour répondre à cet objectif, le PLU instaure une emprise au sol permettant le maintien et le développement d'espaces verts perméables. Cet enjeu a également pour but de favoriser quand elle est possible l'infiltration à la parcelle pour diminuer autant que possible les volumes de ruissellement. En cas d'impossibilité technique le débit de rejet des eaux pluviales est limité à 1l/s/ha. .

Une gestion adaptée des déchets participe également à la qualité environnementale du territoire. Le PLU favorise le tri sélectif des déchets, en intégrant des prescriptions à l'article 4 du règlement en rappelant l'obligation de locaux de stockage des déchets dimensionnés pour le logement collectif de manière à permettre le tri dans les différents containers et ainsi faciliter la collecte collective et sélective des déchets.

➤ Prévenir les risques sur le territoire

La gestion des risques est une nécessité pour faire face à leurs impacts sur l'environnement et sur le fonctionnement de la commune. Les principaux risques concernent les retraits-gonflements des sols argileux, le risque d'inondation et la présence de zones humides et de cavités souterraines. Les dispositions relatives à ces risques sont rappelées au sein du règlement et aux annexes du PLU.

La traduction de ces orientations d'aménagement passe par l'application d'un zonage et d'un règlement particulier pour chacun des secteurs de la commune.

Les choix effectués pour le zonage et le règlement sont détaillés au chapitre suivant de ce rapport de présentation. Ces choix apportent une réponse aux enjeux liés à la préservation des espaces agricoles et naturels, à l'amélioration de la situation économique sur la commune, à la mixité fonctionnelle et sociale ainsi qu'à l'amélioration des déplacements et du cadre de vie dans les objectifs de développement durable.

De l'ensemble de ces réflexions et propositions, il en est résulté un débat en Conseil Municipal du 7 avril 2016, au terme duquel le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été validé par les élus. Les orientations présentées précédemment ont donc été retenues.

## 1.4. L'élaboration de l'OAP trames verte et bleue

Ainsi que le prévoit l'article L. 151-3 le Code de l'Urbanisme, le PLU doit comporter des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles sont complémentaires aux dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Conformément à l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les Orientations d'Aménagement et de Programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- 1) Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2) Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3) Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4) Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5) Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6) Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Une OAP thématique Trames Verte et Bleue a été définie sur l'ensemble du territoire de Boissy-sans-Avoir et fait l'objet d'un document graphique spécifique dans le dossier du PLU (pièce n°3).

Les principaux motifs qui conduisent à la définition de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation sont les suivants :

- **Préserver la trame verte** composée des espaces boisés, des alignements d'arbres mais également des grands jardins au sein du village. L'objectif est également de favoriser un traitement doux de la transition entre les espaces urbains et naturels. De plus, le corridor fonctionnel des prairies présent à l'Est de la commune doit être préservé et le marais de Bardelle.
- **Préserver la trame bleue** en protégeant les zones humides, le milieu aquatique, le corridor de la sous-trame bleue et les zones inondables.

## **CHAPITRE 2 : Les choix retenus pour la délimitation des zones du PLU et justifications des changements apportés**

L'ensemble du territoire communal est divisé en zones, selon les caractéristiques définies par le code de l'urbanisme qui définit trois grands types de zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N).

Le plan de zonage du projet de PLU tient compte des enjeux propres au territoire communal et des projets en cours ou à venir. Le projet de ville de Boissy-sans-Avoir comprend trois zones urbaines et deux zones naturelles, couvrant l'ensemble du territoire communal :

- une zone UA qui correspond aux centres agglomérés traditionnels
- une zone UH qui correspond au quartier résidentiel du village
- une zone UJ destinée à recevoir des locaux d'exploitation à usage artisanal ou industriel
- une zone A qui correspond aux activités agricoles en raison de la valeur agricole des terrains
- une zone N qui correspond à une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de Boissy-sans-Avoir, que ce soit le règlement ou le document graphique ont été élaborées pour répondre aux objectifs du projet de territoire défini par la commune et tel qu'il est présenté dans le document intitulé « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » et justifié au chapitre 1 du présent document. L'exigence de développement durable s'affirme aussi au travers du zonage et de ses dispositions réglementaires.

Elles devront également répondre aux exigences du Code de l'Urbanisme tel qu'il a été remanié par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, ainsi que les trois décrets d'application du 27 mars 2001 qui ont considérablement modifié le droit de l'urbanisme.

Le zonage du PLU s'est attaché à traduire les réalités et les spécificités du patrimoine naturel et du tissu urbain existant, les secteurs de potentiels constructibles, la diversité des formes, des hauteurs et des fonctions urbaines présentes sur le territoire. Il intègre également les enjeux d'un développement durable :

- en permettant aux constructions existantes d'évoluer,
- en définissant des règles d'implantation compatibles avec une architecture traditionnelle et de meilleures performances énergétiques des constructions,
- en protégeant les zones agricoles, naturelles et les continuités écologiques.



## 2.2. La zone UH

La zone UH, d'une superficie d'environ 13,9 hectares représente près de 3,4% du territoire. Elle est composée des extensions plus récentes de la commune avec majoritairement des pavillons de la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle.

C'est une zone principalement destinée à l'habitat résidentiel qui admet tout de même une mixité de fonction avec la possibilité d'implantation des commerces de proximité et de services, de l'artisanat, du bureau et de l'équipement hôtelier.

### Modifications périmétrales :

Cette zone a fait l'objet de deux modifications de son périmètre, rue des Moulins :

- Une extension sur une zone naturelle car les terrains sont aujourd'hui bâtis et viabilisés (environ 4000 m<sup>2</sup>)
- Une réduction au profit de la zone agricole afin que les nouvelles constructions ne s'implantent pas en fond de parcelle (environ 720 m<sup>2</sup>)
- Reclassement de deux parcelles bâties d'une surface totale d'environ 420 m<sup>2</sup> en UH



### Objectifs poursuivis :

- Urbaniser en priorité les « dents creuses » afin de limiter l'étalement urbain
- Favoriser l'intégration architecturale des nouvelles constructions
- Préserver la trame verte au sein du tissu urbain
- Soutenir l'implantation de commerces de proximité

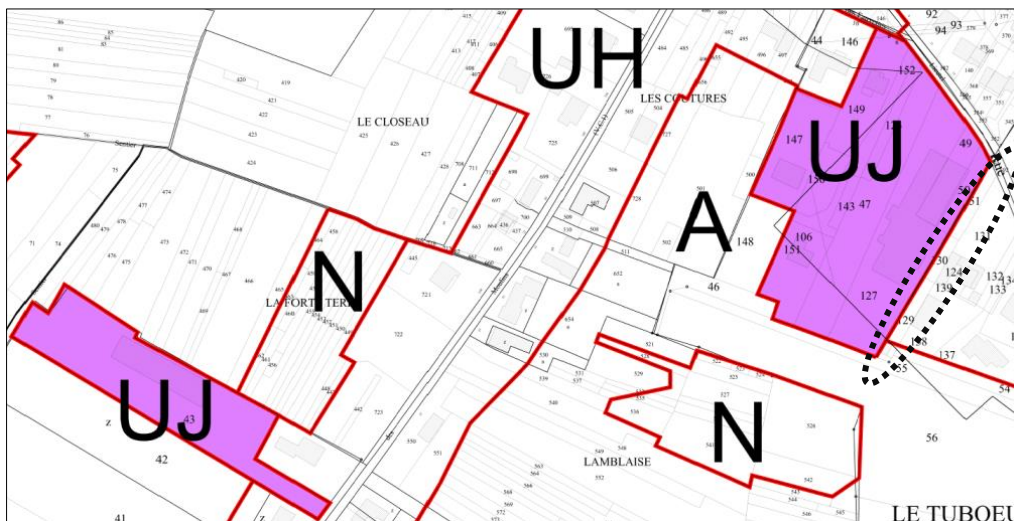
## 2.3. La zone UJ

La zone UJ, d'une superficie d'environ 1,6 hectare représente près de 0,4% du territoire. C'est une zone d'activité.

Cette zone est destinée à recevoir des locaux d'exploitation à usage artisanal ou industriel, non nuisants pour le voisinage.

### Modifications périmétrales :

Cette zone connaît une légère modification périmétrale avec une diminution au profit de la zone UH.



### Objectifs poursuivis :

- Soutenir les initiatives de développement économique afin de conforter l'activité économique de la commune
- Favoriser l'intégration architecturale des nouvelles constructions

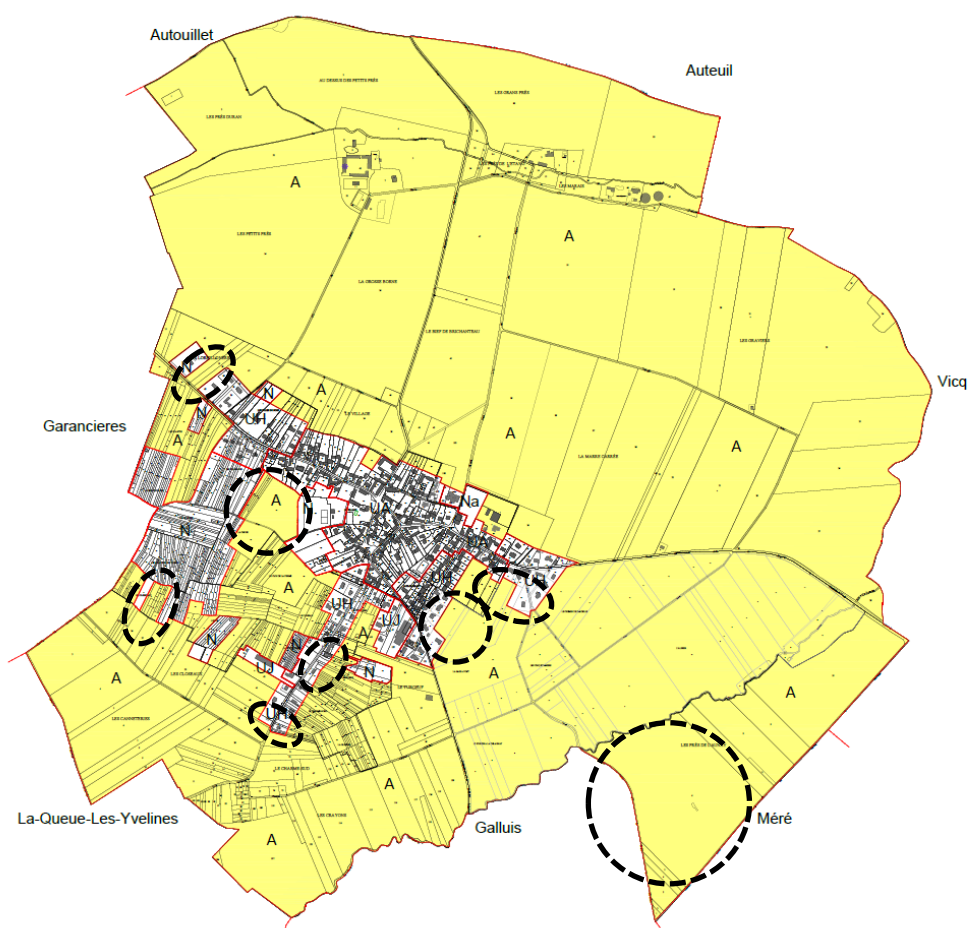
## 2.4. La zone A

La zone A, d'une superficie d'environ 360 hectares représente près de 88,4% du territoire. Il s'agit d'une zone naturelle réservée aux activités agricoles en raison de la valeur agronomique des terrains et en raison des possibilités normales d'exploitation par l'agriculture. Elle est composée d'une mosaïque agricole diversifiée et intéressante en termes de paysage.

### Modifications périmétrales :

La zone A connaît cinq modifications de son périmètre :

- Une surface d'environ 18 500 m<sup>2</sup> classée en zone N est reclassée en zone A, car le terrain est cultivé et inscrit à la PAC
- Une surface d'environ 720 m<sup>2</sup> classée en zone UH est reclassée en zone A car les terrains sont non bâtis. La volonté communale est de construire seulement à proximité de la rue des Moulins
- Reclassement de la zone NA-UH d'une surface de 5 780 m<sup>2</sup> en zone A. Ces terrains n'ont pas été bâtis et le plan masse élaboré sur cette zone n'était pas en accord avec les objectifs de densité de la commune
- Suppression du secteur NCa destiné à l'aménagement d'un silo, car ce projet n'est plus d'actualité
- Reclassement d'une parcelle d'environ 550 m<sup>2</sup> rue de la Mairie en zone UA
- Reclassement de deux parcelles bâties d'une surface totale d'environ 420 m<sup>2</sup> en UH
- Des parcelles sur les secteurs des Loreillonères (4 090 m<sup>2</sup>) et des Carreaux (5 060 m<sup>2</sup>) classées en zone N sont reclassées en zone A, conformément à leur usage agricole



**Objectifs poursuivis :**

- Pérenniser l'activité agricole et maintenir sa diversité qui donne au territoire son identité paysagère
- Préserver la ZNIEFF de type 1 localisée sur le marais de Bardelle
- Soigner le traitement des franges de l'urbanisation afin de favoriser l'intégration du tissu urbain dans son environnement

## 2.5. La zone N

La zone N, d'une superficie d'environ 16,8 hectares représente près de 4,1% du territoire.

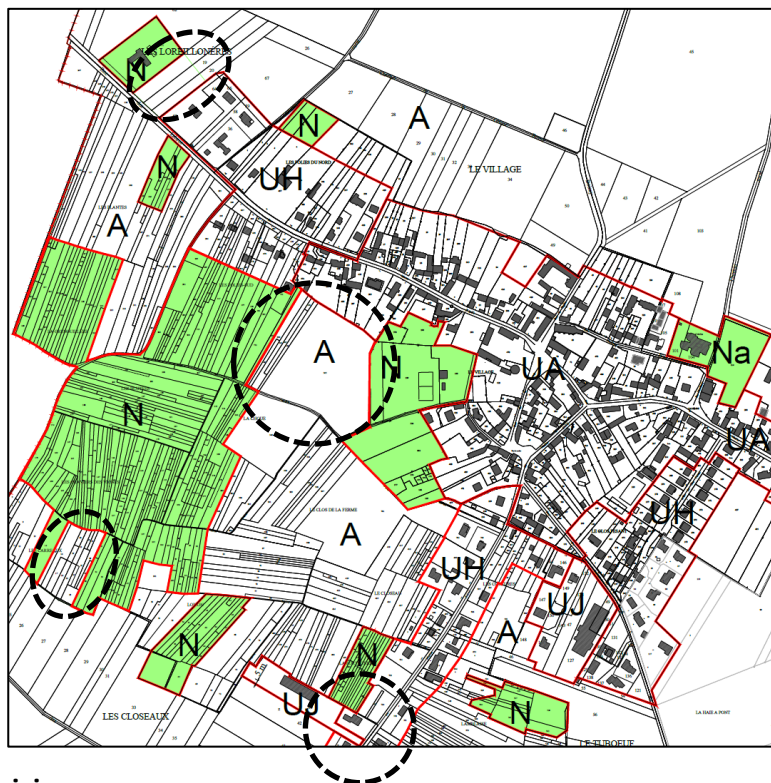
Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle comprend notamment de grands espaces boisés répartis sur la partie Sud-Ouest du territoire.

Un secteur Na a été créé afin de permettre l'extension de l'équipement petite enfance ne dépassant pas 20% de la SDP du bâtiment existant. Elle admet également les installations sportives et les parcs de stationnement.

### Modifications périmétrales :

La zone N connaît deux réductions de son périmètre :

- Passage d'un terrain agricole en zone A d'une surface d'environ 18 500 m<sup>2</sup>
- Réduction au profit de la zone UH car les terrains sont viabilisés et bâtis d'une surface d'environ 4000 m<sup>2</sup>
- Des parcelles sur les secteurs des Loreillonères (4 090 m<sup>2</sup>) et des Carreaux (5 060 m<sup>2</sup>) classées en zone N sont reclassées en zone A, conformément à leur usage agricole



**Objectifs poursuivis :**

- Maintenir et valoriser les trames verte et bleue afin de favoriser les continuités écologiques
- Préserver les espaces boisés et les espaces verts qui participent au cadre de vie agréable de la commune
- Soigner le traitement des franges de l'urbanisation afin de favoriser l'intégration du tissu urbain dans son environnement

## **2.6. Les autres éléments graphiques apparaissant sur le plan de zonage et au PLU**

Le corps réglementaire du projet de PLU présente diverses dispositions d'urbanisme qui viennent compléter le zonage et le règlement. Ces dispositions apparaissent sur le document graphique. Il s'agit, notamment :

### **2.6.1. Les Espaces Boisés Classés (EBC)**

Conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

L'article L.113-2 précise que ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) sur la commune de Boissy-sans-Avoir représentent globalement une superficie d'environ 11 hectares dans le PLU. Ils sont majoritairement présents au Sud-Ouest de la commune. Le massif le plus important du territoire s'étend sur plus de 5 hectares d'un seul tenant.

Ceux-ci sont délimités au plan de zonage par une trame particulière. En application des dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements, et tout défrichement de ces espaces est interdit.

Il s'agit d'une protection forte, qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme).

### **2.6.2. Les Espaces Verts Protégés (EVP)**

Les Espaces Boisés Classés (EBC) au POS, au sein du tissu urbanisé ont été remplacés par des Espaces Verts Protégés (EVP) dans le PLU. En effet, les EVP sont plus adaptés à ce type d'espace et à leur environnement urbain. Ils apportent une plus grande facilité d'entretien des arbres et d'aménagement de l'espace.

De nouveaux EVP ont également été créés afin de préserver les grands jardins présents dans le tissu bâti.

Ces espaces sont protégés au titre des articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme et les dispositions relatives à cette protection figurent au règlement.

Cette disposition permet de répondre aux enjeux de protection de la trame verte et de renforcement des continuités écologiques, mais également à la préservation de la qualité de vie de la commune. Cette protection, moins forte que les EBC, permet une gestion plus souple des espaces plantés.

Mentionné au document graphique comme faisant l'objet de la protection des espaces verts, les dispositions réglementaires le régissant interdisent toute construction à l'exception des constructions et aménagements à usage d'entretien (Constructions et Installations Nécessaires aux

Services Publics ou d'Intérêt Collectif, annexes, abris de jardin, allée, accès, ...) qui ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol.

### **2.6.3. Les plantations d'alignement à conserver**

Les plantations d'alignement repérées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sur le territoire, doivent être maintenues et entretenues.

### **2.6.4. Les haies et espaces paysagers à préserver ou à réaliser en fonds de lots**

Afin de favoriser une transition douce entre les espaces urbanisés et naturels, les haies ou plantations sont à préserver ou à réaliser dans les secteurs identifiés au plan de zonage du PLU. Cette disposition est une reprise du POS.

Ces plantations seront créées ou renforcer et devront être composées d'arbres de haute tige d'essences locales.

### **2.6.5. Les éléments de patrimoine bâti remarquables à préserver**

A Boissy-sans-Avoir, les éléments du patrimoine bâti remarquables identifiés au POS sont conservés.

Il s'agit de deux maisons anciennes du centre bourg qui, visibles depuis le domaine public, présentent une qualité architecturale liée notamment à leur volumétrie, au traitement en pierres de leurs façades, ou encore à leurs toitures traditionnelles.

On retrouve également l'ancien corps de ferme « le clos aux poules » qui a conservé son aspect traditionnel.

Le château de Boissy, avec l'ajout de son Pigeonnier, véritable témoignage de l'histoire de la communes, viennent compléter cet inventaire.

Ce classement vise à préserver le patrimoine bâti de qualité de la commune, tel qu'inscrit dans le PADD.

Ces bâtiments remarquables sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Cette protection a pour effet de subordonner la délivrance des autorisations d'urbanisme à un objectif de conservation et de mise en valeur. Il s'agit, là aussi, d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une révision du PLU.

Ces éléments sont identifiés sur le document graphique du PLU.

## **CHAPITRE 3 : Les modifications des règles applicables et justifications des changements apportés**

### **3.1 Les dispositions réglementaires de la zone UA**

Cette zone correspond aux centres agglomérés traditionnels de Boissy-sans-Avoir. L'implantation des constructions est, en règle générale, réalisée de manière continue et à l'alignement.

La commune souhaite conserver son paysage bâti ancien existant tout en y intégrant les nouvelles constructions de manière harmonieuse et sans remettre en cause les équilibres actuels entre espaces naturels et urbanisés.

Pour répondre à ces objectifs, les règles du PLU permettent de contrôler l'implantation et la qualité des constructions nouvelles dans le respect des formes urbaines actuelles ainsi que la réhabilitation, les extensions et la reconstruction du patrimoine existant de manière à garantir un renouvellement urbain et paysager intégré et qualitatif.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a également pour objectif de renforcer l'animation locale. Le règlement permet donc d'intégrer une mixité urbaine au sein de cette zone principalement dédiée à l'habitat. Désormais, elle peut recevoir des activités et des équipements d'accompagnement nécessaires à la vie du bourg : commerce, hébergement hôtelier, équipement, artisanat, bureau, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère général de la zone.

#### **Présentation des règles :**

##### **Articles 1 et 2 : Occupation et l'utilisation des sols interdites et admises**

Les articles 1 et 2 du règlement concernent respectivement les occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à condition, alors que dans les POS, l'article 1 arrêtaient la liste des occupations du sol autorisées. Cette évolution s'inscrit dans la logique de la poursuite de l'objectif de mixité.

La mise en œuvre réglementaire du projet communal de Boissy-sans-Avoir, commence fondamentalement par la définition des occupations et des utilisations du sol interdites, ainsi que celles soumises à condition. Le contenu de l'article 1 cite limitativement toutes les interdictions, ce qui conduit à autoriser tout ce qui n'est pas interdit à cet article.

La zone UA a pour objectif essentiel de conserver son caractère principalement résidentiel tout en confortant ses services à la population. En effet, elle est ouverte aux différentes fonctions, typiques d'un centre bourg traditionnel : l'habitat, les commerces de proximité, les bureaux et les activités artisanales.

Afin de conserver l'identité et l'esprit du centre ancien, les commerces d'une surface supérieure à 400 m<sup>2</sup> seront interdits.

Contrairement au POS qui permettait l'implantation de constructions à l'usage d'industrie ou d'entrepôt sur un terrain inférieur à 800 m<sup>2</sup>, le nouveau règlement interdit totalement ce type de construction, de manière à inciter leur implantation sur la zone UJ située à la périphérie des secteurs résidentiels.

Afin de préserver la qualité de vie des habitants et le caractère paisible du centre bourg, les installations classées soumises à autorisation, les décharges, les dépôts ou entrepôt d'une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup> et plus largement toute construction non compatible avec le voisinage, sont interdits.

### **Article 3 : Accès et voirie**

Cet article permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

L'article 3 du PLU n'ajoute pas de réglementation supplémentaires à celles qui existaient dans le POS, à part une largeur minimum de 5 mètres des accès afin de satisfaire aux règles minimum des dessertes.

### **Article 4 : Desserte par les réseaux**

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Les nouvelles dispositions du PLU encouragent l'infiltration d'eau à la parcelle. En cas d'impossibilité, pour les terrains de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, le rejet des eaux pluviales est limité à 1 l/s/ha.

Des prescriptions ont également été introduites pour la gestion des déchets. Les locaux de stockage seront dimensionnés afin de favoriser le tri sélectif et les constructions à usage d'habitat collectif devront comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés afin de favoriser la collecte collective et sélective.

### **Article 5 : Caractéristique des terrains**

Dans la logique de la loi SRU favorable à la densification et de la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), l'article 5 relatif à la taille des terrains ne peut fixer de règle.

### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, pour conserver l'esprit de la continuité bâtie des maisons anciennes depuis le domaine public. Pour les parcelles plus grandes, dont la façade est supérieure à 15 mètres, il est possible de construire en retrait, sous réserve de construire un mur de clôture à l'alignement, ou de diviser la construction en deux en réunissant les deux parties par un porche.

Afin de favoriser la performance énergétique du bâti, une dérogation est autorisée pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres, pour les constructions existantes,.

### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

De façon à créer un front urbain bâti continu au centre du bourg, il est privilégié une implantation bâtie au plus près de la voie avec une implantation obligatoire sur les limites, dans les 15 premiers mètres depuis l'alignement.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, la marge d'isolement reste au moins égale 4 mètres, pour préserver le cadre de vie, les relations de voisinage et l'ensoleillement.  
Cette distance est ramenée à 2,5 mètres pour les parties de construction ne comportant pas de baie ou des baies inférieures à 0,50 m<sup>2</sup>.

Une souplesse d'implantation est accordée aux aménagements, aux réhabilitations ainsi qu'aux constructions de hauteur inférieure à 3,5 mètres.

Pour des raisons de cadre de vie, une norme est également introduite pour les piscines qui devront respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Afin de favoriser la performance énergétique du bâti, une dérogation est autorisée pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres, pour les constructions existantes,.

#### **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport sur une même propriété**

L'enjeu de cette règle est également de préserver le cadre de vie, les relations de voisinage et l'ensoleillement.

Le PLU impose désormais que les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres de 8 mètres minimum. Ce minimum de prospect permet de garantir un ensoleillement convenable, notamment pour les constructions basses situées sur de petites parcelles.

Afin de favoriser la performance énergétique du bâti, une dérogation est autorisée pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres, pour les constructions existantes,.

#### **Article 9 : Emprise au sol**

En complément de l'article 13, la détermination d'une emprise au sol des constructions à Boissy-sans-Avoir permet d'influer efficacement sur la morphologie bâtie, d'inciter à la maîtrise des espaces libres, de favoriser le maintien des plantations et de limiter le ruissellement.

Pour répondre aux objectifs de préserver les espaces paysagers dans le tissu urbain et de limiter l'imperméabilisation des sols, le présent PLU limite dorénavant l'emprise au sol à 45%.

Par rapport à la règle antérieure sans coefficient d'emprise au sol avec un COS de 0,60 et une hauteur similaire en R+C, le présent PLU permet d'optimiser le foncier.

#### **Article 10 : Hauteur des constructions**

Il est important de respecter une hauteur des constructions relativement basse afin d'être en cohérence avec le paysage du village. Dans ce cadre, le PLU limite dorénavant la hauteur à 8 mètres au faitage au lieu de 9 mètres au POS et 3,5 mètres pour les annexes.

#### **Article 11 : Aspect extérieur**

Cet article concerne l'aspect extérieur des constructions (architecture régionale, même qualité de façades, ...), avec le souci de s'intégrer aux constructions anciennes et rurales du village puisque le

PLU oblige la réalisation de toiture à 2 pentes, respectueuse de la morphologie du bâti existant.

Cet article concerne également l'aménagement des abords de la construction par des dispositions sur le traitement des clôtures notamment. En effet, les clôtures seront limitées à trois types : le mur plein, le mur-bahut + grille et la haie ou grillage + haie. Pour créer une silhouette cohérente notamment depuis les voies, la hauteur de la clôture est limitée à 2,20 mètres, qu'elle soit vive ou bâtie. En cas de mur bahut, celui-ci doit être comprise entre 0,45 et 1,50 mètre.

Les murs sont également soumis à des dispositions particulières. Les murs des nouvelles constructions doivent avoir un aspect fini similaire à celui des constructions anciennes.

## **Article 12 : Stationnement**

Il s'agit de veiller à l'aspect pratique du stationnement. Les normes de stationnement imposées pour toute nouvelle construction doivent être réalisées en dehors des voies publiques pour en éviter l'envahissement par les voitures, et donc veiller à ne pas perturber la fluidité du trafic.

Les normes de stationnement représentent un minimum à respecter.

Le PLU introduit des normes de stationnement pour les différentes destinations présentes sur la zone UA. Les règles suivantes n'ont pas été modifiées :

- Habitat : pour une surface de plancher inférieure à 50m<sup>2</sup> : une place et une place supplémentaire par tranche de 50m<sup>2</sup>
- Bureau : la surface de stationnement devra au moins être égale à 50% de la surface de plancher de l'immeuble

La norme de stationnement pour les commerces existante dans le POS a été supprimée afin de faciliter l'implantation de commerces de proximité. De même, afin le changement de destination des bâtiments anciens ou désaffectés, une dérogation aux règles de stationnement a été introduite.

Afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales, les espaces de stationnement extérieurs doivent privilégier des revêtements perméables ou disposant de fossés d'infiltration des eaux de ruissellement.

## **Article 13 : Espace libre et plantations**

Le PLU reconduit l'obligation de maintenir les plantations existantes ou de les remplacer par des plantations d'essences équivalentes.

Afin de préserver et de développer la trame verte du village qui contribue au maillage écologique du territoire, le PLU ajoute un pourcentage minimum d'espaces verts qui s'élève à 25% de la superficie du terrain.

Afin de garantir une interface harmonieuse du village avec l'espace agricole, il est demandé la plantation d'essences locales.

## **Article 14 : Coefficient d'Occupation de Sol**

La fixation d'un COS a été supprimée avec la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Deux nouveaux articles issus des lois Grenelles sont intégrés à la présente élaboration du PLU : un article 15 (Performances énergétiques et environnementales) et un article 16 (Infrastructures et réseaux de communications électroniques)

#### **Article 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Pour les constructions existantes, des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments.

#### **Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Au PLU, l'article précise que les constructeurs devront obligatoirement prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement au réseau Très Haut Débit (THD) afin de faciliter l'accès au numérique pour les habitants.

## 3.2. Les dispositions réglementaires de la zone UH

Cette zone correspond au quartier résidentiel du village. En plus de sa principale vocation résidentielle, elle permet de recevoir également des services ou activités compatibles avec caractère résidentiel de la zone, afin de renforcer l'animation locale.

Ces secteurs peuvent, tout comme la zone UA, accueillir une mixité contrôlée. En effet, cette zone essentiellement résidentielle, ne doit pas exclure une mixité des fonctions maîtrisée, qui consiste à permettre l'implantation de fonctions complémentaires à l'habitat (services, commerces et activités artisanales). C'est la raison pour laquelle le PLU n'interdit pas les activités et équipements d'accompagnement nécessaires à la vie du bourg : commerce, hébergement hôtelier, équipement, artisanat, bureau, sous la condition qu'ils soient compatibles avec le caractère général de la zone.

### Présentation des règles :

#### **Articles 1 et 2 : Occupation et l'utilisation des sols interdites et admises**

La zone UH a pour objectif essentiel de conserver son caractère principalement résidentiel tout en confortant les services à la population. En effet, elle est ouverte aux différentes fonctions, typiques d'un centre bourg traditionnel : l'habitat, les commerces de proximité, les bureaux et les activités artisanales, l'hébergement hôtelier.

Contrairement au POS qui n'admettait que les constructions à usage d'habitation, le nouveau règlement permet l'implantation de commerces de taille limitée et de services.

Afin de favoriser l'implantation de petits commerces de proximité, les commerces d'une surface inférieure à 100 m<sup>2</sup> sont autorisés. Les commerces n'étaient pas autorisés dans le règlement du POS.

Afin de préserver la qualité de vie des habitants et le caractère paisible de la zone, les décharges, les carrières, les industries et les dépôts ou entrepôt d'une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>, sont interdits.

#### **Article 3 : Accès et voirie**

Cet article permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

L'article 3 du PLU n'ajoute pas de réglementation supplémentaires à celles qui existaient dans le POS, à part une largeur minimum de 5 mètres des accès afin de satisfaire aux règles minimum des dessertes.

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux**

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Les nouvelles dispositions du PLU encouragent l'infiltration d'eau à la parcelle. En cas d'impossibilité, pour les terrains de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, le rejet des eaux pluviales est limité à 1l/s/ha.

Des prescriptions ont également été introduites pour la gestion des déchets. Les locaux de stockage seront dimensionnés afin de favoriser le tri sélectif et les constructions à usage d'habitat collectif

devront comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés afin de favoriser la collecte collective et sélective.

#### **Article 5 : Caractéristique des terrains**

Dans la logique de la loi SRU favorable à la densification et de la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), l'article 5 relatif à la taille des terrains ne peut fixer de règle.

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement est conservé, étant donné qu'une grande majorité des constructions est implantée en retrait de la voie publique. Par ailleurs, cette règle garantit le développement d'une trame paysagère au pied de la construction et ainsi de conforter le caractère végétal de ces secteurs résidentiels. Cette règle n'est pas applicable aux extensions qui pourront se réaliser en continuité du bâti existant.

Afin de favoriser la performance énergétique du bâti, une dérogation est autorisée pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres, pour les constructions existantes,.

Par rapport au POS, une disposition particulière a été ajoutée pour les portails, qui devront être implantés en recul d'au moins 2,5 mètres pour des raisons de sécurité.

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La règle reste inchangée avec un recul imposé de 8 mètres minimum en cas de baie de pièce habitable, car de nombreuses maisons sont édifiées en milieu de parcelle. Cette marge d'isolement est réduite à 2,50 mètres pour les façades sans baie ou avec des baies de surface inférieure ou égale à 0,5 m<sup>2</sup>.

L'enjeu de la règle est de préserver le cadre de vie, les relations de voisinage et l'ensoleillement.

Afin de favoriser la performance énergétique du bâti, une dérogation est autorisée pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres, pour les constructions existantes,.

Tout comme dans la zone UA, les piscines devront être implantées avec un recul de 5m minimum par rapport aux limites séparatives.

#### **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport sur une même propriété**

Le PLU impose désormais que les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres de 8 m minimum.

Cette règle permet également de préserver le cadre de vie, les relations de voisinage et l'ensoleillement.

Afin de favoriser la performance énergétique du bâti, une dérogation est autorisée pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres, pour les constructions existantes,.

## **Article 9 : Emprise au sol**

En complément de l'article 13, la détermination d'une emprise au sol des constructions à Boissy-sans-Avoir permet d'influer efficacement sur la morphologie bâtie, d'inciter à la maîtrise des espaces libres, de favoriser le maintien des plantations et de limiter le ruissellement.

Pour répondre aux objectifs de paysager le tissu urbain et de limiter l'imperméabilisation des sols, le présent PLU limite l'emprise au sol à 25%.

Par rapport à la règle antérieure du POS sans coefficient d'emprise au sol avec un COS de 0,30 et une hauteur équivalente à R+C, le présent PLU permet de favoriser une densité plus importante.

## **Article 10 : Hauteur des constructions**

Il est important de respecter une hauteur des constructions relativement basse afin d'être en cohérence avec le paysage du village. Dans ce cadre, le PLU limite dorénavant la hauteur à 8 mètres au faitage au lieu de 9 mètres au POS et 3,5 mètres pour les annexes.

## **Article 11 : Aspect extérieur**

Cet article concerne l'aspect extérieur des constructions (architecture régionale, même qualité de façades, ...), avec le souci de s'intégrer aux constructions existantes sur le territoire.

Cet article concerne également l'aménagement des abords de la construction par des dispositions sur le traitement des clôtures notamment. En effet, les clôtures seront limitées à trois types : le mur plein, le mur-bahut + grille et la haie ou grillage + haie. Pour créer une silhouette cohérente notamment depuis les voies, la hauteur de la clôture est limitée à 2,20 mètres, qu'elle soit vive ou bâtie. En cas de mur bahut, celui-ci doit être comprise entre 0,45 et 1,50 mètre.

## **Article 12 : Stationnement**

Il s'agit de veiller à l'aspect pratique du stationnement. Les normes de stationnement imposées pour toute nouvelle construction doivent être réalisées en dehors des voies publiques pour en éviter l'envahissement par les voitures, et donc veiller à ne pas perturber la fluidité du trafic.

Les normes de stationnement représentent un minimum à respecter.

Le PLU introduit des normes de stationnement pour les différentes destinations présentes sur la zone UH. La règle relative à l'habitat qui s'élevait à 2 places par logements a été modifiée. Désormais, il faut une place de stationnement pour une surface inférieure à 50m<sup>2</sup> et une place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> ensuite.

Une norme a également été introduite pour les bureaux : la surface de stationnement devra être au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'immeuble.

Afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales, les espaces de stationnement extérieurs doivent privilégier des revêtements perméables ou disposant de fossés d'infiltration des eaux de ruissellement.

## **Article 13 : Espaces libres et plantations**

Le PLU reconduit l'obligation de maintenir les plantations existantes ou de les remplacer par des plantations d'essences équivalentes.

Afin de préserver et de développer la trame verte qui contribue au maillage écologique du territoire, le PLU ajoute un pourcentage minimum d'espaces verts qui s'élève à 50% de la superficie du terrain.

Afin de garantir une interface harmonieuse de ces espaces résidentiels avec l'espace agricole, il est demandé la plantation des plantations d'essences locales.

#### **Article 14 : Coefficient d'Occupation de Sol**

La fixation d'un COS a été supprimée avec la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Deux nouveaux articles issus des lois Grenelles sont intégrés à la présente élaboration du PLU : un article 15 (Performances énergétiques et environnementales) et un article 16 (Infrastructures et réseaux de communications électroniques)

#### **Article 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Pour les constructions existantes, des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments.

#### **Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Au PLU, l'article précise que les constructeurs devront obligatoirement prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement au réseau Très Haut Débit (THD) afin de faciliter l'accès au numérique pour les habitants.

### 3.3. Les dispositions réglementaires de la zone UJ

La zone UJ est vouée à accueillir des activités artisanales et des services (professions libérales par exemple). L'enjeu est de maintenir l'activité économique de la commune, et ainsi maintenir un taux d'emploi satisfaisant.

Les règles du PLU permettent de contrôler l'implantation et la qualité des constructions et de mettre en avant un paysage urbain et paysager intégré et qualitatif.

#### **Présentation des règles :**

##### **Articles 1 et 2 : Occupation et l'utilisation des sols interdites et admises**

La zone UJ a pour objectif essentiel de soutenir la création d'emplois, en favorisant l'implantation de nouveaux locaux à usage artisanal, d'équipement hôtelier ou encore de bureau.

Afin que ces constructions ne soient pas incompatibles avec le caractère résidentiel du village, les industries, les installations classées soumises à autorisation et les décharges y sont interdites, ainsi que toute construction de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les habitations sont interdites dans cette zone.

##### **Article 3 : Accès et voirie**

Cet article permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

L'article 3 du PLU n'ajoute pas de réglementation supplémentaires à celles qui existaient dans le POS.

##### **Article 4 : Desserte par les réseaux**

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Les nouvelles dispositions du PLU encouragent l'infiltration d'eau à la parcelle. En cas d'impossibilité, pour les terrains de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, le rejet des eaux pluviales est limité à 1l/s/ha.

Des prescriptions ont également été introduites pour la gestion des déchets. Les locaux de stockage seront dimensionnés afin de favoriser le tri sélectif.

##### **Article 5 : Caractéristique des terrains**

Dans la logique de la loi SRU favorable à la densification et de la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), l'article 5 relatif à la taille des terrains ne peut fixer de règle.

##### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le PLU institue pour la zone UJ un recul depuis l'alignement de 10 mètres minimum. Il a pour objet de garantir la sécurité des sorties de véhicules de transport. Ce recul permet également une possibilité de se garer ou alors de végétaliser la façade sur voie.

### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le PLU reconduit la règle du POS. Les constructions doivent obligatoirement respecter des marges d'isolement afin d'intégrer des espaces libres paysagers et assurer un éclairage convenable. Ce retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 6 mètres.

### **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport sur une même propriété**

L'enjeu de la règle est également de garantir des respirations dans le tissu, de préserver les relations de voisinage et l'ensoleillement. La règle est reconduite qui fixe une distance minimum de 6m entre les constructions non contiguës.

### **Article 9 : Emprise au sol**

Pour favoriser le soutien économique, tout en garantissant un minimum d'espaces paysagers, le PLU fixe dorénavant une emprise au sol de 70% maximum ce qui représente environ 11 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en sachant que l'activité en place en consomme environ 2 500 m<sup>2</sup>.

### **Article 10 : Hauteur des constructions**

Le principe de la règle de hauteur est repris du POS au PLU. La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faitage, afin de rester cohérent avec la hauteur des constructions existantes et de s'insérer plus largement dans le paysage local.

### **Article 11 : Aspect extérieur**

Cet article concerne l'aspect extérieur des constructions (architecture régionale, même qualité de façades, ...), avec le souci de s'intégrer aux constructions existantes sur le territoire.

Cet article concerne notamment l'aménagement des abords de la construction par des dispositions sur le traitement des clôtures notamment. En effet, les clôtures seront limitées à trois types : le mur plein, le mur-bahut + grille et la haie ou grillage + haie. Pour créer une silhouette cohérente notamment depuis les voies, la hauteur de la clôture est limitée à 2,20 mètres, qu'elle soit vive ou bâtie. En cas de mur bahut, celui-ci doit être comprise entre 0,45 et 1,50 mètre.

### **Article 12 : Stationnement**

Il s'agit de veiller à l'aspect pratique du stationnement. Les normes de stationnement représentent un minimum à respecter.

Le PLU reprend les normes de stationnement du POS suivantes :

- Bureau : 60% de la Surface de Plancher
- Etablissements industriels et artisanaux : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

Afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales, les espaces de stationnement extérieurs doivent privilégier des revêtements perméables ou disposant de fossés d'infiltration des eaux de ruissellement.

### **Article 13 : Espace libre et plantations**

Le rôle essentiel de cet article est la protection et la création des espaces verts de manière à conserver et enrichir la trame verte du territoire.

Le PLU reconduit l'obligation de maintenir les plantations existantes ou de les remplacer par des plantations équivalentes. Par ailleurs, pour garantir le développement des espaces paysagers, il est fait obligation de planter les surfaces libres de toute construction à raison d'un arbre par 150 m<sup>2</sup> de terrain. De plus, les aires de stationnement doivent être plantées.

### **Article 14 : Coefficient d'Occupation de Sol**

La fixation d'un COS a été supprimée avec la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

### 3.4. Les dispositions règlementaires de la zone A

La zone agricole (A) de Boissy-sans-Avoir est une zone réservée à l'exploitation agricole qui doit rester protégée pour permettre le maintien, voire le développement et la valorisation de ces activités. A cet égard, le règlement limite les possibilités de construire aux bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.

#### Présentation des règles :

##### **Articles 1 et 2 : Occupation et l'utilisation des sols interdites et admises**

Pour permettre le maintien, voire le développement et la valorisation des activités agricoles, le PLU interdit toute construction non liée à l'activité agricole.

Il est autorisé les constructions nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'être implantées à dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments agricoles existants pour éviter tout mitage de l'entité agricole.

Pour le bon déroulement de l'activité agricole, il est également autorisé les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à l'activité agricole. Dans la lignée de cet objectif, les installations et établissements classés liés à l'activité agricole sont autorisés également.

Les extensions des constructions d'habitation existantes et d'annexes dans la limite de 10% de la surface de plancher sont également autorisées permettant ainsi l'évolution du bâti existant dans cette zone.

Les aménagements ou extensions de la station d'épuration sont autorisées afin de pérenniser son maintien.

Le changement de destination est autorisé à destination de gîtes ruraux pour le bâtiment repéré par une étoile au plan de zonage.

##### **Article 3 : Accès et voirie**

Cet article permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

L'article 3 du PLU n'ajoute pas de réglementation supplémentaires à celles qui existaient dans le POS. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

##### **Article 4 : Desserte par les réseaux**

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Les nouvelles dispositions du PLU encouragent l'infiltration d'eau à la parcelle. En cas d'impossibilité, pour les terrains de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, le rejet des eaux pluviales est limité à 1l/s/ha.

La présence de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique pouvant être assimilée à une pollution visuelle, il est imposé d'installer ces lignes en souterrain.

##### **Article 5 : Caractéristique des terrains**

Dans la logique de la loi SRU favorable à la densification et de la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), l'article 5 relatif à la taille des terrains ne peut fixer de règle.

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le PLU introduit de nouvelles règles en terme de constructions par rapport aux voies :

- de 10 mètres de l'alignement en bordure des voies départementales
- de 6 mètres à l'alignement en bordure des autres voies

L'enjeu est de garantir la sécurité des sorties de véhicules de transport. Ce recul permet également une possibilité de se garer ou alors de végétaliser la façade sur voie.

Pour protéger la trame bleue, le PLU impose une marge de recul des constructions de 6 mètres par rapport au cours d'eau, afin de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre les projets de renaturation pour la continuité écologique.

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Compte tenu de la constructibilité limitée sur ce secteur, le PLU reconduit la règle existante à savoir un retrait au moins égal à la hauteur de la construction au faitage, avec un minimum de 6 mètres.

Cette règle permet une transition harmonieuse avec les espaces agricoles.

#### **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport sur une même propriété**

Le PLU modifie légèrement les dispositions du POS, avec une implantation en retrait d'un minimum de 10 mètres. Cette mesure permet un cadre de vie aéré et paysager.

#### **Article 9 : Emprise au sol**

Pour ces secteurs dont la constructibilité reste limitée aux besoins agricoles, le PLU reconduit l'absence de règle.

#### **Article 10 : Hauteur des constructions**

Le PLU sur cette zone reconduit la même hauteur de 12 mètres au faitage pour les constructions à usage agricole. Une nouvelle norme limite la hauteur des constructions à usage d'habitation à 8 mètres au faitage et R+C, afin de rester en harmonie avec le reste de la zone urbaine.

Ces mesures permettent de préserver les points de vue, perspectives et dominante paysagère des lieux.

#### **Article 11 : Aspect extérieur**

Cet article concerne l'aspect extérieur des constructions (architecture régionale, même qualité de façades, ...), avec le souci de s'intégrer aux constructions existantes sur le territoire.

Il prescrit que toutes les constructions et tous les terrains doivent être aménagés de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

**Article 12 : Stationnement**

Il s'agit de veiller à l'aspect pratique du stationnement. Les normes de stationnement imposées pour toute nouvelle construction doivent être réalisées en dehors des voies publiques pour en éviter l'envahissement par les voitures, et donc veiller à ne pas perturber la fluidité du trafic.

**Article 13 : Espace libre et plantations**

Le PLU reconduit l'obligation de maintenir les plantations existantes ou de les remplacer par des plantations d'essences équivalentes, en privilégiant les espèces régionales naturelles.

**Article 14 : Coefficient d'Occupation de Sol**

La fixation d'un COS a été supprimée avec la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

### 3.5. Les dispositions règlementaires de la zone N

Les zones naturelles sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zones naturelles et forestières, les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N de Boissy-sans-Avoir concerne principalement les espaces boisés de la commune, qu'il convient de protéger, dans le but de les préserver.

Le PLU de Boissy-sans-Avoir reconduit la zone N du POS à l'exception de quelques modifications périmétrale. Il comprend un secteur Na correspondant à l'aménagement et à l'extension limitée à 20% de la crèche intercommunale « Les Petits Mouligués ».

Les règles de la zone N du POS rédigées de façon à tenir compte de la préservation de ces secteurs naturels et forestiers sont globalement maintenues.

#### Présentation des règles :

##### **Articles 1 et 2 : Occupation et l'utilisation des sols interdites et admises**

Dans la zone N, seuls sont autorisées l'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 10% de la surface de plancher existante et les reconstructions à l'identique en cas de sinistre ou pour les bâtiments démolis sur une période de 10 ans.

Dans le secteur Na, seuls sont autorisées l'éventuelle extension de l'équipement petite enfance limitée à 20% du bâtiment existant, et les installations liées aux sports et les parcs de stationnement.

##### **Article 3 : Accès et voirie**

Cet article permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

L'article 3 du PLU n'ajoute pas de réglementation supplémentaires à celles qui existaient dans le POS. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

##### **Article 4 : Desserte par les réseaux**

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Les nouvelles dispositions du PLU encouragent l'infiltration d'eau à la parcelle. En cas d'impossibilité, pour les terrains de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, le rejet des eaux pluviales est limité à 1l/s/ha.

La présence de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique pouvant être assimilée à une pollution visuelle, il est imposé d'installer ces lignes en souterrain.

##### **Article 5 : Caractéristique des terrains**

Dans la logique de la loi SRU favorable à la densification et de la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), l'article 5 relatif à la taille des terrains ne peut fixer de règle.

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Cette règle reconduit les normes présentes dans le POS avec un recul sécurisé de :

- 10m à l'alignement des routes départementales
- 6m à l'alignement des autres voies

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le PLU reconduit la règle du POS à savoir une marge de reculement au moins égale à la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres. Cette mesure permet dans les zones naturelles la plantation d'un écran végétal.

Une exception pour la zone Na est introduite pour faciliter l'extension de l'équipement petite enfance en limite séparative.

#### **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport sur une même propriété**

Le PLU reconduit la distance de 6m minimum entre les constructions non contiguës d'un même terrain. Cette mesure permet un cadre de vie aéré et paysager.

#### **Article 9 : Emprise au sol**

Pour cette zone dont la constructibilité reste limitée aux extensions contrôlées, le PLU reconduit l'absence de règle.

#### **Article 10 : Hauteur des constructions**

Cet article n'est pas modifié par rapport au POS et conserve une hauteur maximale limitée à R+C afin de rester cohérent avec l'ensemble de la commune

#### **Article 11 : Aspect extérieur**

Cet article concerne l'aspect extérieur des constructions (architecture régionale, même qualité de façades, ...), avec le souci de s'intégrer aux constructions existantes sur le territoire.

Il prescrit que toutes les constructions et tous les terrains doivent être aménagés de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

#### **Article 12 : Stationnement**

Il s'agit de veiller à l'aspect pratique du stationnement. Les normes de stationnement imposées pour toute nouvelle construction doivent être réalisées en dehors des voies publiques pour en éviter l'envahissement par les voitures, et donc veiller à ne pas perturber la fluidité du trafic.

**Article 13 : Espace libre et plantations**

Le PLU reconduit l'obligation de maintenir les plantations existantes ou de les remplacer par des plantations d'essences équivalente.

Cet article reconduit également l'obligation de protéger les ensembles paysagers repérés au document graphique (plantations et espaces à conserver) ou de les remplacer par des essences de qualité équivalente.

**Article 14 : Coefficient d'Occupation de Sol**

La fixation d'un COS a été supprimée avec la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR).

## **CHAPITRE 4 : Les incidences des orientations et des dispositions du PLU sur l'environnement**

Conformément à l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation :

- «Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 (1) du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 »,
- « Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ».

Le PLU de Boissy-sans-Avoir ne se situe pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale. Le présent chapitre vise, par conséquent, à:

- présenter les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, le milieu écologique, les risques de nuisances ou de pollution... ;
- exposer les mesures et les précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

## 4.1. Le maintien et la protection des composantes paysagères

Un des objectifs majeurs de la commune de Boissy-sans-Avoir, notamment rappelé dans le cadre des grandes orientations du PADD, est de préserver les nombreuses composantes paysagères du territoire afin de préserver l'identité de la commune, de pérenniser le cadre de vie agréable et de maintenir les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité du territoire.

### 4.1.1. Les entités des espaces naturels et agricoles à maintenir

Le PADD de Boissy-sans-Avoir définit un axe spécifique relatif à la valorisation de l'environnement naturel de la commune, et des actions en faveur du développement durable. La Trame Verte et Bleue fait par ailleurs l'objet d'une OAP spécifique, s'inscrivant dans une démarche de préservation des espaces naturels et agricoles du territoire, qui permet de traduire plus spécifiquement les orientations du PADD.

Les grandes entités d'espaces naturels et agricoles sont inscrites en zone naturelle (N) et agricole (A) au PLU. Ainsi, le PLU prévoit le maintien sur son territoire de ces espaces naturels qui pour la plupart sont classés en « espaces agricoles » et cela conformément au SDRIF.

Les parcelles situées sur les secteurs des Loreillonères et des Carreaux sont reclassées en zone A, conformément à leur usage agricole.

Le Marais de Bardelle (classé en ZNIEFF de type 1 et corridor fonctionnel de prairies, friches et dépendances vertes au SRCE) conserve le zonage agricole, qui reste conforme aux orientations du SDRIF.

Le PLU préserve et valorise les quelques espaces paysagers du territoire par la poursuite de leur classement en zone naturelle d'une part, parfois confortée par leur couverture en EBC (Espaces Boisés Classés).

En ce qui concerne les EBC inscrits au POS et localisés dans le tissu urbain, le règlement et le document graphique du PLU introduisent des Espaces Verts à Protéger (EVP) de façon à mettre en place des dispositifs de protection plus souples et moins contraignants pour les protéger et les mettre en valeur, permettant ainsi la mise en place d'une gestion réaliste de ces espaces. Le PLU inscrit également une protection pour des plantations à conserver ou à réaliser.

La trame bleue de Boissy-sans-Avoir, constituée notamment par les rus du Lieutel, de Breuil et de la Coquerie, est protégée puisqu'elle se localise en zone agricole conformément au SDRIF. Par ailleurs, de manière à protéger leurs berges de toute construction, une marge de reculement depuis le cours d'eau est intégrée au règlement.

Le PLU identifie les zones humides effectives, les zones humides effectives à enjeux et celles de classe 3 répertoriées par la DRIEE et le COBAHMA.

Pour les zones humides de classe 3, si un projet ou un aménagement est prévu dans l'emprise de ces zones humides potentiellement identifiées, il doit impérativement être procédé à un protocole de terrain (arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L 214-7 et R211-108 du Code de l'Environnement) afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

En ce qui concerne les zones humides effectives, le règlement du PLU rappellent leur protection par le biais des règlements du SAGE et du SADGE.

#### **4.1.2. La préservation des éléments paysagers identitaires des quartiers**

Dans le cadre du PLU, l'accent est également mis sur la consolidation de la trame verte dans les secteurs urbanisés, grâce à la mise en valeur et la préservation des jardins privés qui représentent des espaces sensibles, des « poumons verts » et qu'il convient de préserver.

Ainsi, le PLU introduit des coefficients d'emprise au sol sur les secteurs résidentiels de manière à éviter l'étalement urbain, et un pourcentage d'espaces verts à respecter. Il poursuit également les dispositions réglementaires du POS prescrivant le maintien des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Le règlement du PLU impose, notamment dans les secteurs résidentiels, des reculs et prospects afin de préserver les espaces paysagers, et pour maintenir ou poursuivre les silhouettes végétales des abords des voies.

Ces dispositions permettent d'assurer un équilibre entre préservation, protection des espaces forestiers, naturels et agricoles d'une part, et le développement et renouvellement urbain maîtrisé d'autre part. L'enjeu étant également de créer ainsi des maillons, des « zones relais » qui mailleront la grande trame verte et bleue du territoire.

#### **4.1.3. La forme urbaine des quartiers**

En compatibilité avec les « zones urbaines existantes à optimiser » définies au SDRIF qui concernent le hameau du bourg de Boissy-sans-Avoir, la commune souhaite répondre à l'objectif d'augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Cet objectif est atteint car comme vu précédemment la combinaison du choix de l'emprise au sol et des hauteurs permet une optimisation du foncier plus importante que le POS.

La commune souhaite également poursuivre la préservation de la morphologie générale du tissu urbain existante, en favorisant l'intégration des nouvelles constructions et sans remettre en cause les équilibres naturels. Le PLU reporte donc globalement les volumétries et les hauteurs ainsi que les implantations plus ou moins proches de la voie et de limite à limite sur les petites parcelles centrales ou plus petites, et privilégie au contraire, une implantation en retrait dans les quartiers résidentiels au parcellaire plus important; implantation garante du cadre de vie et de la forme urbaine existante.

Le règlement du PLU définit pour cela des prescriptions permettant de respecter la silhouette, la morphologie générale, et notamment la hauteur des bâtiments, et la trame viaire qui garantissent l'authenticité des constructions.

Par ailleurs, les règles ont été rédigées à la fois par souci d'intégration, mais aussi pour permettre l'amélioration et l'évolution des tissus notamment résidentiels.

Les règles du PLU visent des formes urbaines, intégrées aux références urbaines et architecturales, dans un environnement paysager et durable qui confortera l'ambiance végétale du territoire.

Afin de préserver le patrimoine bâti de la commune, des bâtiments remarquables sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

## 4.2. La prise en compte des risques et nuisances

Le PLU doit prendre en compte les risques et nuisances présents sur la commune afin d'en limiter les impacts sur l'environnement. La liste ci-dessous présente les risques répertoriés sur le territoire de Boissy-sans-Avoir, qui font l'objet de différentes dispositions dans le PLU :

- **L'aléa retrait-gonflement des sols argileux**

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Par ailleurs, le règlement du PLU rappelle dans les articles 2 la nécessité de respecter les précautions particulières liées aux problématiques de ces zones.

- **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du bassin de la Mauldre**

La commune de Boissy-sans-Avoir est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du bassin de la Mauldre, approuvé le 18 juin 2006, avec 12 autres communes.

- **Les zones humides et milieux aquatiques**

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de vérifier leur caractère humide des sols. En cas de suspicion, un protocole terrain sera établi conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L 214-7 et R211-108 du Code de l'Environnement.

Par ailleurs, le règlement du PLU rappelle dans les articles 2 la nécessité de respecter les précautions particulières liées aux problématiques de ces zones. Les zones humides du territoire de Boissy-sans-Avoir sont également protégées à travers l'OAP trames verte et bleue.

- **Les cavités souterraines**

Dans ces zones, l'inspection générale des carrières peut être consultée sur les projets d'aménagement ou les demandes d'autorisation d'urbanisme.

- **Le saturnisme**

La salubrité des logements est importante. De plus, l'ensemble du département des Yvelines a été défini comme zone à risque d'exposition au plomb. C'est pourquoi, un arrêté préfectoral datant du 2 mai 2000 instaure des obligations concernant les zones à risque d'exposition au plomb. Ainsi, toute promesse ou contrat de vente d'un bien immobilier construit avant 1948, affecté en tout ou partie à l'habitation, doit comporter en annexe un état des risques d'accessibilité au plomb.

Par ailleurs, l'article L.1334-10 du Code de la santé publique rappelle les conditions de réalisation d'un Contrat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP).

- **Le transport de matières dangereuses**

La commune est traversée par une canalisation de gaz à haute pression et une Pipeline transportant des hydrocarbures liquides à haute pression.

### 4.3. La prise en compte de la qualité de l'air, de l'eau et du développement durable

La commune souhaite poursuivre, à travers son projet de ville, une politique volontariste en matière de prise en compte des enjeux de développement durable, dans le cadre de la lutte contre le changement climatique. Cela se traduit notamment par des orientations prises en matière de déplacement, en accord avec les objectifs supra-communaux de réduction de l'utilisation de l'automobile dans la mobilité quotidienne.

Même si les marges de manœuvre de la commune sont limitées sur le développement des transports collectifs, le PLU concourt aux objectifs donnés par le PDUIF. En termes de déplacements doux, la commune veillera à préserver les chemins ruraux, à installer des trottoirs au niveau du centre ancien, lorsque c'est possible ou éventuellement à solliciter auprès du Conseil Départemental des aménagements cyclables vers les gares de Garancières et de Méré-Montfort, à proximité du village.

Le PLU introduit également plusieurs dispositions visant à réaliser ou à promouvoir des économies d'énergie. Le PLU interdit notamment toutes nouvelles occupations ou utilisations du sol de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

A travers le renforcement de la mixité des fonctions dans la zone agglomérée, l'objectif est favoriser la réduction des déplacements motorisés au profit des déplacements doux ou alternatifs, afin de tenir compte des impacts sur l'environnement.

Le PLU affirme la volonté de continuer à maîtriser la consommation énergétique. En effet, la commune souhaite encourager les propriétaires à engager des travaux, en termes d'isolations thermique ou phonique par l'extérieur. Le PLU autorise donc le dépassement des règles de prospect définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Il s'agit également de faciliter l'innovation technique (bâtiments bioclimatiques et utilisant les énergies renouvelables : solaire thermique et photovoltaïque, géothermie, ...) respectueuse de l'identité du territoire.

Le règlement introduit des prescriptions visant à la mise en place de locaux de stockage de déchets dimensionnés afin de permettre une collecte collective et sélective des déchets.

D'après l'état initial de l'environnement du PLU, la qualité de l'air de Boissy-sans-Avoir est bonne. Les orientations du P.L.U. favorisent en effet un urbanisme de proximité et de mixité pour entre autres limiter l'émission de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de l'air.

Dans le cadre de la préservation des espaces naturels et agricole du territoire, la commune souhaite maîtriser l'étalement urbain sur les zones naturelles du territoire. La sauvegarde des entités agricoles, naturelles, des poumons verts du territoire et la préservation des boisements sont des priorités du PLU. Ces éléments constituent autant de moyens d'atteindre les objectifs de réduction des niveaux de pollution.

## 4.4. La prise en compte des répercussions sur le milieu humain

### Logements - diversité urbaine et mixité sociale

A Boissy-sans-Avoir, la réalisation des objectifs résidentiels s'inscrit dans le tissu urbain existant dans une démarche de renouvellement urbain. Ce développement, en relation avec l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis, et l'organisation de la circulation, s'inscrit de la manière suivante sur le territoire :

- une **constructibilité « au coup par coup »** qui correspond principalement au remplissage du tissu urbain, aux dents creuses, dont le potentiel est estimé à 2,5 hectares.
- de **possibles mutations du parc résidentiel existant**, résultant de la transformation des logements vacants (10 logements estimés par l'INSEE en 2009) et des résidences secondaires en résidences principales (estimées à 8 par l'INSEE en 2009).

Ce potentiel de construction permettra de maintenir un rythme de construction d'au moins 2 à 3 nouveaux logements par an en moyenne, et de répondre aux besoins du territoire.

Actuellement avec une population d'environ 583 habitants, la commune de Boissy-sans-Avoir parvient à un équilibre. Afin d'atténuer le phénomène de vieillissement de la population constaté depuis quelques années, la commune souhaite légèrement impulser la croissance démographique. Pour cela, elle souhaite augmenter les capacités d'accueil de son parc résidentiel pour pouvoir relancer en douceur la croissance démographique avec l'accueil notamment des jeunes ménages.

Cet enjeu permettra également de participer à la réponse aux besoins résidentiels de l'Ile-de-France, qui a notamment assigné pour le bassin de vie de Houdan-Montfort-Centre Est Yvelines, un objectif annuel de production de 777 logements.

## 4.5. La prise en compte du volet économique

Même si la commune offre une zone de chalandise communale de faible potentiel, la commune souhaite soutenir tout projet éventuel sur son territoire. Les deux zones résidentielles autorisent l'implantation de commerces de manière maîtrisée. Les zones UA et UH permettent également de développer de l'artisanat sous réserve qu'il soit compatible avec le caractère résidentiel des lieux.

Une zone est également dédiée à l'implantation d'activités artisanales, tertiaires ou industrielle compatibles avec le cadre de vie des zones résidentielles.

La commune veillera à préserver les différentes activités agricoles présentes sur son territoire, à savoir les terrains appartenant aux quatre exploitations agricoles présentes sur la commune.

## 4.6. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

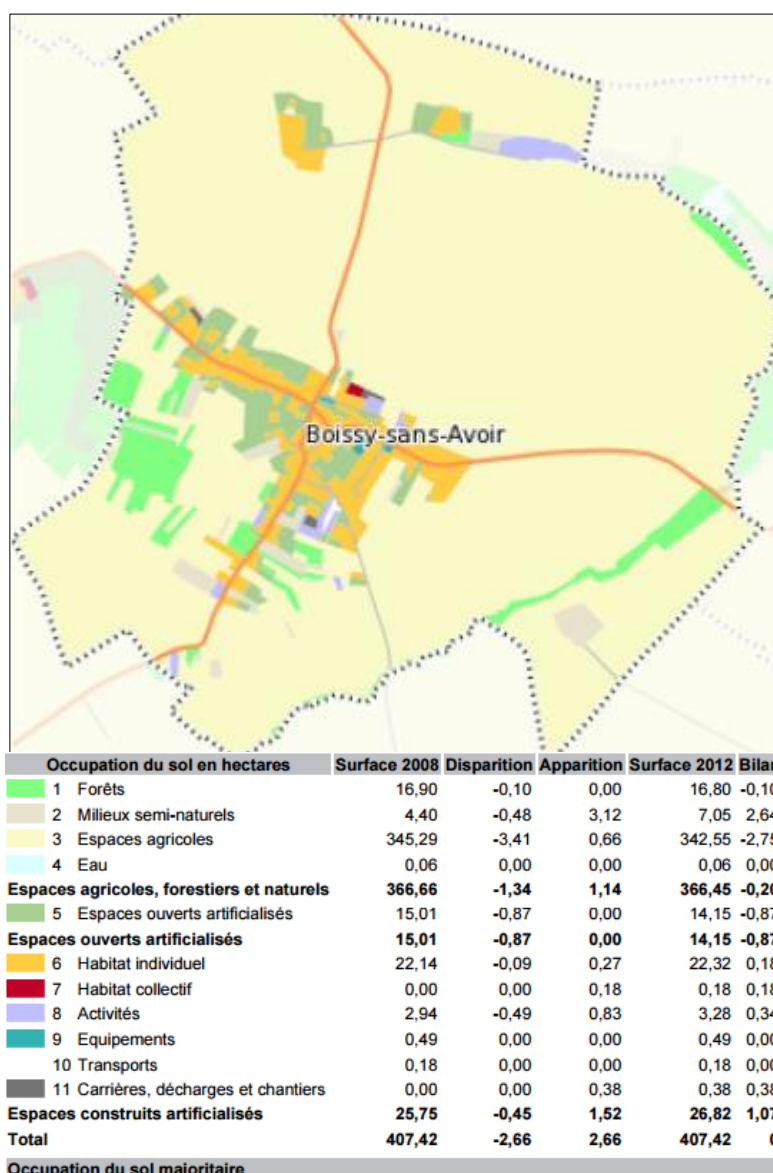
La commune de Boissy-sans-Avoir s'étend sur environ 407 hectares.

### 4.6.1 Evolution 2006-2008

Pendant ces deux années, les nouvelles constructions résidentielles s'élèvent à 14 logements au sein du tissu aggloméré, en zones UA et UH.

### 4.6.2 Evolution 2008-2012

L'analyse de l'IAURIF concernant les modes d'occupation du sol entre 2008 et 2012 témoigne que les principales consommations de sol ont été agricoles (-2,75 hectares) certes compensées par une apparition de milieux semi-naturels (+2,64 hectares).



#### **4.6.3 Evolution 2013-2016**

L'analyse des constructions réalisées entre début 2013 et début 2016 montrent que les espaces d'habitat ont progressé d'environ 6000 m<sup>2</sup> depuis le recensement IAURIF, par consommation essentiellement d'espace ouverts artificialisés et marginalement d'espaces agricoles.

Ainsi entre 2008 et 2016, 0,24 hectares d'espaces ouverts, naturels, agricoles ou forestiers ont été consommés par an pour accueillir du logement.

#### **4.6.4 Bilan de consommation des espaces agricoles, forestiers et naturels de la présente élaboration du PLU**

L'enveloppe urbaine de Boissy-sans-Avoir est globalement fixée. La commune souhaite maintenir un équilibre entre « espace naturel et agricole préservé » et « urbanisation maîtrisée ».

Le diagnostic réalisé sur la commune fait état de secteurs mutables au sein de l'enveloppe urbaine du PLU. Dans cette enveloppe urbaine, un potentiel de 2,6 hectares a été identifié, et celui-ci se répartit en 2 000 m<sup>2</sup> d'espaces construits artificialisés, 1,6 hectares d'espaces ouverts artificialisés, 3 000 m<sup>2</sup> de milieux semi-naturels, 2 000 m<sup>2</sup> d'espaces agricoles et 3 000 m<sup>2</sup> d'espaces forestiers. La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers au sein de l'enveloppe urbaine s'élève donc à environ 8 000 m<sup>2</sup>. Ce recensement est établi selon la classification des sols du MOS de l'IAURIF.

On peut y ajouter la consommation d'espaces naturels et agricoles dans le cadre de la présente élaboration du PLU, qui est d'environ 5 000 m<sup>2</sup>, soit une consommation totale de 1,3 hectares.

## **CHAPITRE 5 : Les indicateurs de suivi pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU en matière d'habitat**

Conformément à l'article R.151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L.153-27 :

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-28, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application en matière d'habitat, tous les six ans après son approbation.

Dans cette perspective, les indicateurs suivants ont été retenus.

ORIENTATIONS DU PADD	INDICATEURS POSSIBLES	OUTILS
<b>Diversifier l'offre de logements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Localisation de la construction</li> <li>➤ Consommation d'espace et densité (rapport des surfaces en fonction du nombre de logements)</li> <li>➤ Nombre de logements produits</li> <li>➤ Financements des logements (accession, locatif, sociaux)</li> <li>➤ Typologie des formes de logements produits</li> <li>➤ Evolution de la part du logement social</li> <li>➤ Evolution de la démographie</li> <li>➤ Taille des ménages de la population communale</li> </ul>	Permis de construire Bilan annuel INSEE Cadastre.gouv Données communales
<b>Urbaniser en priorité les « dents creuses »</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Consommation d'espaces naturels ou agricoles</li> </ul>	Mode d'Occupation du Sol, IAURIF
<b>Valoriser le cadre rural du bourg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Inventaire des projets portant sur le patrimoine inventorié</li> <li>➤ Photographie avant/après</li> </ul>	Données communales
<b>Conforter, en fonction des besoins, l'offre en équipements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Etat d'occupation des équipements</li> <li>➤ Evaluation des besoins</li> </ul>	Services compétents
<b>Développer le maillage doux et les transports en commun</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Carte des chemins ruraux</li> <li>➤ Evolution des cheminements piétons et cyclables</li> <li>➤ Evolution de la desserte en bus</li> </ul>	STIF Données communales
<b>Soutenir les initiatives de développement économique et commercial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Localisation de la construction</li> <li>➤ Nature de l'économie développée (commerce, artisanat, professions libérales...)</li> <li>➤ Nombre d'emplois créés</li> </ul>	Permis de construire Bilan annuel Services municipaux
<b>Pérenniser l'activité agricole</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Superficie des espaces agricoles</li> <li>➤ Destination des espaces agricoles</li> </ul>	Données communales
<b>Valoriser les trames verte et bleue</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Superficie des forêts</li> <li>➤ Superficie des espaces agricoles</li> <li>➤ Inconstructibilité des zones humides</li> <li>➤ Inconstructibilité des ruisseaux et rus et de leurs abords</li> </ul>	Mode d'Occupation du Sol, IAURIF SIAMS Données communales
<b>Favoriser une gestion économe des ressources</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Evolution du tonnage de déchets</li> <li>➤ Pourcentage de déchets recyclés</li> <li>➤ Evolution des débits de l'eau potable</li> <li>➤ Suivi de la qualité de l'air</li> <li>➤ Suivi des pratiques énergétiques</li> </ul>	Données communales Services compétents