

Département
de l'Essonne



Mairie de
Boissy-la-Rivière
Rue de la Mairie
91690 BOISSY-LA-RIVIERE

Commune de
Boissy-la-Rivière

Modification du Plan Local d'Urbanisme n°3

Dossier approuvé en Conseil Municipal
du 13 septembre 2017



Pièce n°1
RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

PARTIE 1 : Diagnostic communal	3
1.1. DONNEES DE CADRAGE	3
1.1.1. - Situation	3
1.1.2. - Accès et dessertes	4
1.1.3. – Les transports en commun	4
1.1.4. – Les circulations douces	5
1.2. LE TERRITOIRE COMMUNAL	6
1.2.1. – Le site naturel	6
1.2.2. – Les entités paysagères	7
1.2.3. – Organisation et occupation du sol	10
1.2.4. – Les contraintes et les protections	11
1.3. DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES	15
1.3.1. – La population	15
1.3.2. – Le parc de logements	16
1.3.3. – Les équipements collectifs	17
1.3.4. – Les activités	19
PARTIE 2 : La modification	20
2.1. OBJETS DE LA MODIFICATION	21
2.1.1. Les objets de la modification	21
2.1.2. Les modifications apportées	21
2.2. INCIDENCES DE LA MODIFICATION	28
2.2.1. – Justification de l'emploi de la procédure de modification	28
2.2.2. – Compatibilité et respect du cadre législatif	28
2.2.3. – Les impacts de la modification	29



Préambule

JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE ENGAGEE

Conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification si trois conditions cumulatives sont remplies :

- les modifications apportées ne doivent pas porter atteinte à l'économie générale du plan ;
- ces modifications ne doivent pas avoir pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ces modifications ne doivent pas comporter de graves risques de nuisance.

D'autre part, la modification peut être également employée « lorsque la modification ne porte que sur la suppression ou la réduction des obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement ».

EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Révision du POS en PLU	
02 juillet 2002 24 février 2005	Prescription de la révision du POS en PLU Approbation du PLU
2. Modification n°1 du PLU	
03 avril 2007	Approbation de la modification du PLU
3. Modification n°2 du PLU	
07 janvier 2010	Approbation de la modification du PLU



1^{ère} partie

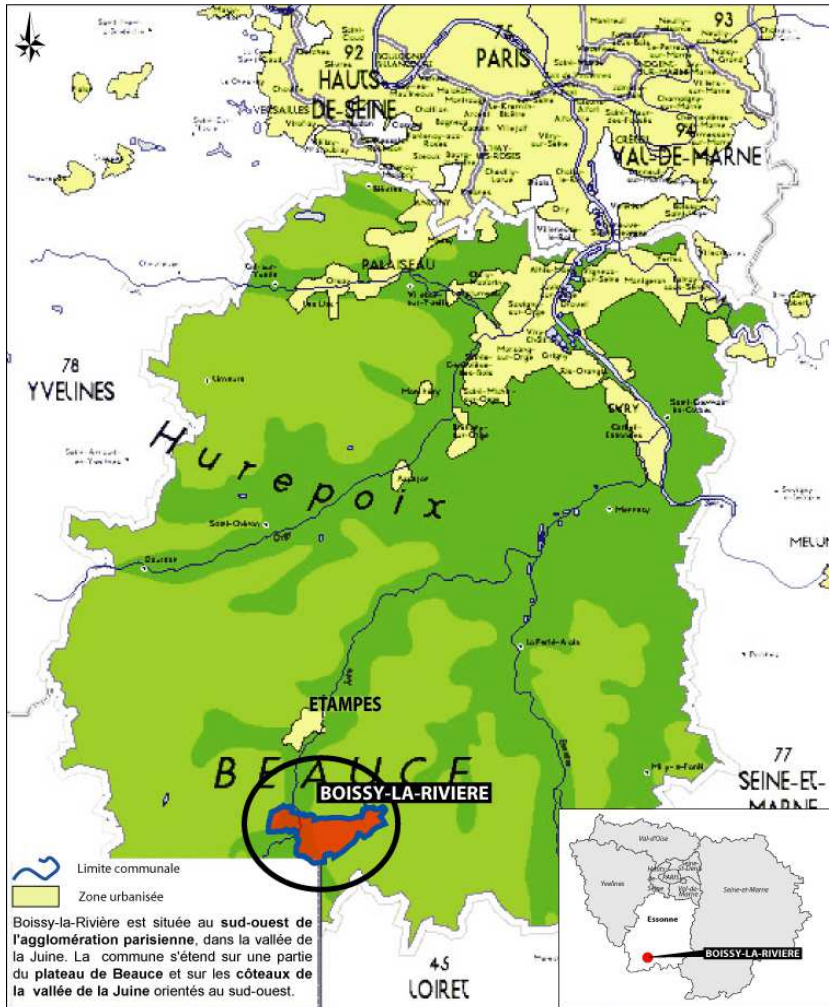
DIAGNOSTIC COMMUNAL



1.1. Données de cadrage

1.1.1. – Situation

Localisation de Boissy-La-Rivière



La commune de Boissy-la-Rivière est située au Sud du département de l'Essonne à 50 Km au Sud-Ouest de Paris.

Elle fait partie de deux entités géographiques : le plateau de Beauce et la vallée de la Juine, dans l'aire d'influence d'Etampes.

Avec **573 habitants en 2013** (population légale selon l'INSEE), Boissy-la-Rivière couvre un territoire de **1 247 hectares** pour une densité de population de **46 habitants / km²**.



Boissy-la-Rivière faisait partie du canton de Méréville.

En 2014, après un redécoupage cantonal, la commune a été rattachée au canton d'Étampes, composé de 45 communes.

Boissy-La-Rivière, commune du canton d'Étampes



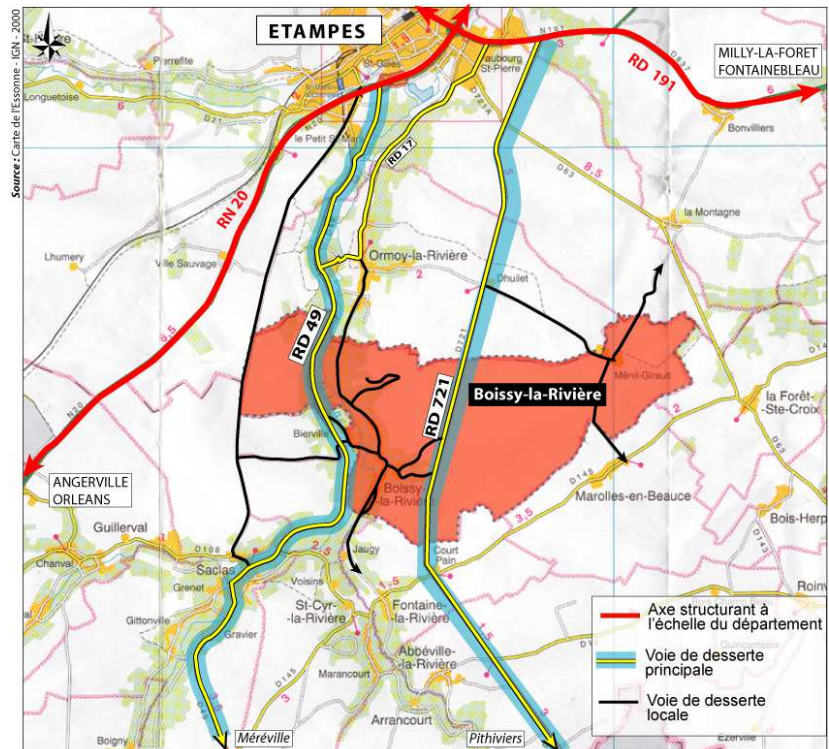
1.1.2. – Accès et dessertes

Boissy-la-Rivière est accessible par deux voies départementales :

- la RD 49, route de Saclas, qui traverse la commune à l'Ouest dans une orientation Nord/Sud, et dessert le centre bourg.
- la RD 721, route d'Etampes, qui rejoint Etampes par la RN 191.

Ces axes assurent les liaisons vers des axes structurants à l'échelle départementale :

- la RN 191 accessible par la RD 721, à la hauteur d'Etampes au Nord.
- la RN 20 qui est située à environ 7 Km au Nord via la RD 49 également à la hauteur d'Etampes.



Le réseau viaire secondaire permet de desservir les extensions urbaines récentes, les lotissements autour du bourg ainsi que les fermes du plateau.

1.1.3. – Les transports en commun

Réseau de bus

Dans le secteur de l'Étampois, quatre lignes passent et s'arrêtent à Boissy-la-Rivière :

- La ligne 10.19 qui relie Monnerville à Cerny,
- La ligne 316 allant de Méréville à Étampes,
- La ligne 317 reliant Saclas à Étampes,
- La Ligne 318 qui permet de relier la commune d'Estouches à Étampes.

Boissy-la-Rivière est également reliée à Paris par deux lignes (secteur du Sud Île-de-France) :

- La ligne 10.20 reliant Angerville à Paris,
- La ligne 10.21 qui relie Méréville à Paris.

Réseau de transports ferrés

Aucune gare n'est présente sur le territoire communal.

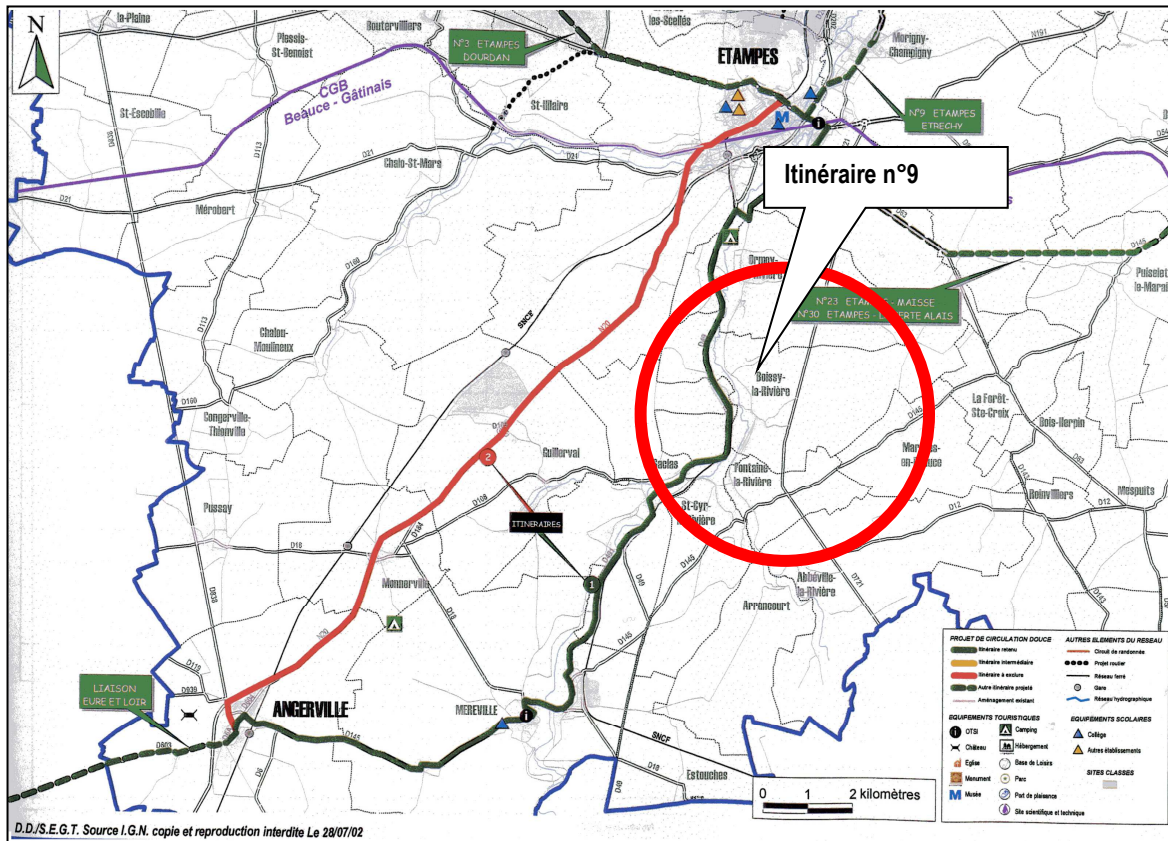
Toutefois, Boissy-la-Rivière est traversée par l'ancienne ligne d'Étampes à Pithiviers, inutilisée depuis 1969. Cette liaison a été remplacée par une ligne de cars dépendante du Loiret.



1.1.4. – Les circulations douces

Boissy-la-Rivière est concernée par l'itinéraire n°9 du Schéma Directeur départemental des circulations douces.

Ce parcours suit le tracé de la RD 49 en reliant Etampes à Angerville, le long de la vallée de la Juine (site classé). Il rejoint ensuite l'armature départementale qui, dans ce secteur, est structurée autour de la ville d'Etampes.





1.2. Le territoire communal

1.2.1. – Le site naturel

Site et topographie

Situé au cœur du bassin parisien, le territoire de Boissy-la-Rivière s'étend du Nord au Sud sur près de 2,8 Km et d'Est en Ouest sur environ 6,8 Km.

Deux entités géographiques caractérisent la commune :

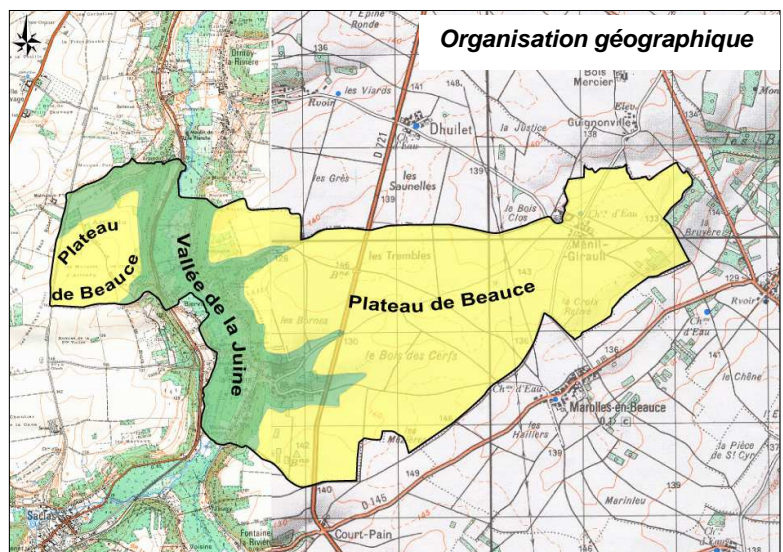
Le Plateau de Beauce :

Il couvre la quasi-totalité du territoire communal. Avec une altitude moyenne de 140 m NGF¹, celui-ci est relativement plat avec toutefois des variations allant jusqu'à 146 m NGF au centre de la commune.

Le plateau est entaillé à l'Ouest par la vallée de la Juine. Ces rebords sont festonnés à l'Ouest et les versants sont quasiment symétriques : les pentes y sont fortes.

La vallée de la Juine :

La vallée de la Juine accueille la Juine et l'Eclimont, son affluent sur le territoire communal.

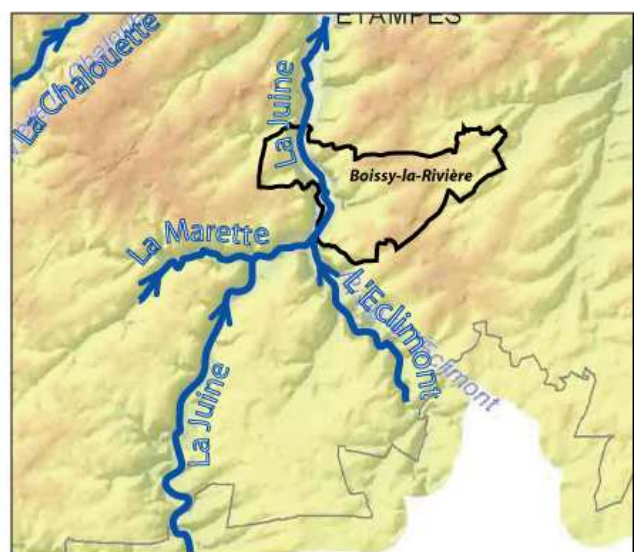


Hydrographie

Boissy-la-Rivière est parcourue par deux cours d'eau (Juine et Eclimont), qui traversent le territoire communal dans sa partie Ouest.

Les cours d'eau sont doublés de canaux et se composent de chenaux anastomosés : il s'agit d'un milieu humide dans lequel on trouve quelques étangs, de petite taille.

Les eaux de la Juine sont de bonne qualité (1B en amont d'Etampes), notamment grâce au bon fonctionnement et à la remise en état des stations d'épuration.



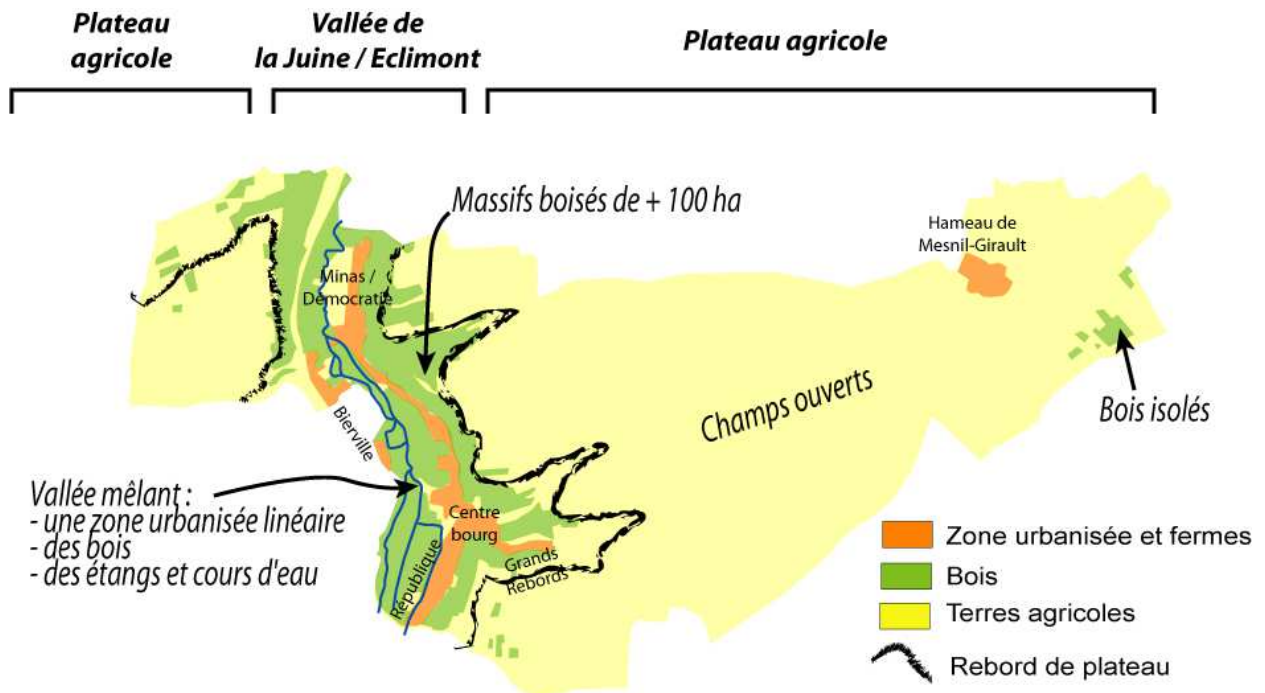
¹ Nivellement Général de la France.



1.2.2. – Les entités paysagères

La commune de Boissy-la-Rivière peut être découpée en plusieurs entités paysagères :

- **Le plateau agricole** qui regroupe des « champs ouverts » et des entités urbaines.
- **Les espaces boisés** de qualité et protégés à ce titre, qui sont présents sur les coteaux de la vallée de la Juine / Eclimont. Des bois isolés sur le plateau sont également identifiables.
- **La vallée de la Juine / Eclimont**, espace semi-humide, boisé et urbanisé.



Le plateau agricole :

Le territoire communal est couvert à 93 % par des terres agricoles cultivées.

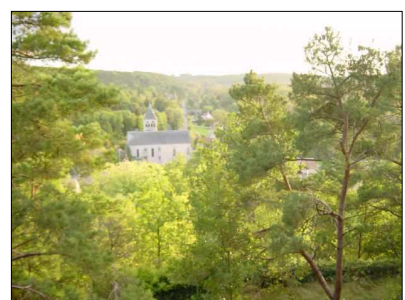
Ce paysage agricole du plateau de Beauce est typique de l'« Openfield », dont la forme d'organisation se caractérise par de grandes étendues cultivées, sans limites physiques clairement définies, avec des chemins agricoles au tracé variant selon les cultures et les périodes de l'année.

Les cultures principales sont des céréales, des protéagineux (pour l'alimentation du bétail) et des légumes secs, betteraves, pommes de terre...



Les espaces boisés

De plus de 100 ha, ces massifs sont des bois protégés par le Schéma Directeur d'Ile-de-France.





La vallée de la Juine / Eclimont :

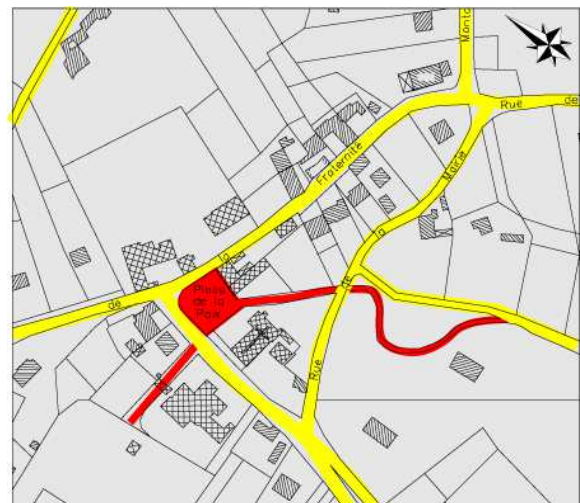
La vallée regroupe les zones urbanisées du territoire :

Le centre bourg est situé à la jonction de la « patte d'oie », au centre de la zone urbanisée de la commune.

Il regroupe les principaux équipements, que sont l'Auberge de Jeunesse, l'ancienne Mairie, la Mairie, l'Eglise, le terrain de football, l'école, les courts de tennis et la salle polyvalente.

Il se compose d'un habitat ancien notamment avec des anciennes fermes reconverties en habitation ou pour accueillir des activités. Les formes bâties sont représentatives de l'habitat traditionnel de la Beauce, par les tuiles plates, les toits à double pente, les revêtements de façades en pierres nues ou enduites.

Cet ensemble, implanté sur une partie du coteau de la vallée de la Juine / Eclimont, domine la vallée et propose un panorama intéressant sur le reste du territoire.



Minas / Rue de la Démocratie :

Ce hameau est situé au Nord du centre bourg, le long de la route départementale, nommée à cet endroit rue de la Démocratie, c'est un ensemble enchâssé dans les bois des coteaux de la vallée de la Juine / Eclimont.

Cet ensemble s'organise autour de deux formes principales :

- le cœur du hameau de Minas qui regroupe les formes bâties les plus denses : implantation des constructions proche des voies, des espaces libres peu importants sur chaque parcelle,
- la rue de la Démocratie qui est le secteur « bâti paysager » : les parcelles sont de grandes dimensions, elles vont de la voie jusqu'à la Juine en contre bas, les espaces plantés et paysagers sont généreux, les constructions sont importantes et implantées au cœur des parcelles, en retrait des voies et des limites séparatives d'au moins 20 à 30 mètres.



L'ensemble paysager de la rue de la Démocratie est le secteur le moins dense de Boissy-la-Rivière mais il est situé dans la continuité de Minas, hameau plus dense. La problématique de cet ensemble repose sur la définition des sous-ensembles qui le composent, notamment d'un point de vue réglementaire : où commence la zone plus dense de Minas et où débute celle moins dense de la rue de la Démocratie. Cette délimitation se retrouve dans la définition des zonages réglementaires du PLU qui n'a pas pris en compte la constructibilité d'un secteur réduit en entrée de hameau mais qui permet de mieux matérialiser la limite entre hameau dense et bande paysagère ; comme on le verra dans la suite du présent rapport de présentation.

Les Grands Rebords :

Les Grands Rebords se situent entre le bourg et le plateau beauceron à l'Est de la commune. Comme son nom l'indique ce secteur de la zone urbanisée de Boissy-la-Rivière se trouve sur les rebords du plateau, c'est-à-dire sur les coteaux de la vallée de la Juine / Eclimont.

Les ensembles bâtis se répartissent en bordure Sud de la route des Grands Rebords qui serpente depuis la place de la Paix, dans le centre bourg. Ce secteur se compose d'un habitat récent, de dimension modeste sur des parcelles perpendiculaires à la route, ce qui constitue une forme originale dans la commune : il s'agit de maisons construites dans les années 1970-1980, durant la première vague de la périurbanisation autour d'Etampes. Les maisons sont identiques pour la plupart et ne présentent que peu d'intérêt architectural, notamment en référence à l'architecture traditionnelle Beauceronne.

Rue de la République :

Ce secteur est dans la continuité du centre bourg, au Sud, vers la commune de la Fontaine-la-Rivière.

Le secteur est situé à la fois sur le coteau et dans la vallée de la Juine / Eclimont.

La rue de la République et la rue des Sauciers constituent l'armature principale autour de laquelle s'organise ce secteur. La rue des Sauciers est plus élevée que la rue de la République et certaines constructions donnent sur les deux voies à la fois.



Il se compose d'un bâti principalement ancien, mêlé à des constructions récentes. Le tissu est relativement dense car les maisons ont été réalisées sur des parcelles de dimension plus petite que dans les autres secteurs de la commune : c'est le poids de l'histoire qui a donné cette forme « urbaine », ce secteur faisant partie des plus anciennement bâtis de la commune.

Le hameau de Bierville :

Ce hameau présente la particularité d'être à la fois sur la commune de Boissy-la-Rivière et sur la commune de Saclas (située à l'Ouest de Boissy-la-Rivière).

Le hameau est ancien. Il est situé dans la vallée de la Juine / Eclimont, en bordure de la Juine. Le hameau se compose d'un habitat principalement ancien, d'anciens corps de fermes réhabilités pour être habités, et des constructions récentes. Ces dernières se démarquent par leur architecture en décalage avec les formes traditionnelles des bâtisses anciennes.

Le Château de Bierville n'est pas situé dans le hameau proprement dit, il en est à l'écart, le long de la Charmette, un canal de la Juine.





Le hameau de Mesnil-Girault est caractérisé par un habitat groupé dense et isolé des autres groupes d'habitat. Il est situé sur le plateau agricole, à l'opposé du centre bourg et se compose d'un habitat ancien, de petites maisons agricoles, autrefois occupées par les ouvriers agricoles employés à la ferme de Mesnil-Girault.

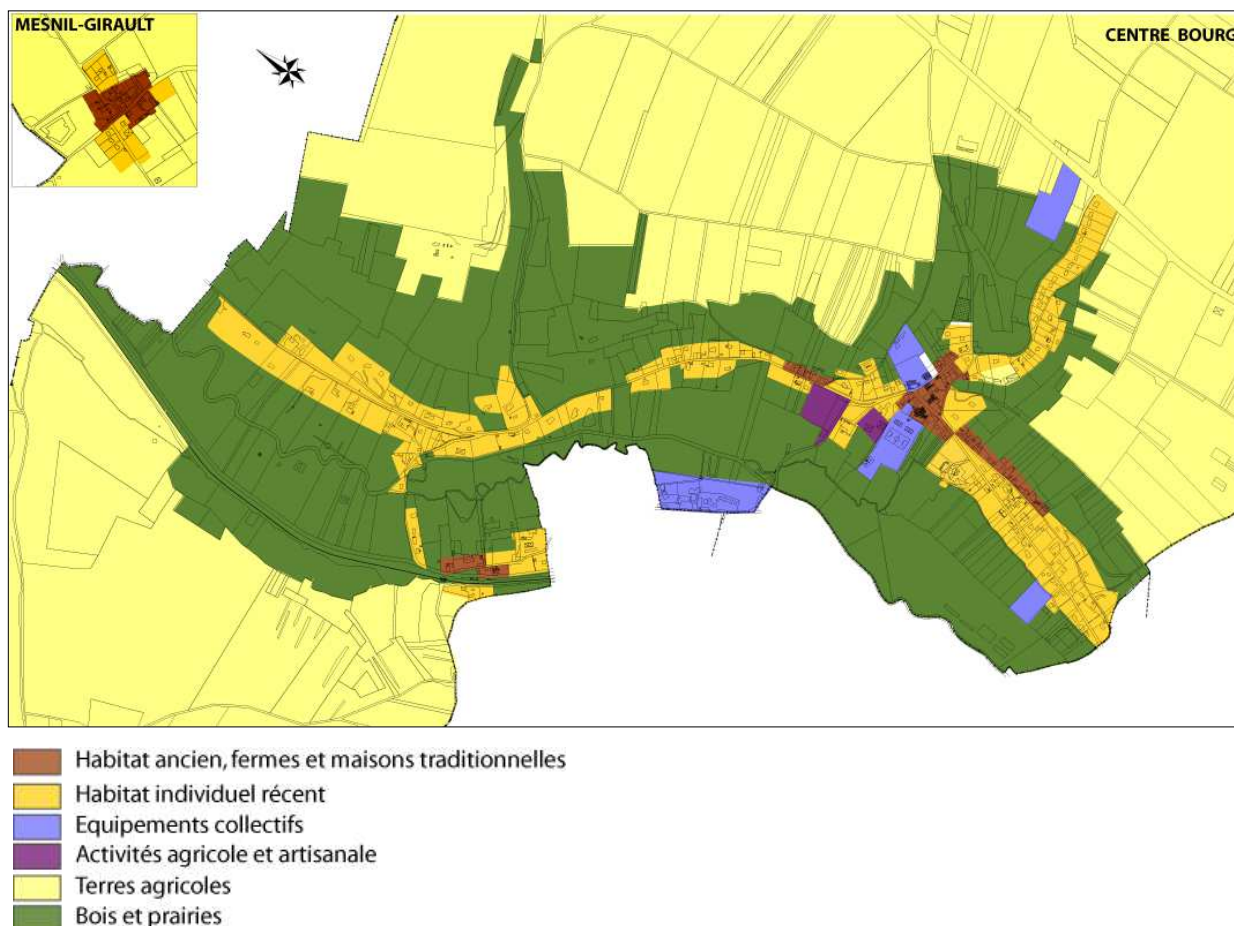
La ferme est une ancienne bâtisse qui est agrémentée d'un porche fortifié datant du 12^{ème} siècle.

1.2.3. – Organisation et occupation des sols

La zone urbanisée de Boissy-la-Rivière se compose de six ensembles principaux :

- le centre bourg ;
- le hameau de Bierville ;
- l'extension de Minas, au Nord ;
- l'extension de la rue de la République, au Sud ;
- l'extension des Grands Rebords à l'Est ;
- le hameau de Mesnil-Girault.

L'originalité de Boissy-la-Rivière est d'être un « village-rue » sur trois voies. L'évolution de l'urbanisation de la commune a montré que les extensions de la commune se sont faites le long des voies longeant la Juine et l'Eclimont dans la vallée, et celles allant sur le plateau agricole. La difficulté de construire sur les coteaux abrupts de la vallée de la Juine a favorisé cette armature urbaine particulière donnant à la commune une forme dite de « patte d'Oie ».





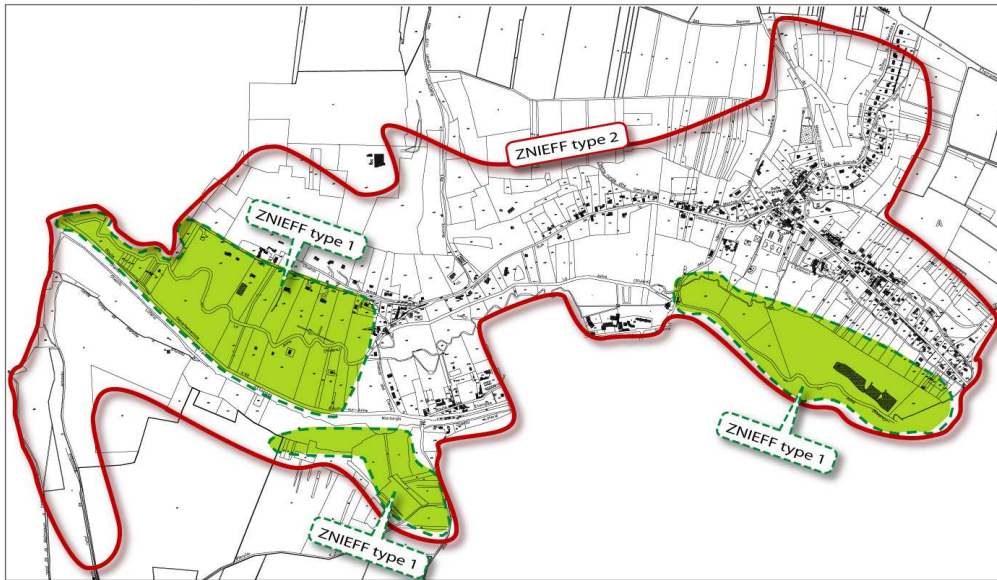
1.2.4. – Les contraintes et protections

Les ZNIEFF

Les Zones Nationales d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) présentes à Boissy-la-Rivière :

- Trois ZNIEFF de type 1
- Une ZNIEFF de type 2, englobe l'ensemble de la vallée de la Juine / Eclimont et donc les zones urbanisées de la commune.

Les ZNIEFF à Boissy-la-Rivière

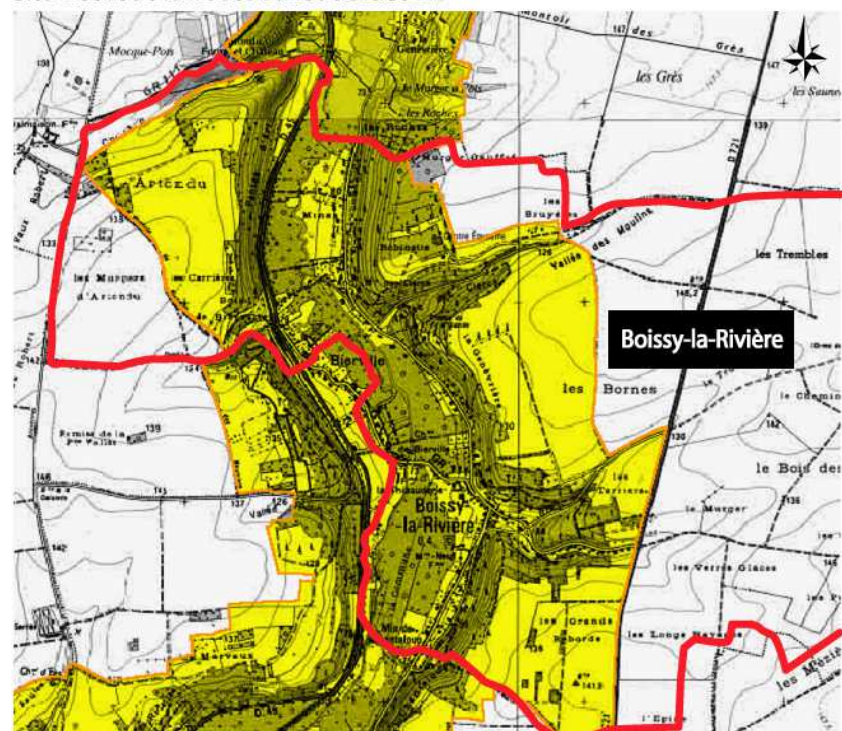


Le site inscrit de la Haute Vallée de la Juine

Le site inscrit couvre l'ensemble des coteaux de la Vallée de la Juine Eclimont à Boissy-la-Rivière.

L'ensemble du bourg et des zones urbanisées de la commune sont touchés par cette inscription, compte tenu de la fragilité et du caractère remarquable du site de la Juine.

Site inscrit de la Haute Vallée de la Juine

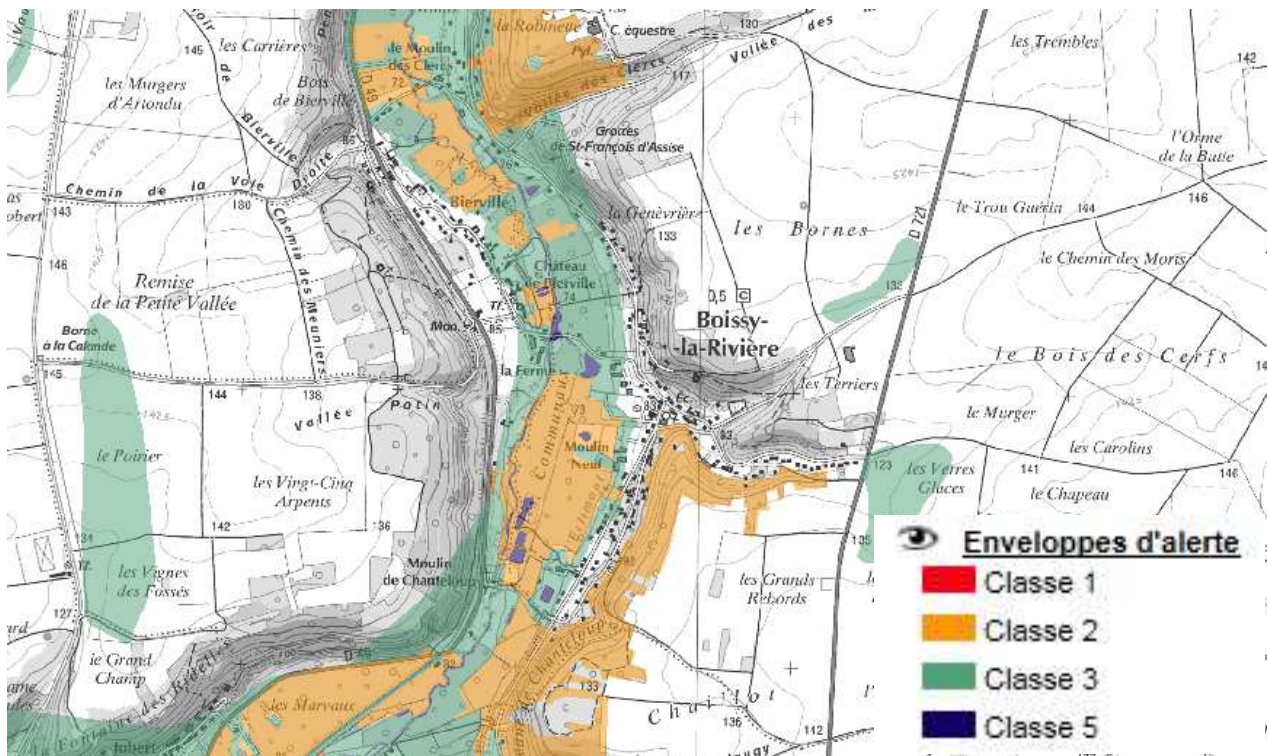


Sources : DIREN Ile-de-France, 2002



Les zones humides

Le fond de vallée de la Juine est classé en zone d'alerte « zone humide », soit en classe 2, soit en classe 3.



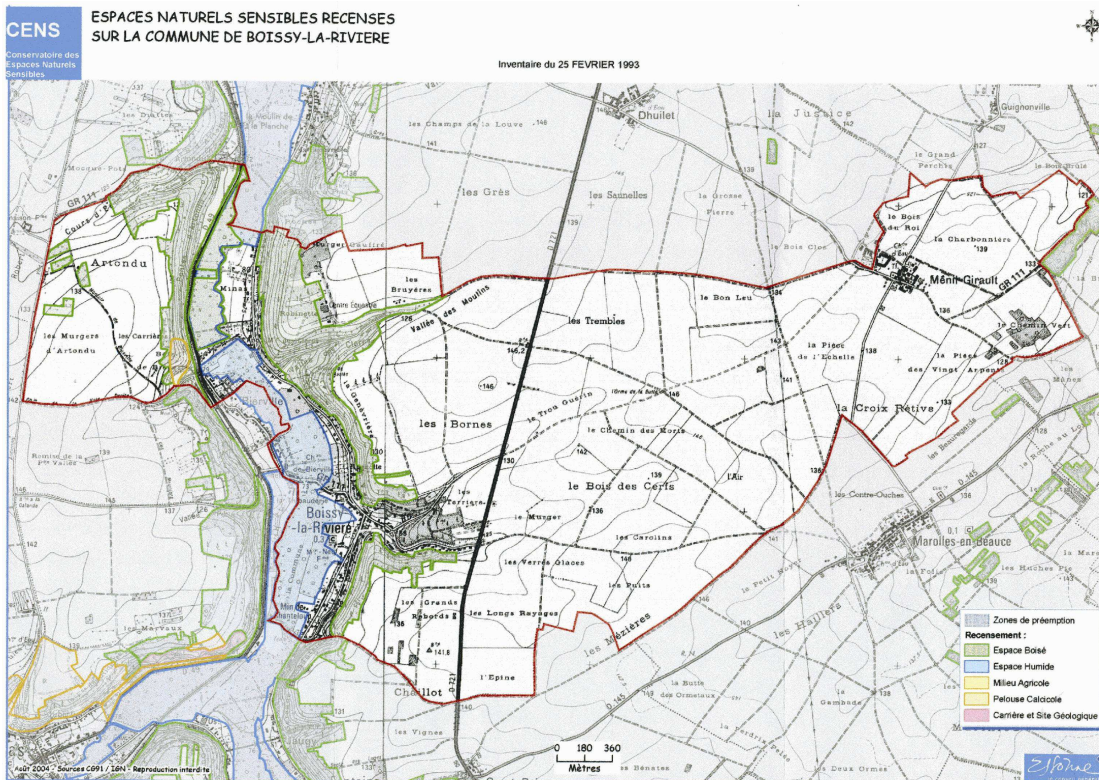
Source : DRIEE / CARMEN

Classe	Type d'information
Classe 1	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié
Classe 2	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté
Classe 3	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
Classe 4	Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.
Classe 5	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides
Total	



Les Espaces Naturels Sensibles

Parmi les sites identifiés comme Espaces Naturels Sensibles (ENS), par le département, deux sont classés en milieux boisés et un en milieu humide sur le territoire communal.



Les sites archéologiques

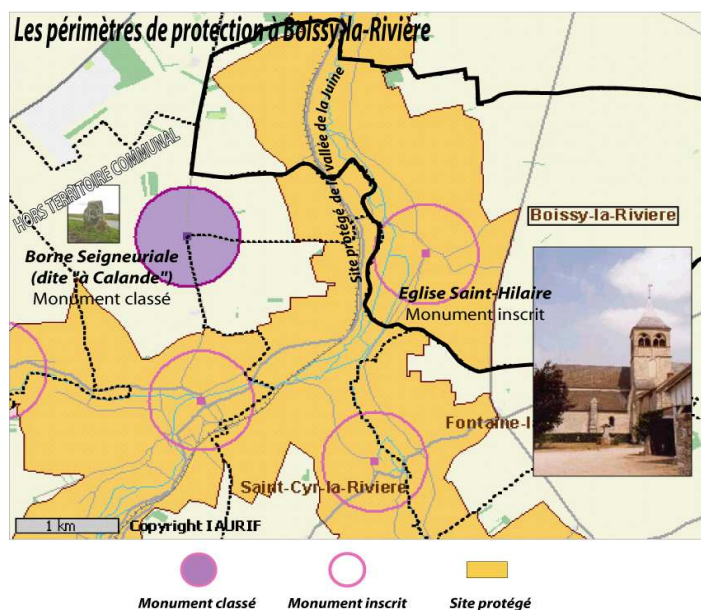
La commune de Boissy-la-Rivière est concernée par la présence de sites archéologiques :

- sur le plateau, au lieu-dit des Carolins ;
- dans la vallée, au lieu-dit de la Voie Droite.

Il existe également un périmètre d'une zone archéologique sur le plateau à l'Ouest de la commune.

Les monuments historiques et le bâti remarquable :

L'**Eglise Saint-Hilaire**, édifice datant pour les plus anciennes parties bâties du 12^{ème} siècle est un monument inscrit. Les terrains localisés dans un rayon de 500 mètres à partir de l'Eglise et de la clôture du parc sont placés sous le contrôle architectural des Bâtiments de France.

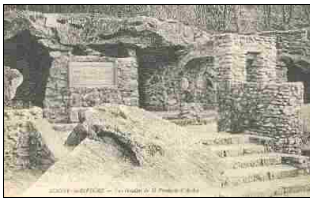




La commune de Boissy-la-Rivière comporte également des bâtiments et constructions qui ne sont pas classés, inscrits ou protégés mais qui présentent un intérêt historique, paysager ou architectural.

C'est le cas pour :

- le **Château de Bierville** et sa tour notamment, dont les plus anciennes traces remontent au 12^{ème} siècle ;
- le **portail fortifié** de Mesnil-Girault ;
- la **grotte** de St-François d'Assise ;
- le **Moulin Neuf**, aujourd'hui un centre équestre ;
- les **corps de fermes** du centre bourg et de Mesnil-Girault ;
- le **Moulin des Clercs**.



La grotte de Saint-François
d'Assise



Le portail fortifié de Mesnil-Girault



Le Château de Bierville



L'Eglise
Saint-Hilaire



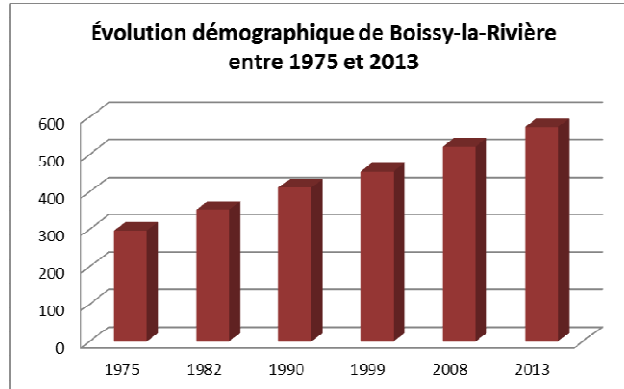
L'ancienne tour du
Château de Bierville



1.3. Données socio-économiques

1.3.1. – La population

En 2013, la population totale de Boissy-la-Rivière était de 573 habitants.



Source : INSEE

Au cours des dernières décennies, la population n'a pas cessé d'augmenter, grâce notamment à un solde migratoire fortement excédentaire.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	3,2	2,5	1,9	1,1	1,5	1,9
due au solde naturel en %	-0,2	0,1	0,2	0,6	0,6	0,5
due au solde apparent des entrées sorties en %	3,4	2,4	1,7	0,5	0,9	1,4
Taux de natalité (‰)	11,5	8,4	8,6	13,9	12,2	11,5
Taux de mortalité (‰)	13,1	7,1	6,3	7,5	6,4	6,3

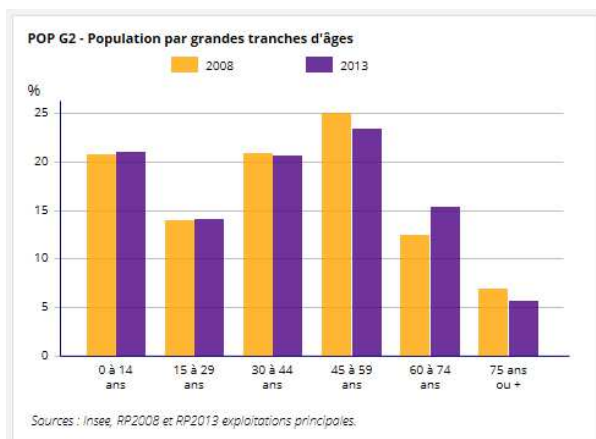
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales - État civil.

Source : INSEE

La commune de Boissy-la-Rivière attire grâce à un cadre et une qualité de vie préservés.

Cela se répercute sur les classes d'âges. En effet, bien qu'il y une légère tendance au vieillissement de la population (glissement de la classe d'âge des 45-60 ans vers les 60-75 ans), les moins de 15 ans représentent plus d'1/5^{ème} de la population de la commune ! Les familles sont encore nombreuses...

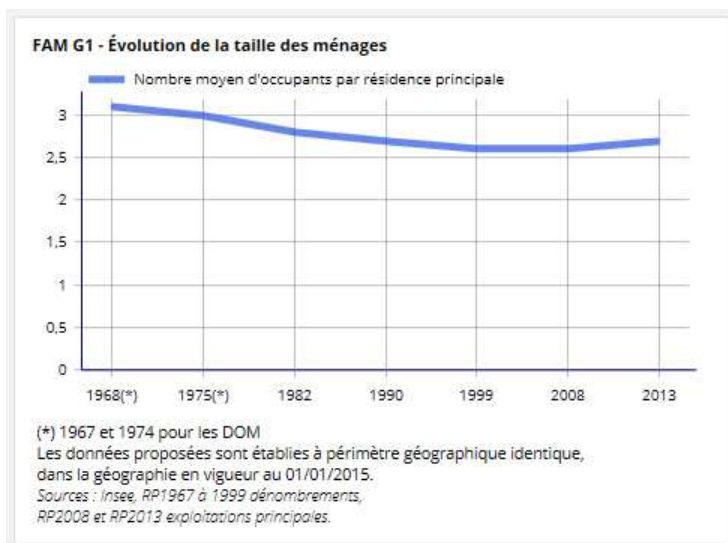


Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Source INSEE



D'ailleurs, l'augmentation de la taille moyenne des ménages confirme l'engouement des familles pour le territoire de Boissy la Rivière.



1.3.2. – Le parc de logements

Parallèlement à l'augmentation de la population, le parc de logements sur la commune augmente également, mais assez modérément. Les logements vacants représentent moins de 3% du parc, ce qui prouve un peu plus l'attraction de la commune.

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013
Ensemble	145	171	189	209	216	235	251
<i>Résidences principales</i>	76	98	124	155	173	202	214
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	64	64	57	49	40	31	29
<i>Logements vacants</i>	5	9	8	5	3	2	8

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Le parc de résidences principales est cependant « mono-typé » :

Une prédominance de **pavillons** (97,2% des résidences principales)...

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2013	%	2008	%
Ensemble	251	100,0	235	100,0
<i>Résidences principales</i>	214	85,3	202	86,0
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	29	11,6	31	13,1
<i>Logements vacants</i>	8	3,2	2	0,9
<i>Maisons</i>	244	97,2	227	96,5
<i>Appartements</i>	6	2,4	6	2,6

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.



... De **grandes tailles** (82,1 % des résidences principales ont 4 pièces et plus)...

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2013	%	2008	%
Ensemble	214	100,0	202	100,0
1 pièce	0	0,0	1	0,5
2 pièces	6	2,8	4	2,0
3 pièces	32	15,1	23	11,2
4 pièces	54	25,5	39	19,3
5 pièces ou plus	121	56,6	136	67,0

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

... occupés par des **propriétaires** (91,5 % des occupants).

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2013				2008	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	214	100,0	573	17,0	202	100,0
Propriétaire	196	91,5	524	17,6	182	89,8
Locataire	10	4,7	25	8,2	14	7,1
dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0	0		0	0,0
Logé gratuitement	8	3,8	24	13,0	6	3,0

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

CONCLUSION :

Peu de produits « primo-accédants », peu de logements locatifs et/ou en accession aidée, prix élevés dans l'ancien ou le marché de la revente, rareté de l'offre en logements neufs...

1.3.3. – Les équipements collectifs

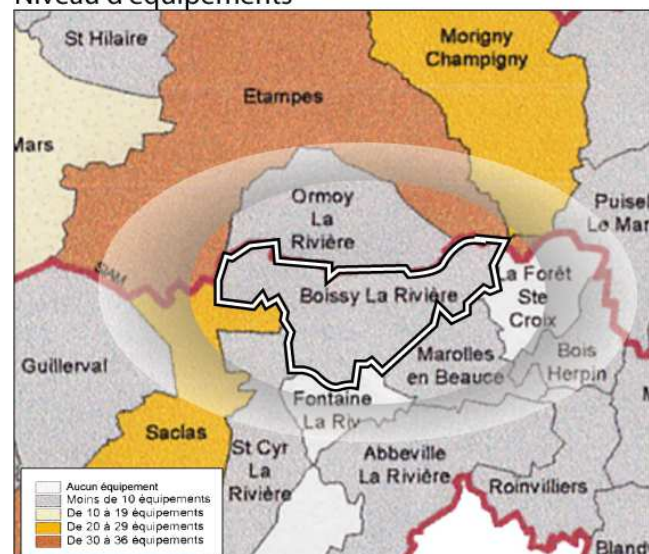
La commune de Boissy-la-Rivière dispose d'équipements publics et collectifs qui satisfont les besoins d'une population de moins de 500 habitants.

Mais elle se situe à proximité des communes qui disposent d'un potentiel d'équipements important : Etampes, Morigny-Champigny et Saclas.

Les équipements scolaires : la commune de Boissy-la-Rivière participe à un regroupement scolaire avec les communes de Saint-Cyr-la-Rivière, Arrancourt et Abbeville-la-Rivière.

Les trois sections d'écoles maternelles sont effectuées à Boissy-la-Rivière.

Niveau d'équipements





Les équipements sportifs : une plateforme sportive qui comprend un terrain de football, des courts de tennis et un parc de stationnement, situés dans le centre bourg.

Les équipements culturels : La salle des fêtes Marc Sangnier (capacité de 120 places), rue de la Fraternité.

Cette salle et ses dépendances servent au Club de Judo et de Gymnastique, deux soirs par semaine.

Autres équipements :

- un cimetière, montoir de Mesnil-Girault ;
- l'Eglise Saint-Hilaire, rue de la République ;
- l'Auberge de Jeunesse (42 lits), rue de la Fraternité ;
- un caravaning, montoir des Grands Rebords ;
- le Château de Bierville, centre de formation de la CFDT, route des Nations ;
- un service hebdomadaire de bibliothèque itinérante, le Bibliobus, qui se tient en Mairie ;
- une aire temporaire et de courte durée d'accueil des caravanes, place de la Mairie.





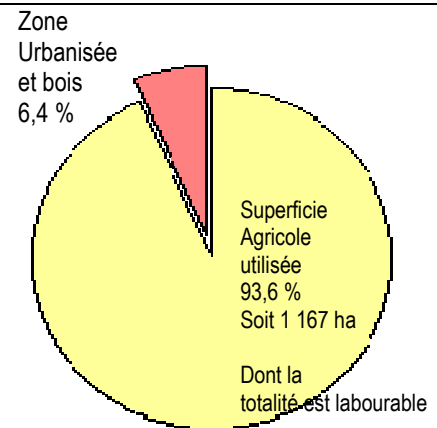
1.3.4. – Les activités

L'agriculture

Malgré une certaine diversité des activités commerciales et de services, **l'activité principale de la commune de Boissy-la-Rivière est l'agriculture.**

Près de 93,6 % du territoire communal est consacré à l'activité agricole, ce qui est important car en Essonne (qui regroupe des situations diverses quant à l'agriculture), cette proportion est, en moyenne, de 48 %.

Si le nombre d'exploitations agricoles a diminué, celui des exploitations de plus de 100 ha s'est maintenu à 3 unités.



Les autres activités

La commune de Boissy-la-Rivière comporte quelques activités en dehors des activités proprement agricoles, qui sont les plus importantes, en termes de surfaces et d'impacts sur la vie locale. Mais la proportion de ces activités est encore faible.

Il y a peu de commerces à Boissy-la-Rivière, compte-tenu notamment de la faible importance de la population communale.

On recense :

- 1 restaurant, le Repos de la Vallée ;
- 1 menuiserie, Chocq Menuiserie ;
- 1 brocante, antiquités ;
- 1 négociant en paille et fourrage ;
- 1 entreprise d'animation, Orchestre Gilles Tournier ;
- 1 entreprise de peinture ;
- 1 centre équestre, les écuries du Montoir

Boissy-la-Rivière dispose d'une petite zone de 1ha réservée à l'artisanat et aux petites entreprises, située à l'Ouest de la commune.

Une menuiserie s'y est installée et d'autres emplacements sont disponibles.

Cette zone dispose de deux accès, elle est située à proximité du centre bourg et de la RD 49 vers Etampes et la RN 20.



2^{ème} partie

LA MODIFICATION



2.1. Les objets de la modification

2.1.1. – Objets de la modification du PLU

La modification du PLU comporte cinq grands objectifs :

A - Prise en compte des évolutions juridiques du Code de l'Environnement et de l'Urbanisme :

- Pour toutes les zones, suppression de la notion SHON/SHOB,
- Pour toutes les zones, abrogation de la Superficie Minimale des Terrains (article 5) et du Coefficient d'Occupation des Sols (article 14), conformément à la loi ALUR,
- Pour toutes les zones, intégration des articles 15 et 16 dans le règlement et actualisation des références aux articles desdits codes,

B - Adaptation du règlement UL afin de faciliter l'extension du restaurant scolaire.

C – Déclassement d'une zone ULe en zone UBa pour permettre, dans le cœur du bourg, de réaliser une petite opération de logements diversifiés (petits logements dans les volumes bâtis d'un corps de ferme, petits pavillons), inscrite dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

D – Fusion des règlements à vocation économique UEa et UEb en un seul règlement UE, dans un souci de simplification.

E – Classement d'un ancien moulin (chemin des Clercs) en patrimoine bâti à protéger, conformément aux articles L151.19 et R151-41 du Code de l'Urbanisme.

2.1.2. – Les modifications apportées

A- Prise en compte des évolutions juridiques du Code de l'Environnement et de l'Urbanisme

A-1	Prise en compte de l'ordonnance du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher
-----	---

Il s'agit de prendre en compte la nouvelle définition de la « surface de plancher » applicable en matière d'urbanisme (ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 et décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011), qui se substitue aux notions de « SHOB » et de « SHON » à partir du 1er mars 2012 dans les PLU.

Ainsi toutes les mentions de « SHOB » et de « SHON » seront remplacées par « surface de plancher » dans le règlement.



A-2	Abrogation du Coefficient d'Occupation des Sols (article 14) et de la Superficie Minimale des Terrains (article 5) conformément à la loi ALUR
------------	--

La loi ALUR prévoit la suppression du coefficient d'occupation des sols et la superficie minimale des terrains dont l'utilité n'était plus avérée et dont l'existence pouvait entraver la volonté de construire.

Ainsi, il a été mentionné dans toutes les zones du PLU que le COS et la superficie minimale de terrains ont été « **abrogés par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové** ».

A-3	Intégration des articles 15 et 16 dans le règlement
------------	--

Articles 15 :

Le règlement du PLU peut « imposer aux constructions, travaux, installations et aménagement de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit » (article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme).

Dans le cadre du renforcement des dispositions en faveur du développement durable dans les PLU, il s'agit d'inciter la mise en place de dispositifs et aménagements économes en énergie, respectueux des ressources en eau et limitant les rejets divers.

Ainsi :

- Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.
- L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Zones concernées	Articles	Rédaction proposée dans la modification
Toutes les zones	15	<u>Mentions ajoutées dans le règlement :</u> Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Articles 16 :

En ce qui concerne les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, le règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit.

Dans l'ensemble des zones, les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau quand il existe.

Zones concernées	Article	Rédaction proposée dans la modification
Toutes les zones	16	<u>Mentions ajoutées dans le règlement :</u> Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



B- Adaptation du règlement UL afin de faciliter l'extension du restaurant scolaire

Afin de faciliter l'extension du restaurant scolaire du Domaine de Bierville, les articles UL 6, 7, 8 et 11 sont complétés.

Zones concernées	Article	Extrait du PLU en vigueur	Rédaction proposée dans la modification
UL	6	Toutes les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 14,00 mètres de l'axe de la voirie. <u>Exemptions :</u> <i>Les constructions légères de type local technique et local de service pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.</i>	Toutes les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 14,00 mètres de l'axe de la voirie. <u>Exemptions :</u> Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas cette règle, une extension pourra se faire en retrait ou à l'alignement. <i>Les constructions légères de type local technique et local de service pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.</i>
UL	7	Toutes les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 8,00 mètres des limites séparatives. <u>Exemptions :</u> <i>Les constructions légères de type local technique et local de service pourront être implantées en limite ou en retrait.</i>	Toutes les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 8,00 mètres des limites séparatives. <u>Exemptions :</u> Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas cette règle, une extension pourra se faire en retrait ou en limite de propriété. <i>Les constructions légères de type local technique et local de service pourront être implantées en limite ou en retrait.</i>
UL	8	Toutes les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 8,00 mètres les unes des autres. <u>Exemptions :</u> <i>Les constructions légères de type local technique et local de service.</i>	Toutes les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 8,00 mètres les unes des autres. Cette règle ne s'applique pas aux reculs nécessaires vis-à-vis des locaux techniques et locaux services existant. <u>Exemptions :</u> <i>Les constructions légères de type local technique et local de service.</i>
UL	11	Les constructions nouvelles, devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments construits devront s'intégrer dans le paysage urbain de Boissy-la-Rivière et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain du bourg.	Les constructions nouvelles, devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments construits devront s'intégrer dans le paysage urbain de Boissy-la-Rivière et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain du bourg. Toutefois, dans le cas d'extension de bâtiments existants, les bâtiments construits devront s'intégrer au style et à l'architecture du bâtiment existant de façon à former un ensemble harmonieux.



C- Déclassement d'une zone ULe en zone UBa

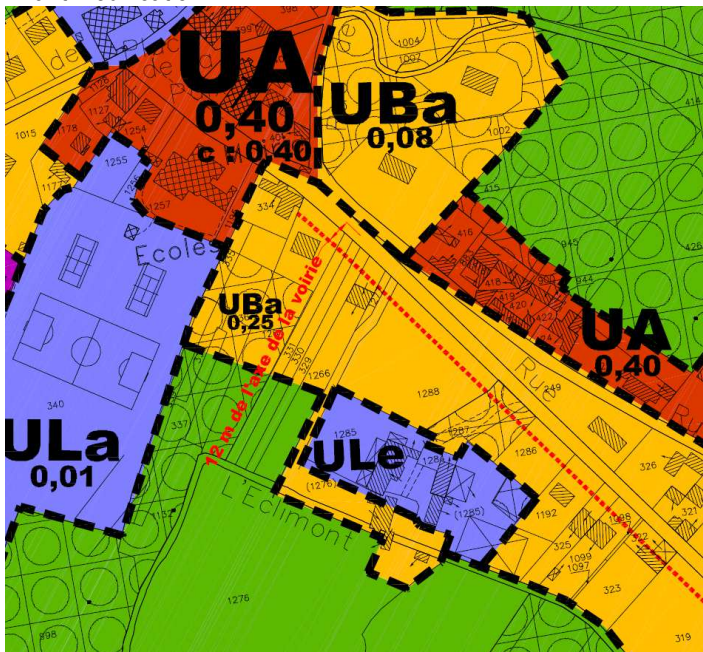
Le centre équestre du Moulin Neuf, situé au cœur du village à proximité immédiate de la mairie, ayant fermé, la Municipalité souhaite adapter le zonage du PLU pour permettre la réalisation d'une petite opération de 8 logements diversifiés (6 petits logements dans les volumes bâtis d'un corps de ferme, 2 petits pavillons), inscrite dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Traduction dans le dossier de PLU

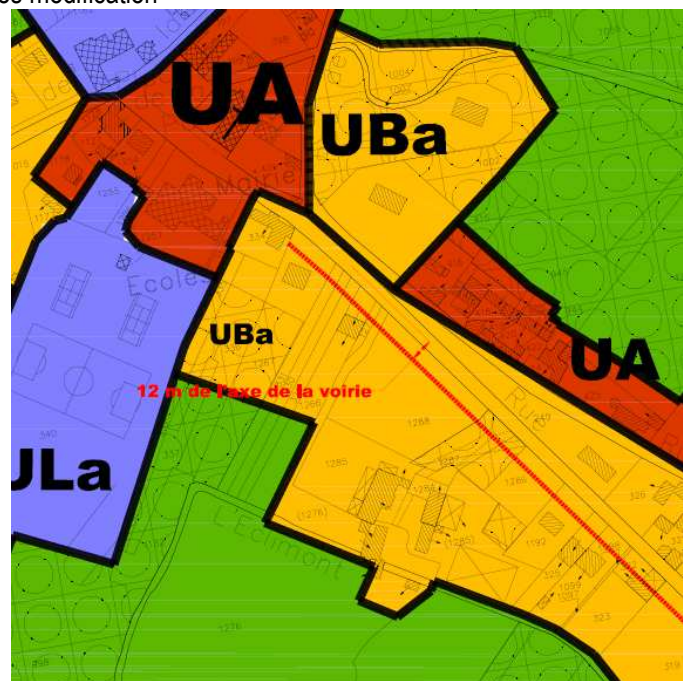
Reclassement d'une zone ULe en zone UBa.

Extrait du plan de zonage

Avant modification



Après modification





D- Fusion des règlements à vocation économique UEa et UEb en un seul règlement UE

Deux secteurs économiques existent dans le PLU : UEa et UEb.

Dans un souci de simplification et afin de faciliter le développement économique sur le territoire communal, la Municipalité souhaite fusionner les secteurs UEa et UEb en un seul zonage UE.

Traduction dans le dossier de PLU

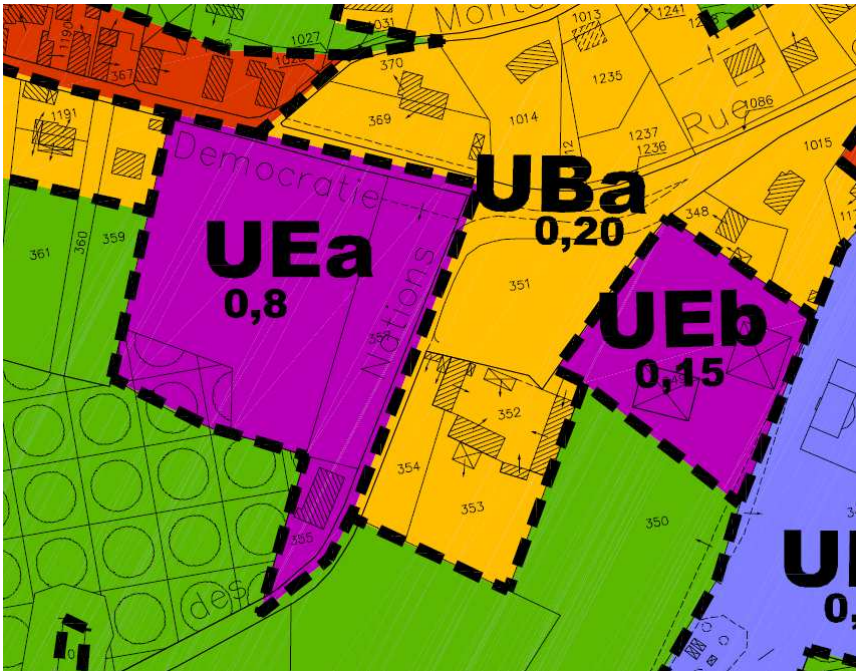
- Suppression des spécificités UEa et UEb dans le règlement.
- Reclassement des zones UEa et UEb en UE sur le plan de zonages.

Zones concernées	Article	Extrait du PLU en vigueur	Rédaction proposée dans la modification
UE	Tous les articles concernés	Plus particulièrement dans la zone UEa : Plus particulièrement dans la zone UEb :	Plus particulièrement dans la zone UEa : Plus particulièrement dans la zone UEb :
UE	6	Plus particulièrement dans la zone UEa : Toutes les constructions devront être implantées à au moins 7,00 m de l'axe de la voirie. Plus particulièrement dans la zone UEb : Toutes les constructions devront être implantées à au moins 12,00 m de l'axe de la voirie.	Plus particulièrement dans la zone UEa : Toutes les constructions devront être implantées à au moins 7,00 m de l'axe de la voirie. Plus particulièrement dans la zone UEb : Toutes les constructions devront être implantées à au moins 12,00 m de l'axe de la voirie.
UE	7	Plus particulièrement dans la zone UEa : Les constructions nouvelles à usage d'activité pourront s'implanter : <ul style="list-style-type: none">- en retrait d'au moins 4,00 mètres des limites séparatives ;- sur au moins une limite séparative. Les constructions nouvelles et les extensions à usage d'habitation pourront être réalisées sur une limite séparative au moins ou en retrait des limites séparatives (avec un minimum de 2,50 m). Plus particulièrement dans la zone UEb : Les constructions nouvelles à usage d'activité devront s'implanter à au moins 10,00 m des limites séparatives.	Plus particulièrement dans la zone UEa : Les constructions nouvelles à usage d'activité pourront s'implanter : <ul style="list-style-type: none">- en retrait d'au moins 4,00 mètres des limites séparatives ;- sur au moins une limite séparative. Les constructions nouvelles et les extensions à usage d'habitation pourront être réalisées sur une limite séparative au moins ou en retrait des limites séparatives (avec un minimum de 2,50 m). Plus particulièrement dans la zone UEb : Les constructions nouvelles à usage d'activité devront s'implanter à au moins 10,00 m des limites séparatives.
UE	10	Plus particulièrement dans la zone UEa : La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau naturel du sol, à l'exclusion des cheminées et autres installations jugées indispensables pour le bon fonctionnement de l'activité, ne pourra dépasser 11,00 m. Plus particulièrement dans la zone UEb : La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau naturel du sol, à l'exclusion des cheminées et autres installations jugées indispensables pour le bon fonctionnement de l'activité, ne pourra dépasser 16,00 m.	Plus particulièrement dans la zone UEa : La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau naturel du sol, à l'exclusion des cheminées et autres installations jugées indispensables pour le bon fonctionnement de l'activité, ne pourra dépasser 11,00 m. Plus particulièrement dans la zone UEb : La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau naturel du sol, à l'exclusion des cheminées et autres installations jugées indispensables pour le bon fonctionnement de l'activité, ne pourra dépasser 16,00 m.

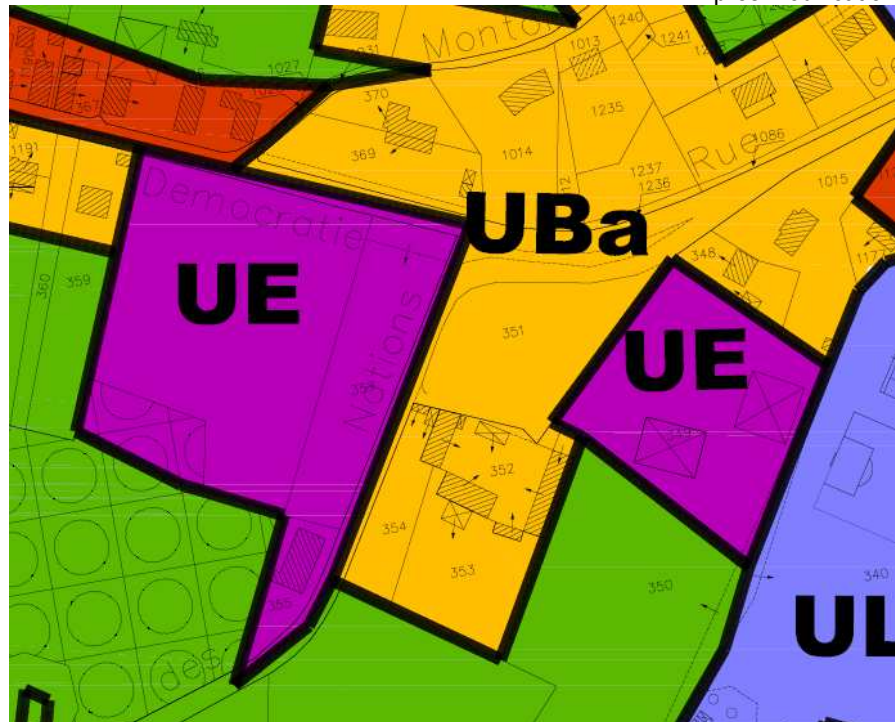


Extrait du plan de zonage

Avant modification



Après modification

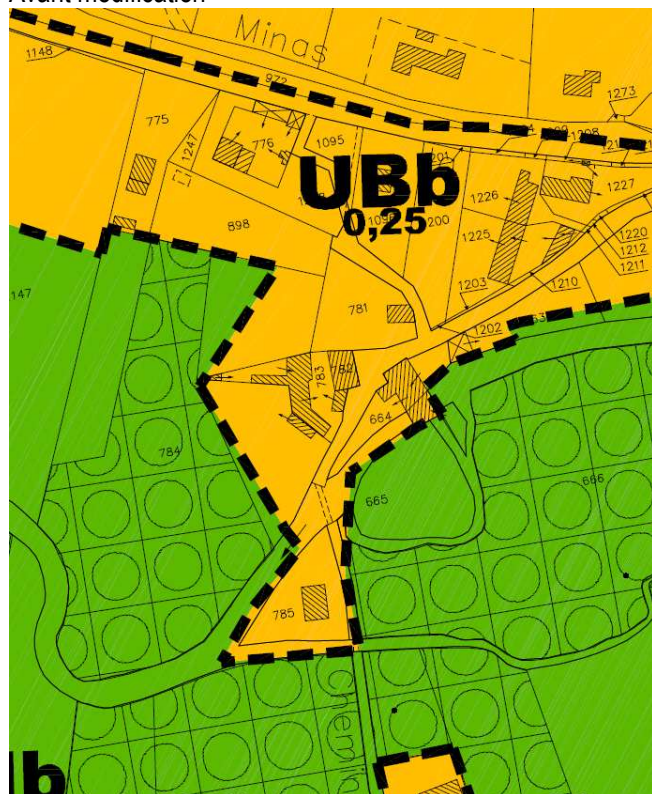




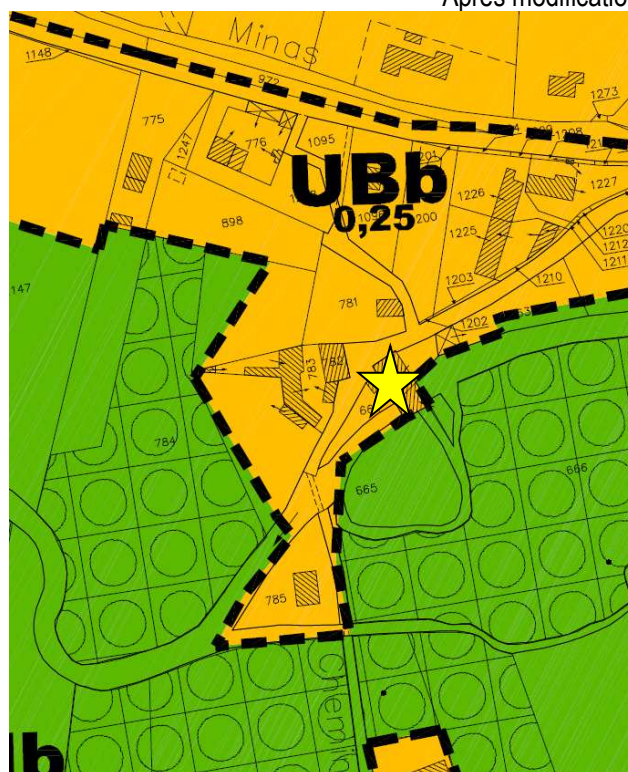
E- Classement d'un ancien moulin (chemin des Clercs) en patrimoine bâti à protéger, conformément aux articles L151.19 et R151-41 du Code de l'Urbanisme

Extrait du plan de zonage

Avant modification



Après modification





2.2. Incidences de la modification

2.2.1. Justification de l'emploi de la procédure de modification

Respect du principe de non atteinte à l'économie du P.A.D.D.

Le principe de non atteinte à l'économie générale du PADD (projet d'aménagement et de développements durables) est respecté puisque les objets de la modification consistent à ajuster des dispositions réglementaires. Il s'agit de d'adaptations et de clarifications, de réponses à des difficultés relevées par les services au fur-et-à-mesure du dépôt de certains permis de construire, qui ont conduit la collectivité à faire évoluer son document d'urbanisme.

Ces modifications n'entraînent pas :

- de réduction d'un Espace Boisé Classé : les protections inscrites au titre des Espaces Boisés Classés ne sont pas touchées par la modification.
- de réduction d'une zone naturelle ou agricole par leur déclassement en une zone d'urbanisation future ou en zone urbaine.
- de réduction d'une protection contre les risques de nuisances.
- de réduction d'une protection pour la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels
Les moyens de protection des milieux naturels (notamment les Espaces Boisés Classés) et éléments paysagers importants (identifiés au titre de l'ancien article L123-1-5 7° ou nouveau L151.19) sont respectés.
- de graves risques de nuisances.

Les objets de la modification entrent donc dans le champ de la procédure de modification défini par le Code de l'Urbanisme.

2.2.2. Compatibilité et respect du cadre législatif

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissy-la-Rivière a été approuvé le 24 février 2005, puis modifié deux fois en 2007 et 2010.

La modification s'inscrit dans la continuité logique des objectifs du PLU, adopté en 2005.

Elle ne remet pas en cause les réponses possibles :

- pour prendre en compte les besoins de la collectivité en matière de population, d'habitat, d'activités et d'équipements,
- pour assurer la protection des patrimoines naturels, paysagers et bâtis de la zone.



Le Code de l'Urbanisme énonce les principes généraux et grandes orientations que doivent respecter les documents d'urbanisme et notamment les PLU :

- o la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat,
- o une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux,
- o la maîtrise des besoins de déplacements,
- o la préservation de la qualité de l'Air, de l'Eau, du sol et des sous-sols; des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages...
- o la prévention des risques divers qui concernent le territoire.

La présente modification du PLU ne remet pas en cause ces principes.

2.2.3. Impacts de la modification

Les objets de la modification n'ont pas d'incidences sur les milieux naturels, humains ou encore environnementaux.

En effet, il s'agit principalement :

- d'adaptations réglementaires ou d'ajustements sur les zones bâties de la commune,
- de clarifications des règles et d'ajustements rédactionnels.

1. SUR LES MILIEUX NATURELS ET PHYSIQUES

1. La topographie, la géologie et l'hydrologie Aucune incidence.	NEANT
2. Les milieux naturels et agricoles Aucune zone naturelle ni espace boisé classé ne sont touchés par les objets de la modification. Prise en compte de la servitude liée au site inscrit de la haute vallée de la Juine reportée en annexe du PLU.	NEANT
3. Les autres milieux naturels, les espaces boisés Aucune zone n'est située dans la bande des 50 mètres inconstructible des massifs boisés de plus de 100 ha. Le château de Bierville est situé dans un espace naturel sensible mais la modification ne présente aucune incidence néfaste pour le milieu naturel.	NEANT
4. Les écosystèmes – la faune et la flore Aucun écosystème particulier n'est touché par les objets de la modification.	NEANT

2. SUR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

1. La qualité de l'air Compte tenu de l'objet de la modification, il n'existe aucune incidence sur la qualité de l'air.	NEANT
---	-------



2. La qualité de l'eau et l'assainissement	
Il n'existe aucune incidence notable sur l'augmentation de la surface imperméabilisée et du débit d'eaux usées.	NEANT
3. La collecte et le tri des déchets	
Il n'existe aucune incidence notable sur l'augmentation des déchets à traiter.	NEANT
3. SUR LE MILIEU HUMAIN	
1. Sur l'habitat	
Il n'existe aucune incidence notable sur l'augmentation des constructions : seulement 8 logements potentiels supplémentaires engendrés par la modification.	NEANT
2. Sur les équipements	
La présente modification va permettre d'améliorer le niveau d'équipement sur la commune grâce à l'agrandissement du restaurant scolaire au Domaine de Bierville.	NEANT
3. Sur les circulations	
Le trafic généré par la modification sera négligeable.	NEANT