

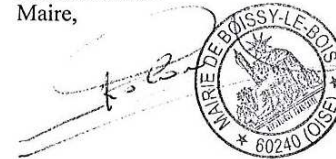


# PLAN LOCAL D'URBANISME

07U14

Jean ROLAND  
Maire,

Rendu exécutoire  
le



## RAPPORT DE PRÉSENTATION

Date d'origine :  
Février 2017

1

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du 30 Novembre 2015

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **6 Mars 2017**

### Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

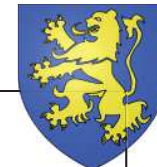
Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 39 04 61  
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise





## RAPPORT DE PRESENTATION DONT L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



**Urbanistes mandataires :** Arval Agence d'urbanisme Arval Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis Place de la République - 60800 Crépy-en-Valois  
téléphone : 03-44-94-72-16 fax : 03-44-39-04-61  
courriel : nicolas.thimonier@arval-archi.fr

**Equipe d'étude :** N.Thimonier (Géog-Urb), A-C.Guigand (Ing-Urb)

**Participation financière :** Conseil Départemental de l'Oise



# Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de décembre 2000. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS). Son contenu est aujourd'hui largement articulé autour des dispositions issues du Grenelle de l'Environnement.

Le PLU est un document juridique qui définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Mais son objet est également d'exprimer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune. Selon l'article L.110-1 du code de l'environnement, le développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

A cette fin, et selon l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs (habitat, activités économiques, activités sportives ou culturelles, équipements publics), et en tenant compte de l'équilibre emploi-habitat-commerces-services ainsi que des moyens de transport, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques et de la gestion des eaux.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des milieux, sites et paysages, la réduction des nuisances sonores, la prévention des risques, des pollutions et des nuisances de toute nature, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Une délibération du conseil municipal prescrit l'élaboration du PLU et précise les modalités de concertation avec le public (article L.300-2 du code de l'urbanisme).

L'Etat, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document à l'initiative du maire ou à leur demande, à la suite de la notification de la prescription d'élaboration du PLU.

Le PLU doit être compatible, s'ils existent, avec le schéma de cohérence territoriale, un schéma de secteur, un schéma de mise en valeur de la mer, une charte de parc naturel régional, un plan de déplacements urbains, un programme local de l'habitat. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation du PLU, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

Le PLU est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Le PLU est établi pour une perspective de développement et d'aménagement s'étendant sur environ dix années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communaux.

PRÉAMBULE	2
INTRODUCTION	4
CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE DONT L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	6
1. Boissy-le-Bois dans son contexte intercommunal	7
2. État initial de l'environnement	12
3. Accessibilité et réseaux	27
4. Equipements et activités économiques, diagnostic commercial et diagnostic agricole	34
5. Habitat (population et logement)	40
6. Bilan et enjeux	45
CHAPITRE 2 : LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	47
1. Le document soumis à concertation et le bilan de la concertation	48
2. Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues	49
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET JUSTIFICATION	66
1. La justification sur les dispositions réglementaires d'ordre général	67
2. La justification du découpage en zones	70
3. La mise en œuvre du PLU	76
CHAPITRE 4 : ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	77
1. Évaluation des incidences des orientations sur l'environnement	78
CHAPITRE 5 : INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLAN	86
1. La liste des indicateurs	87
ANNEXE	90

# Introduction

Boissy-le-Bois dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 18 octobre 1991. La commune a émis le souhait de prescrire un Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal le 3 juin 2013 complétées par les délibérations du conseil municipal en date du 23 mars 2015 et du 13 avril 2015. Courant 2014, Monsieur le Préfet de l'Oise a porté à la connaissance de Monsieur le Maire les modalités d'association de l'Etat à l'élaboration du PLU de Boissy-le-Bois conformément aux termes des articles L 121-4 et L 123-7 du Code de l'Urbanisme.

## Évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme :

Suivant les dispositions de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme, le territoire communal n'étant pas directement concerné par la présence d'un site Natura 2000 (le site le plus proche étant celui de la cuesta du Bray à plus de 10 km au nord), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne fait pas automatiquement l'objet d'une évaluation environnementale.

Toutefois, suivant les dispositions de l'article R.121-14 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale du PLU s'inscrit dans la démarche de l'examen au cas par cas défini à l'article R. 121-14-1 du même code. Aussi, dès que les études ont été suffisamment avancées notamment après débat au conseil municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) proposé, la commune a saisi l'autorité environnementale sur ce point.

Par arrêté préfectoral en date du 28 octobre 2015, l'autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale stratégique, l'élaboration du PLU de Boissy-le-Bois.

En conséquence, la forme du présent rapport de présentation est donc celle définie par l'article R.123-2 du code de l'urbanisme.

Les études nécessaires à la réalisation du document ont été confiées à l'agence d'urbanisme ARVAL de Crépy-en-Valois (Oise). La Direction Départementale des Territoires a été chargée de suivre l'élaboration du document au regard des enjeux portés par l'Etat.

La concertation a associé, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a fait l'objet de deux réunions associant les services de l'Etat et personnes publiques ayant demandées à être consultées, en date du 20 janvier 2015 et du 10 mars 2015.

Dès sa réception en mairie, le Porter à Connaissance du Préfet à été mis à disposition des habitants et un registre permettant de recueillir les observations des administrés a été ouvert en mairie dès le début des études. En janvier 2015, le rapport de diagnostic contenant l'état initial de l'environnement est devenu consultable en mairie. Le 13 avril 2015, un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

Une information municipale a été diffusée à l'ensemble des ménages de la commune à l'issue de ce débat sur le PADD, en précisant que le rapport de diagnostic et le PADD (pièce 2 du dossier P.L.U.) étaient à la disposition des administrés en mairie, jusqu'à l'arrêt du projet de PLU en rappelant qu'un registre de concertation public était ouvert en mairie.

De septembre 2014 jusqu'à l'arrêt du projet de PLU le 30 novembre 2015, ce registre destiné à recueillir les observations des habitants est resté ouvert en mairie.

# Introduction

Le projet de PLU est ensuite soumis à enquête publique. Le projet est alors modifié pour prendre en considération les remarques émises lors de la consultation des services et lors de l'enquête publique. Le PLU est finalement approuvé par délibération du conseil municipal. Il est tenu à la disposition du public.

Le présent rapport de présentation concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissy-le-Bois. Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre :

- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et ses documents graphiques qui définissent les orientations générales d'aménagement retenues par la commune, concernant notamment l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ; le PADD fixe également des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui, dans le respect des orientations définies par le PADD, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, en particulier des secteurs soumis à des évolutions notables telles que proposées par les orientations du projet communal.

- Le règlement qui comprend un document écrit et des documents graphiques. Ils délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, la zone agricole et la zone naturelle et forestière. Les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les espaces boisés classés, les emplacements réservés, les éléments de paysage à préserver, les plantations à créer, etc.

- Les documents techniques annexes concernant notamment :
  - les annexes sanitaires
  - les servitudes d'utilité publique et informations jugées utiles
  - les nuisances acoustiques

Le rapport de présentation expose le diagnostic en matière d'aménagement de l'espace, de développement économique, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, notamment au regard d'un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, de la recherche d'une plus grande diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, d'une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, de la prise en compte des principaux objectifs de l'Etat.

Il expose les dispositions du règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines et des zones naturelles. Il évalue les incidences sur l'environnement des orientations d'aménagement retenues. A cet effet, il comprend trois parties essentielles:

1. Le diagnostic de la commune dont l'état initial de l'environnement
2. Les explications sur les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues et leurs incidences sur l'environnement
3. Les justifications sur les dispositions réglementaires et sur le découpage en zones

Les données générales sont issues des documents fournis par les personnes associées à l'élaboration du PLU (sources : Porter à Connaissance, INSEE, IGN, DREAL, DDT, données CCIO, CCVT, Projet de Territoire, etc.) ainsi que des différentes études et ouvrages réalisés sur la commune.

# CHAPITRE 1

## ■ DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE DONT L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

# I - Boissy le Bois dans son contexte intercommunal



Source : Viamichelin.fr



Source : DDT60

Source : SCOT du VEXIN THELLE

## LOCALISATION

Boissy le Bois est située au sud/ouest du département de l'Oise, dans le canton de Chaumont en Vexin qui appartient à l'arrondissement de Beauvais. La ville de Beauvais est à 26 kilomètres au nord et Paris à 70 km au sud. Pour se rendre à Paris les habitants empruntent la RD15 qu'ils rejoignent vers le sud, à Pontoise. La commune se trouve à seulement 6 kilomètres de la gare de Chaumont en Vexin desservie par la ligne Paris-Saint Lazare/ Gisors (16 trains la semaine et 11 le week end), pour un trajet d'une heure à 1h30.

Boissy le Bois comprend 604 ha selon l'inventaire communal de 1998 dont 117 ha de boisements soit 20% du territoire communal. La commune compte, d'après le recensement INSEE de la population de 2011, une population totale de 191 habitants soit une densité de population proche de 32 habitants au Km<sup>2</sup> (la moyenne nationale est supérieure à 100).

Boissy le Bois est entourée des communes de :

- Hardivillers en Vexin au nord,
- Bachivillers à l'est,
- Fleury au sud-est,
- Fay les Etangs au sud,
- Loconville au sud-ouest,
- Chaumont en Vexin à l'ouest et
- Enencourt le Sec au nord-ouest.

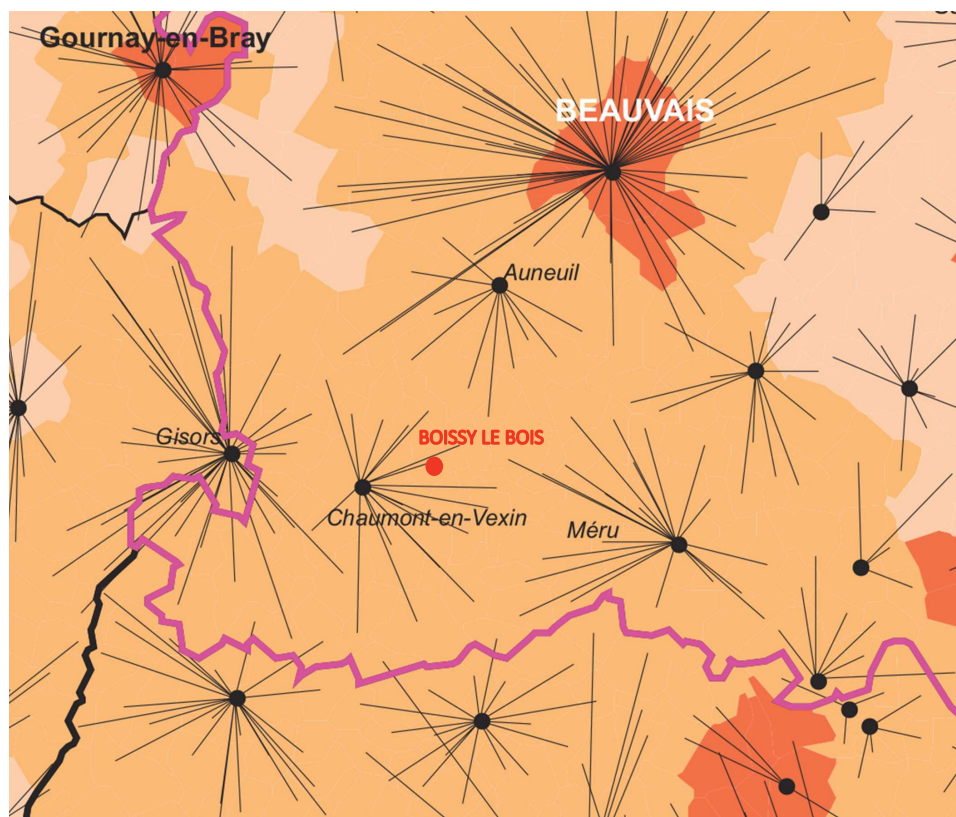
La commune fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Thelle créée le 1er janvier 2000 (à la suite du District du Vexin Thelle), qui comptait en 2011, 20 340 habitants répartis sur 42 communes membres. Elle a pour compétences l'aménagement de l'espace (SCOT) et le développement économique mais aussi :

- la protection et la mise en valeur de l'environnement (déchets, assainissement, ...),
- Etude, programmation, promotion, communication, information, formation et coordination.
- Social (petite enfance, scolaire, aide aux personnes âgées,..)
- Tourisme, culture et animation (sentiers, promotion touristique, point d'information,...)
- Les sports (réalisation et gestion d'équipements sportifs)
- Logements (réhabilitation, logements locatifs, hébergement personnel de sécurité).
- SIG (Mise en place d'un Système d'Information Géographique).

Un SCOT a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2014.

Il est rappelé que les dispositions du PLU doivent être compatibles avec celles du SCOT.

# I - Boissy le Bois dans son contexte intercommunal



Source : INSEE Carte des territoires Vécus 2002

**de l'emploi**

**Espace à dominante urbaine**

**Aires urbaines**

- Pôles urbains** : unités urbaines (agglomérations) comptant 5 000 emplois ou plus
- Couronnes périurbaines** : communes (ou unités urbaines) dont 40% ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire urbaine
- Communes multipolarisées**  
Communes (ou unités urbaines) dont 40% ou plus des actifs résidents travaillent dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles

**Organisation territoriale des services**

- **Commune disposant d'un nombre étoffé de services appartenant à la gamme intermédiaire**
- ★ *Chaque commune qui ne dispose pas d'un certain nombre de services de la gamme intermédiaire est reliée par un trait au pôle de services fréquenté habituellement*

Source : Insee - Scées, Inventaire communal de 1998

**Les pôles de services intermédiaires**

Communes possédant les 16 équipements de la gamme intermédiaire :

- Commerces** : chaussures, électroménager, vêtements, meubles, droguerie-quincaillerie, librairie, supermarchés
- Services financiers** : banque, notaire
- Services locaux** : pompiers, perception, collège, gendarmerie
- Services de santé privés** : ambulance, dentiste, kinésithérapeute, vétérinaire.

Sur la carte sont également repérées les communes possédant plus de la moitié des 16 services de la gamme intermédiaire.

## STATUT DE LA COMMUNE

Boissy le Bois est une commune faisant partie de la couronne périurbaine que constitue la région parisienne. En effet, il s'agit d'une commune dont 40% des actifs ou plus travaillent hors de la commune ou de l'unité urbaine mais dans l'aire urbaine, autour de Paris.

La communauté de communes du Vexin Thelle accueille la plus importante part d'actifs de la commune avec 33% des actifs de Boissy le Bois dont 20 actifs sur le village. Le village est le premier lieu d'emploi des actifs de la commune. Ce chiffre est de 24% des actifs pour le Val d'Oise (Magny en Vexin, Osny, Cergy, Saint Ouen l'Aumône), 19% des actifs pour Paris et 14% pour Beauvais. Les emplois sont donc relativement dispersés mais majoritairement situés au sud de la commune : région parisienne.

Les déplacements domicile / travail sont pour près de la moitié orientés vers le sud avec près de 48% des actifs qui se rendent sur des communes situées au sud du village (Val d'Oise et Paris) et 14% qui rejoint le nord pour se rendre sur leur lieu de travail (Beauvais). Les déplacements vers l'ouest sont réalisés pour 14% des actifs.

Chaque commune est reliée par un trait au pôle de services intermédiaires fréquenté habituellement. Chaumont en Vexin est le pôle de services le plus fréquenté pour des motifs non professionnels, par les habitants de Boissy le Bois pour l'accès aux services appartenant à la gamme intermédiaire. Boissy le Bois ne compte aucun commerce et service de proximité même si des artisans et services d'hébergement et de réception sont à noter sur le village. Le pôle de services intermédiaires que constitue la ville de Chaumont en Vexin est bien équipé (équipements et services, publics ou privés, commerces et services de proximité). La présence sur le territoire communal de la D115, menant directement au chef-lieu de canton facilite l'accès à ce pôle de proximité.

L'attraction des villes de Trie Château/ Gisors situées à un peu plus de 10 kilomètres n'est pas négligeable, particulièrement pour l'accès aux services de la gamme supérieure. Il en est de même de la ville de Beauvais, située à 25 km au nord, notamment pour l'accès à l'aéroport et aux équipements culturels et ludiques.

La commune est donc en termes d'accès aux commerces et services, multipolarisée.

Forte d'un milieu naturel favorable, ayant su conserver son caractère rural, dans le sud du département de l'Oise, à proximité de la région parisienne, Boissy le Bois présente un cadre de vie attractif.

# I - Boissy le Bois dans son contexte intercommunal

## ELEMENTS DE BILAN DU SCOT APPROUVE LE 16 DECEMBRE 2014

Les objectifs des politiques publiques	Les orientations et les prescriptions pour les mettre en oeuvre	Conséquences sur le contenu du P.L.U. à élaborer
<p><b>HABITAT : une évolution maîtrisée de la population suivant les tendances en cours et une offre en logements diversifiée pour mieux répondre aux besoins.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entre 1900 et 3000 habitants supplémentaires entre 2011 et 2030 (taux de variation annuel moyen entre 0,42% et 0,67%)</li> <li>- entre 2000 et 2500 logements à produire sur 20 ans (taille des ménages estimée à 2,31 en 2030) dont 1300 à 1800 logements par construction. 15% à 17% sur les bourgs attractifs (Chaumont et Trie Château), 10% à 13% sur les bourgs relais (Jouy sous Thelle, Fleury/ Monneville), 10% à 12% sur les communes intermédiaires (Liancourt St Pierre, Lavillertre, Lierville, Eragny sur Epte), 58% à 65% sur les 33 communes rurales. Répartition au sein des tranches à affiner selon le bilan du SCOT tous les 6 ans.</li> <li>- entre 100 à 140 ha de consommation foncière sur la période avec une densité fixée pour les bourgs relais à au moins 12 à 15 logements/ ha.</li> <li>- Définir des pôles privilégiés en matière d'accueil de population, d'habitat, d'équipements, y proposer une accessibilité en transports en commun et des niveaux de services suffisants</li> <li>- Maintien d'au moins 17% des résidences principales en locatif soit entre 350 et 440 logements locatifs. Et au moins 25% de logements locatifs aidés sur le parc de logements locatifs. Encourager la réalisation de petits et moyens logements locatifs (l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ou le renvoi à l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme sont préconisés).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boissy le Bois fait partie des communes dans l'aire d'influence actuelle de Chaumont en Vexin. Elle fait partie des 33 communes rurales pouvant accueillir 58% à 65% du potentiel de logements soit entre 1160 et 1625 logements à l'horizon 2030. Si toutes les communes rurales réalisent leur potentiel de logements, Boissy le Bois peut réaliser entre 35 et 49 logements dont entre 22 et 35 sous forme d'opération d'ensemble nouvelle. Avec une densité d'au moins 10 à 12 logements/ha en moyenne sur les nouvelles opérations d'ensemble cela représente une consommation foncière entre 1,8ha et 3,5 ha. Sachant que 12 à 14 logements doivent être trouvés au sein de la trame urbaine déjà constituée (dents creuses, divisions, changement de destination...)</li> <li>• Veiller au maintien d'une offre en logements équilibrée entre accession et location (17%), en taille des logements (petites et moyennes typologies) et en part de logements aidés (25% du parc locatif). La communes compte 29,5% de logements locatifs et aucun logement locatif aidé. Pour atteindre 25% du parc de locatif il faudrait réaliser 6 logements locatifs aidés sans augmentation du nombre de locatif global.</li> </ul>
<p><b>DEPLACEMENTS : des déplacements et des réseaux optimisés en lien avec l'organisation territoriale.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Confirmer le projet de liaison est/ouest (Chambly-Méru-Chaumont - Gisors) impliquant la déviation nord de Chaumont en Vexin et la création d'un nouvel échangeur A16.</li> <li>- Recalibrage de la RD3 (notamment lignes du Conseil Général) reliant Monneville à Jouy sous Thelle.</li> <li>- Repérage de croisements dangereux sur le réseau départemental.</li> <li>- Maintien des lignes fortes de transports collectifs (bus et train) et création d'un parking relais sur le secteur de Branchu.</li> <li>- Favoriser le déploiement d'un réseau de voies piétonnes et cycles au moins autour de Chaumont en Vexin, en lien avec les équipements et les chemins existants (PDIPR, tour de ville etc. ).</li> <li>- Prévoir des actions d'accompagnement pour assurer la sécurité des déplacements piétons (pédibus), notamment sur les trajets de proximité et quotidiens.</li> <li>- Encourager la desserte numérique par le très haut débit en lien avec la mise en oeuvre du SDTAN (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement numérique) porté par le Conseil Général de l'Oise.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le tracé du projet de liaison est/ouest, Méru / Chaumont/ Gisors passe à l'ouest du territoire de Boissy le Bois.</li> <li>• La RD3 tangente la limite est du territoire communal. A plus large échelle elle relie la commune de l'est du Vexin Thelle à Auneuil et à la CAB au nord et à Marines et à l'île de France au sud.</li> <li>• Aucun carrefour à sécuriser n'est identifié sur le territoire communal à l'échelle du SCOT.</li> <li>• La ligne de bus 38 RENF2 vers Auneuil et Beauvais et les bus scolaires vers Chaumont en Vexin desservent la commune.</li> <li>• Etudier les différentes possibilités de développement des cheminements et voies ouvertes aux vélos depuis le village vers les communes voisines notamment vers Chaumont et les communes du RPI syndicat de Thelle Vexin (particulièrement vers Bachivillers).</li> <li>• Adhésion au SMOHD (Syndicat Mixte Oise Haut Débit) ?</li> </ul>
<p><b>DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : contribuer au maintien de l'équilibre emplois-habitants</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien du taux d'emploi à au moins 0,46 soit un taux d'activité de 50% de la population totale et la création de 680 emplois sur la période 2010-2030.</li> <li>- Proposer des sites d'activités différenciés : PME-PMI, artisanat, Commerces et services sur la zone communautaire de Fleury et privilégier le remplissage des zones d'activités existantes en apportant un volet qualitatif (traitement paysager, ...)</li> <li>- La SAU de référence est fixée à 66% du territoire intercommunal. Conforter la diversification agricole afin de maintenir les emplois agricoles (énergies renouvelables, tourisme, dispositif d'assainissement, etc. ). Dans le cadre des documents d'urbanisme réaliser un diagnostic agricole et maintenir non urbanisés les abords des corps de ferme.</li> <li>- Privilégier pour l'urbanisation les terrains de moindre valeur agricole et maintenir des bonnes conditions de circulation et d'accès aux champs aux engins agricoles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur les zones d'activités suivantes (Fleury, Bouconvillers, Lierville, Montagny en Vexin, Jouy sous Thelle), l'extension est limitée à une dizaine d'hectares sans atteindre un doublement de la surface de la zone. Ce qui limite l'extension à 5 ha dans l'hypothèse où les communes concernées n'auraient pas utilisées leur potentiel. Boissy le Bois n'est pas concerné par une zone d'activité proprement dite.</li> <li>• Le territoire communal est largement couvert par les superficies agricoles et la présence de deux sièges d'exploitation. Les emprises agricoles exploitées viennent au contact du secteur urbanisé et compte des bâtiments à forte valeur patrimoniale (église et château inscrits monument historique en 2002). Le développement de ces activités ne peut être envisagé qu'au sein de la trame urbaine constituée.</li> <li>• La commune ne compte pas de commerces de proximité mais accueille deux entreprises du bâtiment, un paysagiste et une assistante maternelle.</li> </ul>
<p><b>TOURISME : un potentiel touristique valorisé et globalisé à l'ensemble du territoire</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre la mise en place de circuits de randonnée à l'échelle intercommunale.</li> <li>- Réfléchir à la mise en synergie des différents sites et intérêts touristiques et à la mise en place d'une signalétique commune.</li> <li>- Veiller à une gestion adaptée des paysages naturels et bâtis.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le potentiel touristique sur la commune issu de la qualité architecturale de son patrimoine est à valoriser dans une logique de circuit et de complémentarité avec les communes voisines.</li> <li>• Les vues sur le village et notamment sur le château depuis les grands axes (D115 et D3) et les entrées de village sont à prendre en compte d'un point de vue touristique.</li> <li>• L'activité de séminaires et réceptions développée dans le château va dans le sens du développement touristique local.</li> </ul>
<p><b>PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT : Préserver l'environnement et les paysages pour garantir un cadre de vie de qualité</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faire référence à la nouvelle charte architecturale du vexin Thelle.</li> <li>- Inciter les communes à se doter de dispositions visant au maintien des typologies de façades donnant sur l'espace public.</li> <li>- Respecter la morphologie urbaine dans le choix des zones à urbaniser et proposer des principes de traitement des franges des secteurs urbanisés.</li> <li>- Analyser dans le cadre des documents communaux, les différents types de boisement afin de leur attribuer les dispositions réglementaires les plus adaptées.</li> <li>- Créer des marges de recul non aedificandi d'au moins 20 mètres comptés de la lisière des massifs boisés existants et d'au moins 5 mètres non planté le long des cours d'eau.</li> <li>- Identifier et cartographier les coupures vertes à maintenir, les secteurs de paysages emblématiques, les entrées de territoire.</li> <li>- Protéger le site Natura 2000 et limiter les possibilités d'aménagements nouveaux dans les périmètres de ZNIEFF de type 1, coeurs majeurs de biodiversité.</li> <li>- Veiller au maintien d'une trame verte principale au titre des continuités écologiques à préserver et à restaurer.</li> <li>- Ne pas perturber le fonctionnement des masses d'eau et atteindre l'objectif de bon état écologique, en s'appuyant sur la mise en oeuvre des actions du PPRE qui restent à confirmer localement.</li> <li>- Répondre de manière satisfaisante aux besoins en eau potable en sécurisant les points de captage et en optimisant les conditions de desserte. Mettre aux normes les dispositifs d'assainissement.</li> <li>- Traduire dans les PLU, pour les secteurs concernés, des dispositions réglementaires permettant la prise en compte des risques dans l'usage des sols autorisés.</li> <li>- Ne pas altérer la qualité de l'air et limiter les nuisances supplémentaires. Privilégier la poursuite d'une élimination locale des déchets ménagers.</li> <li>- Adapter les dispositions réglementaires relatives à la construction au regard des nécessités de performance énergétique du bâtiment, tout en tenant compte des caractéristiques architecturales et paysagères du Vexin-Thelle.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le tissu bâti du village présente un intérêt patrimonial qui mérite d'être préservé et valorisé ce qui implique de réfléchir à des dispositions réglementaires adaptées et à d'éventuelles mesures visant à conserver des éléments bâtis caractéristiques (murs, porches, pigeonnier, éléments de façades, etc.). Le secteur à l'ouest du village est repéré en paysage emblématique par le SCOT, notamment en raison de la vue remarquable sur le bâti et le château calé par les boisements.</li> <li>• L'inscription du bâti en fond de vallon sec (fond de Loconville) et la présence de bois au nord et au sud permet d'insérer particulièrement bien le secteur aggloméré dans l'environnement.</li> <li>• Les boisements sont nombreux et ceinture le bâti, interrogeant sur les modalités de leur conservation sachant qu'ils ne sont qu'en partie repérés au SCOT comme à prendre en compte au regard de leur intérêt paysager majeur.</li> <li>• La frange est du territoire communal est concernée par la ZNIEFF de type I Bois de Bachivillers. Une continuité écologique inscrite au SCOT est à prendre en compte au niveau des Grands Bois de Boissy et du Bois Robert. Elle fait le lien entre la ZNIEFF et le fond de vallée de la Trôssne.</li> <li>• Il conviendra d'analyser la capacité des réseaux d'eau et les conditions d'assainissement sur la commune suivant les perspectives de développement envisagées.</li> <li>• Le territoire communal est concerné par des risques de coulées de boue forts (hors secteur aggloméré). On note la présence d'un puits et d'une carrière dans les grands Bois de Boissy</li> <li>• Il n'y a pas de sources de nuisances notables sur le territoire communal. Le degré d'aléa retrait-gonflement des argiles est faible à moyen.</li> <li>• Etudier une réglementation d'urbanisme soucieuse de la préservation du patrimoine bâti notamment, mais autorisant le recours aux énergies renouvelables.</li> </ul>

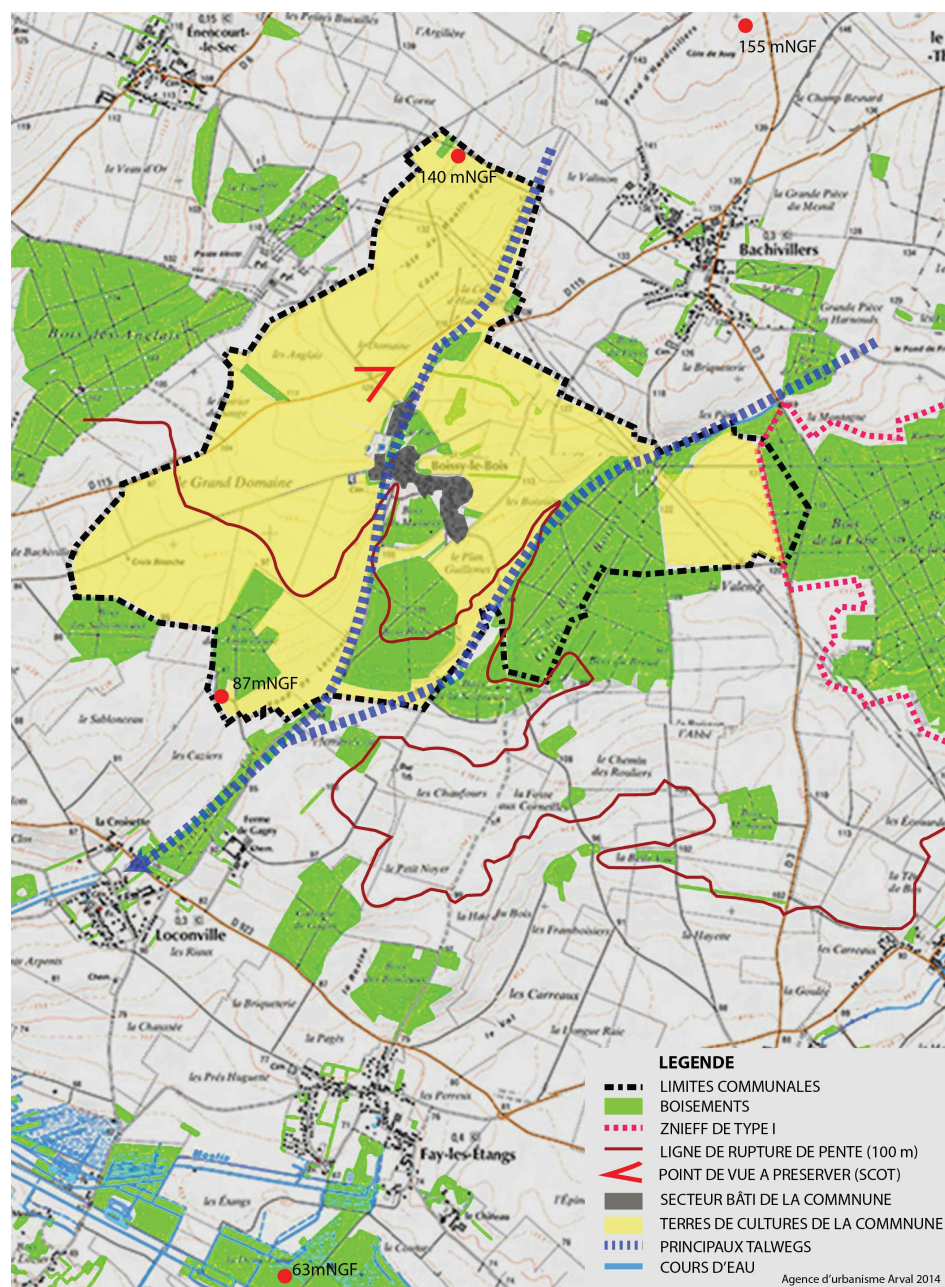
# I - Boissy le Bois dans son contexte intercommunal



# I - Boissy le Bois dans son contexte intercommunal

ELEMENTS DE BILAN DU POS APPROUVE EN 1991			
Les objectifs de développement	Leur traduction	Degré de réalisation (en 2014)	Points à évoquer
1- Le POS ne précise pas de taux de croissance de la population. Il permet d'ouvrir à l'urbanisation 2 secteurs à destination d'habitat : NAha pour 3,25 ha soit une capacité d'accueil en logements de 18 et NAhb pour 1,68 ha soit une capacité de 10 logements.	En 1982 la commune comptait 46 résidences principales et 130 habitants (2,8 hab /logt). En plus de la dizaine de logements disponible dans la trame bâtie sous forme de dents creuses, il a été prévu d'identifier 2 nouveaux secteurs à urbaniser totalisant 38 logements, soit un gain de 106 habitants menant à une population communale de 236 habitants.	Depuis 1982, le nombre d'habitants a augmenté de 62 tandis que le nombre de résidences principales a augmenté de 32. Le nombre de personne par ménage passe de 2,8 en 1982 à 2,5 en 2010. Les zones NA n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation. On compte 14 constructions réalisées après le POS dont 10 entre 2001 et 2010. 18 logements sont donc issus de division, de changement de destination ou de transformation de résidence secondaire (1) ou de logement vacant (3).	On constate un important denserement de la population que la création de nouvelles résidences principales ne permet pas de combler. Les zones NA n'ont pas été ouvertes. Quels blocages ? Certains secteurs en zone urbaine comprenant des dents creuses n'ont pas muté. Est-il opportun de les reconduire ? Quelle offre en logements faudra-t-il privilégier pour les 15 années à venir ?
2- Volonté de préserver l'architecture du village et notamment le point de vue depuis le Chemin Vicinal Ordinaire n°4.	Création d'une zone ND (naturelle) en frange centre ouest du village. Le règlement de la zone NAhb face au château est notamment l'article 11 relatif aux prescriptions architecturales permettra une bonne intégration des constructions nouvelles dans le bâti ancien et il ne sera pas porté atteinte au caractère de cet ancien potager du château.	La zone ND interdisant toute construction à l'exception des équipements d'infrastructure a permis de préserver la vue sur le village depuis le cimetière. La zone NAhb n'a pas été réalisée. Le règlement et notamment l'article 11 était pourtant permissif.	Quelle desserte par les réseaux du CVOn°4 et de la rue du Bout d'en Bas mais aussi du chemin des fossés et de la rue du Marais, ainsi que de la rue des Boissières et du chemin de la cavée ? Quelle topographie à prendre en compte dans l'insertion des nouvelles constructions qui pourraient être envisagées sur le village ? Quelles vues à préserver au sein du village et depuis les grands axes environnants ?
3 - Accueil de petites activités artisanales, d'entrepôt ou de commerces sur un terrain communal en entrée de village sud. Terrain éloigné des habitations n'engendrant pas de nuisances pour les habitants.	Inscription d'une zone NAha en entrée de village sud depuis Loconville au lieu dit le Placeau.	La zone n'a pas été ouverte à l'urbanisation et n'accueille pas d'activités. Il s'agit aujourd'hui d'une pâture.	La commune a-t-elle réellement besoin d'une telle zone au regard des activités actuellement présente au sein du secteur aggloméré et des perspectives de développement du SCOT en matière d'activités économiques ? La zone est-elle adaptée à l'accueil d'une extension du village à destination d'activités économiques ou d'habitat ?
4 - L'extension du nouveau cimetière et la création d'un bassin de rétention rue des Marronniers sont les équipements communaux programmés par le POS.	Un emplacement réservé n°1 visant à l'extension du nouveau cimetière vers l'ouest a été inscrit. Un emplacement réservé n°2 permettant l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales a été identifié. Un secteur NCx est prévu pour permettre le passage de la future ligne à 2 circuits 400 KVA Mezerolles- Remise.	Le nouveau cimetière n'a pas fait l'objet d'une extension. Le bassin de rétention n'a pas été créé en entrée de village rue des Marronniers. La commune s'est équipée d'une salle communale réalisée en zone UA chemin des fossés. La ligne électrique n'a pas été réalisée sur le territoire communal de Boissy le Bois.	Le projet d'extension du cimetière est-il toujours nécessaire au regard de l'occupation actuelle. Pourquoi le bassin de rétention n'a-t-il pas été réalisé ? Blocage foncier ou emprise à réétudier par rapport au risque lié au ruissellement (ce secteur ne compte pas de talweg). Réétudier les conditions d'accès et l'offre en stationnement aux abords des équipements et notamment de la salle communale, la mairie et l'école. Envisager pour les voies trop étroites la mise en place de sens de circulation facilitant la cohabitation des modes de déplacements.
5 - L'urbanisation linéaire a été évitée. Une des préoccupations majeures du Conseil Municipal a été de conserver les meilleures terres en zone agricole afin de garantir l'outil de travail des exploitants.	Les corps de ferme et leurs abords ont été inscrits en zone NC (agricole). Il en est de même de l'église, de l'ancien cimetière et du porche des jardins.	Les corps de ferme ont évolué. En cœur de village une activité de réception et séminaire a été développée dans le cadre de la diversification de l'activité agricole. En entrée de village de nouveaux hangars ont été construits en frange est de l'urbanisation.	Quels besoins à venir pour les activités agricoles et dans le cadre de la diversification de l'activité agricole ? A noter que le PLU permet d'identifier les bâtiments agricoles de qualité architecturale pouvant faire l'objet d'un changement de destination et notamment vers de l'habitat. Le POS permettait déjà la destination touristique, culturelle, de loisirs, d'établissement hippiques, hospitalier et sanitaire des constructions existantes.
6- "Les parties boisées de la commune ont été classées afin d'éviter tout défrichement : le maintien du caractère rural est ainsi préservé".	Les principaux boisements sont identifiés en espace bois classé à conserver au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.	Les éléments plantés repérés en espace boisé classé ont à ce jour été préservés.	L'élaboration du PLU implique une prise en compte plus prégnante des enjeux environnementaux (Natura 2000, corridors biologiques, zones à dominante humide, ZNIEFF, risques, etc.) notamment au regard des dispositions du Grenelle 2 visant à une moindre consommation de l'espace. La préservation des boisements peut faire l'objet de nouvelles dispositions. Les nouvelles techniques de construction liées à l'habitat durable sont à intégrer.

## II - Etat initial de l'environnement



### LE GRAND PAYSAGE

Boissy le Bois relève de l'entité paysagère «Plateau de Thelle et Vallée de la Troësne» selon l'Atlas des Paysages de l'Oise.

Le territoire communal s'inscrit sur le Plateau de Thelle au nord de la Vallée de la Troësne qui marque d'est en ouest la transition entre le Plateau de Thelle au nord et le Plateau du Vexin Français au sud.

Le Plateau de Thelle tire sa cohérence d'une topographie simple présentant une pente orientée vers le sud. C'est un vaste plateau incliné qui s'étend depuis le pied des coteaux du Vexin au sud jusqu'au sommet des coteaux du Bray au nord.

C'est un territoire à l'identité essentiellement rurale et agricole. Le bas du Plateau de Thelle présente des paysages d'herbages et de cultures parsemés d'arbres et de bosquets.

Ce plateau, tendu entre deux cuestas (coteau boisé) est entaillé de multiples vallons et cours d'eau qui rejoignent les rivières (Epte, Troësne, Esches) situées au sud en partie basse.

Depuis le haut du plateau, ces vallons parfois secs («les fonds») constituent un chevelu dense qui crée un relief varié souvent accompagné de boisements spontanés. Ils convergent vers les vallons humides qui descendent du plateau vers la Vallée de la Troësne et forment avec elle un système caractéristique en peigne.

Boissy le Bois s'inscrit dans ce grand paysage en fond de vallée sèche à l'ouest du ru du Mesnil et parallèle à celui-ci. Ce vallon sec draine les eaux du plateau agricole vers la Troësne via Loconville plus au sud.

Le paysage de la vallée sèche est mixte, alliant cultures, herbages et boisements de haut de coteau et de fond de vallon.

La trame urbaine du village s'inscrit pour sa partie nord dans ce fond de vallon en suivant un étirement nord/sud.

De manière plus générale, le territoire peut être divisé par une diagonale sud-ouest/nord-est, en deux grandes entités paysagères : le

plateau agricole au paysage largement ouvert de grande culture toutefois ponctué par les boisements et bosquets (ouest) et les boisements plus importants présentant des perspectives plus fermées, plus confinées (est).

Les terres labourables sont une source de richesse agricole (grande culture picarde). La production y est tournée vers les grandes cultures céréalières. Elles concernent la majeure partie du territoire communal.

Par le biais des techniques modernes, les terres labourables occupent également des espaces plus restreints en pied de coteau ou vers le fond de vallée sèche, en remplacement des anciens pâturages. Cela tend à modifier le paysage et l'équilibre des systèmes naturels de ces rebords de coteau et fond de vallée.

En partie sud du territoire communal, à proximité des boisements, l'agriculture est moins présente que sur le plateau.

Il reste quelques prairies, particulièrement autour de la partie urbanisée du village : en entrée de village sud, au sud et au centre-ouest du bourg. On note la présence d'une ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type I «Bois de Bachivillers», en frange est du territoire communal au niveau du Bois de la Lune.

La ligne de rupture de pente à 100 mètres NGF marque les principaux talwegs. Le secteur urbanisé du village s'inscrit entre 100 mètres et 115 mètres NGF dans le fond de vallon sec. Ce qui lui permet de rester peu visible depuis les grands axes de circulation du territoire.

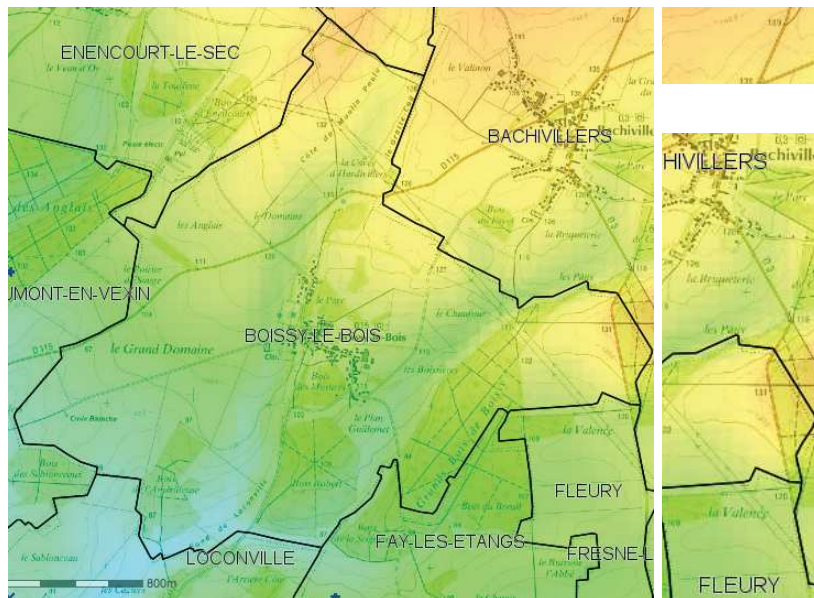
Au nord, depuis la D115, il est intégré par un talus et des boisements.

Le SCOT du Vexin Thelle identifie un cône de vue remarquable à préserver sur la cuesta du vexin et la butte de Chaumont depuis la RD115 (première grande vue ouverte en arrivant de Noailles).

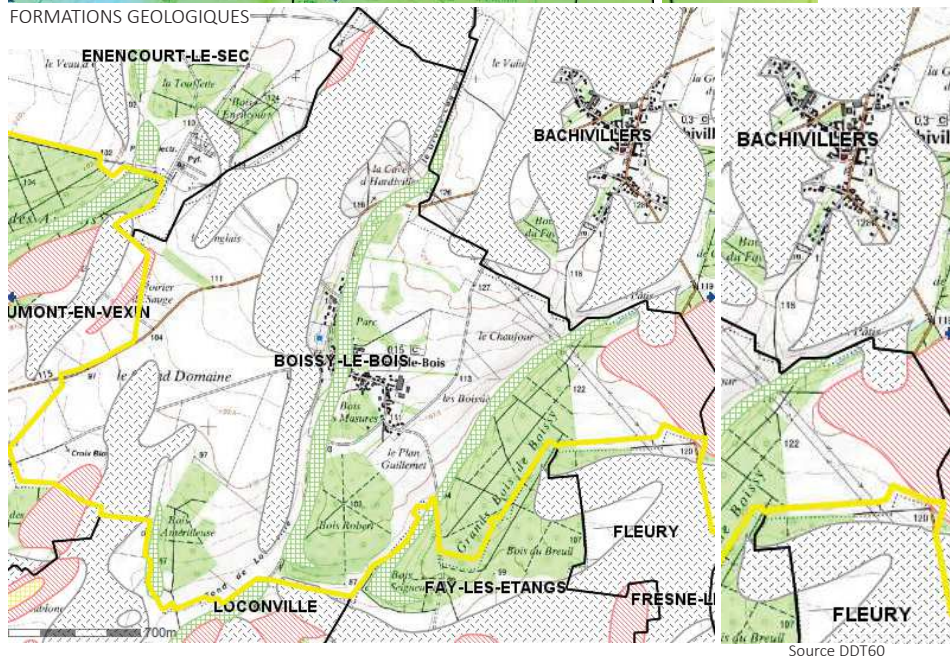
Tout projet d'installation de construction dans ce cône de vue est à éviter ou à intégrer dans les meilleures conditions possibles.

## II - Etat initial de l'environnement

### LE RELIEF



### FORMATIONS GEOLOGIQUES



Commune de Boissy le Bois

Source DDT60

### GEOLOGIE

Le territoire communal appartient au Plateau de Thelle constitué de formations de craie à silex (secondaire). La craie entremêlée de lits de silex atteint près de 100 mètres d'épaisseur. Les eaux de pluie en décalcifient les couches supérieures et les transforment en argile rouge ou brune, riche en silex et d'épaisseur très variable. Cet ensemble a été recouvert, à l'ère quaternaire, d'une couche de sable fin ou de limons argileux. La commune est structurée par la craie recouverte de limons. De nombreux résidus de formation tertiaire (sables) sont présents. Cette situation entraîne une certaine complexité au niveau des formations superficielles (limons, sables, silex). D'une façon générale, ces sols sont favorables à l'activité agricole avec quelques contraintes localisées. Ces sols sont sensibles à l'érosion. Sur les rebords de pente des vallons, la craie est apparente. Les limons particulièrement fertiles sont présents sur le plateau agricole à l'est du secteur aggloméré. La craie marque le versant est du vallon sec au sein duquel s'inscrit le secteur bâti de la commune, ainsi que celui du talweg plus à l'ouest en frange ouest du Grand Bois de Boissy. Le sable est présent en limite nord, à l'extrémité est et au sud-ouest du territoire communal.

### LE RELIEF

Les formations géologiques découlent du relief. On constate sur le territoire communal un V de craie marquant les deux fonds de vallées sèches qui représentent les points bas du territoire. Le territoire est en pente douce nord-est/sud-ouest. Se dessinent deux fonds suivant la pente. Le point haut du secteur à 155 mètres NGF d'altitude se trouve au niveau du fond d'Hardivillers au nord, au lieu-dit « La

Garenne » tandis que le point bas à 63 m NGF se situe au sud, dans le fond de vallée de la Troësne au lieu dit « Les Aulnes aux Moines ». A l'échelle du territoire communal, le point haut à 140 m se trouve en limite nord au lieu-dit « Côte du Moulin Paulu ». Le point bas du territoire, à 87 m d'altitude se trouve au sud au niveau du Fond de Loconville. Le secteur aggloméré du village s'inscrit du nord au sud entre 115 mètres NGF et 100 mètres NGF. Ce qui lui permet de s'intégrer pleinement dans le fond de vallon sec.

### L'HYDROLOGIE

La commune fait partie du bassin versant de la Troësne qui, comme l'Oise est un affluent de la Seine. La Troësne est un affluent de la rive gauche de l'Epte de 27 kilomètres de long. Elle prend naissance dans le Vexin Sablons et se jette dans l'Epte à Gisors. Le recueil des eaux se fait aussi à partir des vallons secs au régime temporaire appelés « fond ». Elle fait partie du bassin versant des petites masses d'eau et alimente le ru de Loconville qui alimente la Troësne. Le territoire communal ne compte pas de véritable cours d'eau, ni de zone humide. Pour information, les objectifs d'état écologique et chimique de la Troësne sont « bon état » à l'horizon 2027 tandis que ceux du ru de Loconville sont à l'horizon 2015. Sachant que l'état écologique de la Troësne est aujourd'hui moyen et son état chimique mauvais. Le ru de Loconville présente un état écologique actuellement bon tandis que son état chimique est inconnu. L'état global des masses d'eau souterraines du secteur est aujourd'hui mauvais et l'objectif de bon état est à l'horizon 2027. Leur état quantitatif est aujourd'hui bon. Le territoire communal est inscrit en zone vulnérable aux nitrates.

La mesure agro-environnementale, issue du Programme de Développement Rural Hexagonal, mobilisable sur la commune est la MAE érosion.

La commune relève de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, elle est concernée par le SDAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) approuvé le 20 novembre 2009 avec lequel le PLU doit être compatible. Les orientations du SDAGE visent à :

- diminuer les pollutions ponctuelles et diffuses des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions par des substances dangereuses et microbiologiques des milieux,
- protéger les captages d'eau et gérer la rareté de la ressource en eau,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques humides,
- limiter et prévenir le risque d'inondation.

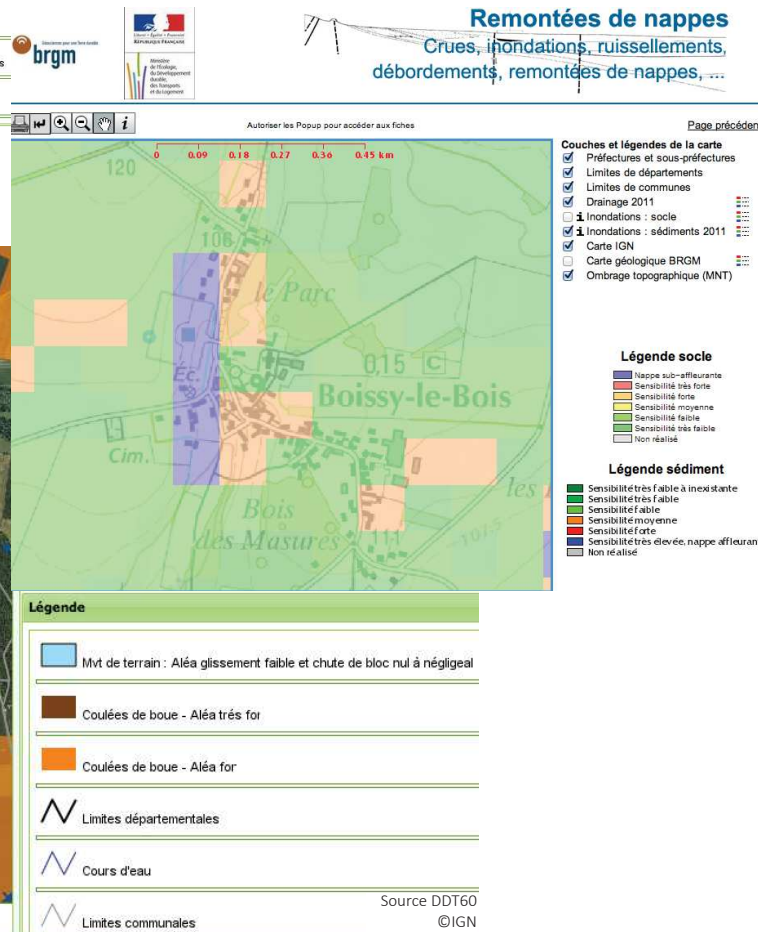
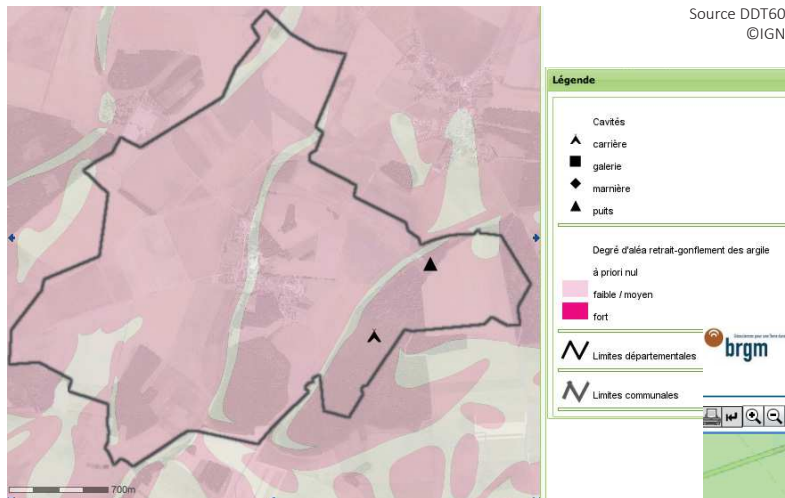
A l'échelle locale, a été élaboré un Plan Pluriannuel de Restauration et d'Entretien des Cours d'Eau. Ce PPRE annexé au SCOT ne propose pas d'action sur le territoire de Boissy le Bois qui compte le cours d'eau des Pâtis en limite est du territoire communal au niveau du Bois de Bachivillers.

La commune n'est pas concernée par les périmètres de protection d'un point de captage de l'eau potable. La SEAO est responsable de la distribution.

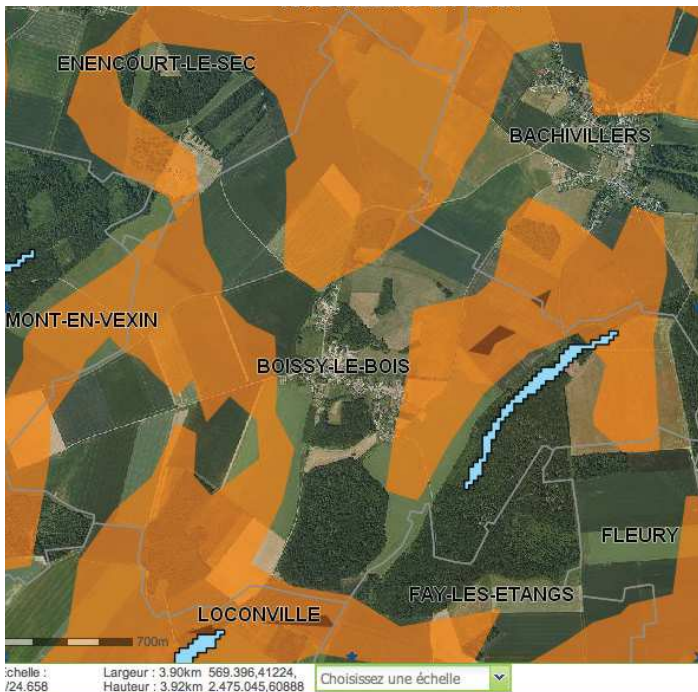
Elles est alimentée en eau potable par le syndicat des eaux de Jouy sous Thelle dont le point de captage est sur la commune de Le Mesnil-Theribus. L'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés d'après un prélèvement de l'ARS (Agence Régionale de la Santé) du 18 mars 2014. L'eau est de bonne qualité bactériologique et physico-chimique d'après un prélèvement du 13 janvier 2014 relevant une teneur en nitrates de 38,3mg/l sachant que la limite de qualité se situe à 50 mg/l. La présence d'atrazine est relevée dans des quantités bien inférieures à la norme.

## II - Etat initial de l'environnement

### ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES ET CAVITES



### ALEA DE COULEE DE BOUE ET DE MOUVEMENT DE TERRAIN



La commune est concernée par 3 arrêtés de catastrophes naturelles, deux pour inondations et coulées de boue en juillet 1993 et août 1997 et une troisième pour inondations, coulées de boue et mouvements de terrain relative à la tempête de 1999. Le territoire communal n'est pas concerné par un Plan de Prévention des Risques (PPR). Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) ne prévoit aucune disposition particulière à Boissy-le-Bois.

D'après l'Atlas des Risques Naturels Majeurs de l'Oise (ARN-MO) et selon les données du BRGM (relief, géologie, hydrologie), le territoire communal est soumis à des aléas de risques naturels.

- Le territoire communal est soumis à des aléas forts à très forts de risque de coulée de boue en dehors du secteur aggloméré. La frange sud-est du secteur bâti qui ne compte aujourd'hui qu'une construction serait concernée par l'aléa fort.

- L'aléa de mouvement de terrain est de type glissement faible et chute de bloc nul à négligeable. Il concerne le secteur sur lequel sont recensés une carrière et un puits au sein du Grand Bois de Boissy.

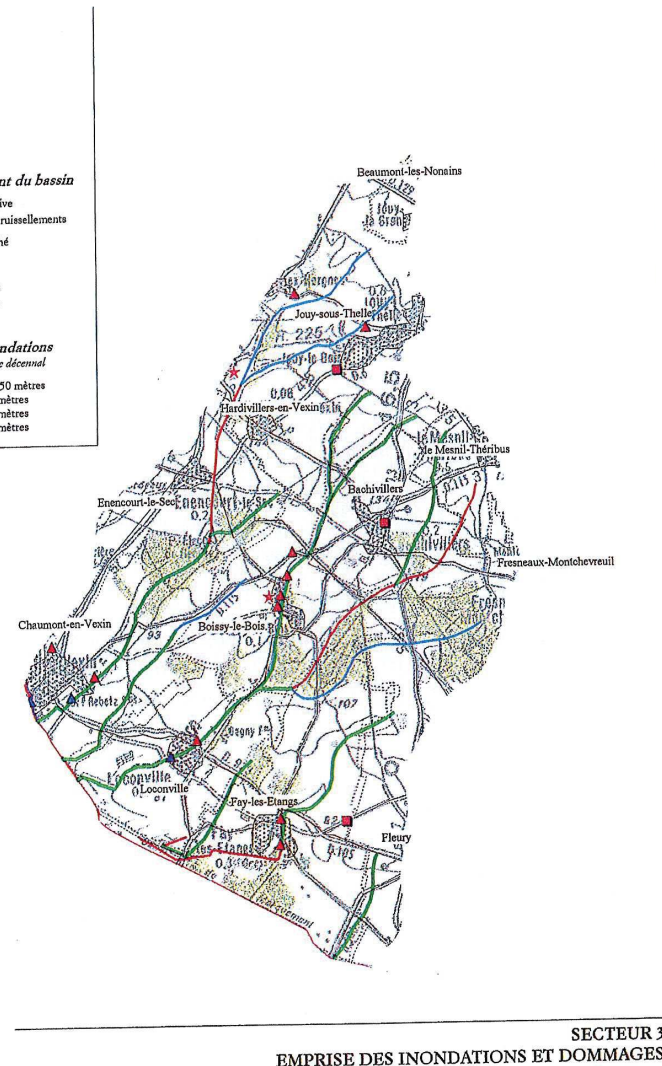
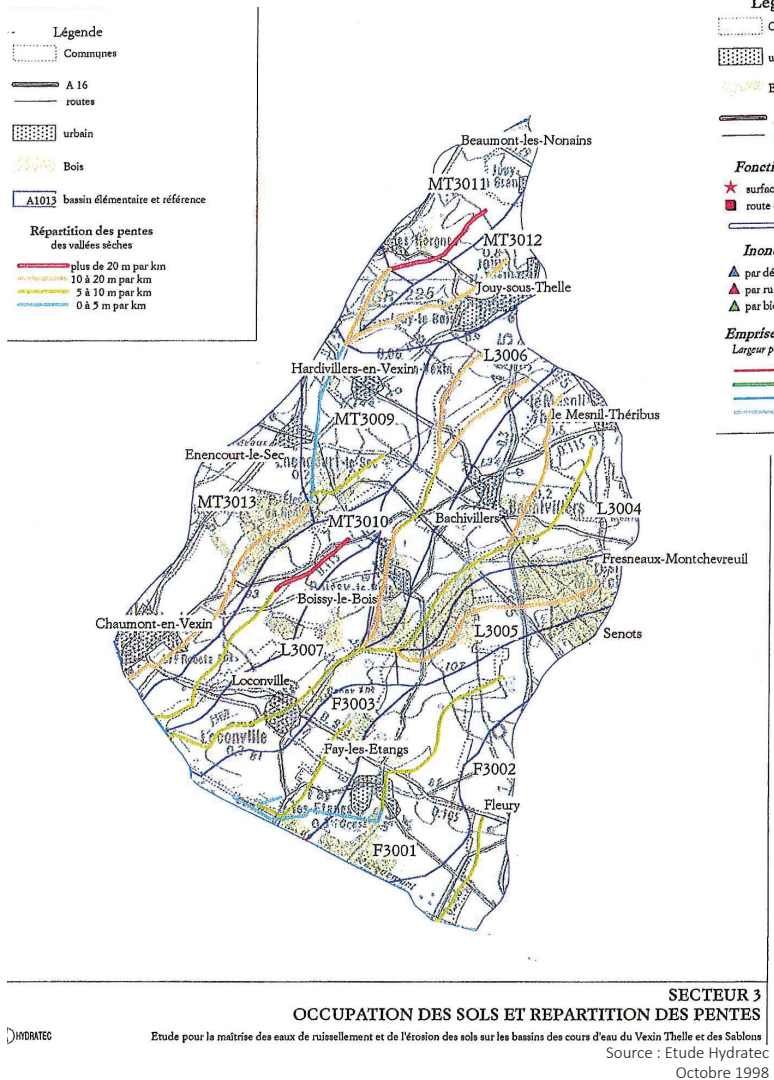
- Le degré d'aléa retrait-gonflement des argiles est nul à faible/moyen. Il concerne la quasi totalité du territoire communal tout en excluant les deux principaux talwegs.

Le BRGM identifie un aléa important de risque de remontées de nappes qui n'est pas recensé par l'application cartelée de la DDT60 ou l'Atlas des Risques Naturels Majeurs de l'Oise. En effet, selon le plan ci-contre, la partie du secteur aggloméré située à l'ouest du Chemin des Fossés et de la Rue des Marronniers serait concerné par un aléa de type nappe subaffleurante. Outre la partie centrale au niveau du manoir, la partie est de ses rues est concernée par une sensibilité très forte de risque de remontée de nappe. Il en est de même de la frange est du secteur bâti. Sur le terrain, l'aléa remontée de nappe n'est pas confirmé par les élus et la présence d'eau dans les sous sols n'est pas observée.

Il semble important de rappeler la présence du principal talweg qui traverse du nord au sud le territoire communal au niveau de son secteur bâti. Il draine les eaux du plateau agricole vers le ru de Loconville en longeant la rue des Marronniers et le Chemin des Fossés. C'est ici qu'ont été constatées les inondations par coulées de boue et ruissellements impactant des terrains construits ou aménagés.

Aujourd'hui, les aménagements réalisés au droit de la Rue des Marronniers et l'encaissement du Chemin des Fossés permettent de contenir l'essentiel des eaux pluviales. L'arasement du talus le long de la rue des fossés pourrait déséquilibrer la gestion des eaux pluviales.

## II - Etat initial de l'environnement



A la suite des phénomènes importants de coulées de boue et ruissellements qui ont touchés le Vexin Thelle, au milieu des années 1990, une étude a été réalisée à la demande de la Communauté de Communes du Vexin Thelle. Cette étude Hydratec propose des aménagements pour réguler ces phénomènes.

Selon cette étude, les fonds de Lonconville, ru du Moulinet sont des bassins versants de forme trapue avec des pentes de vallons secs moyennes 1% à faible 0,5%. Chaumont en Vexin, Boissy le Bois, Loconville et Fay les Etangs sont exposés aux coulées de boue. Le village de Boissy le Bois est le plus exposé aux risques. Est proposé par l'étude de détourner les apports violents de Boissy le Bois et du Petit Rebetz : stockage, fossés de route, etc.

Est préconisée sur la commune la création de retenues d'eau et de bandes enherbées qui sont à positionner en fond de vallon au nord du territoire communal. Les bandes enherbées ont un profil concave et sont semées de mélange d'herbes type Ray-Grass italien. Elles sont préconisées le long du chemin transversal de la côte du Moulin Paulu et en rive droite du chemin du vallon le Grattecoq. Une retenue de 40 000m<sup>3</sup> est préconisée sur ce vallon.

Les retenues ont un rôle d'écrêtement des débits de pointe (5 à 6,5 m<sup>3</sup>/s) et permettent de réduire les aménagements en aval. Les hauteurs de digue ne vont pas par choix, au delà de 2 m. La retenue est drainée par un ouvrage de fuite de diamètre 300mm et elle est équipée d'un déversoir calé en largeur et en hauteur pour supporter l'écoulement centennal.

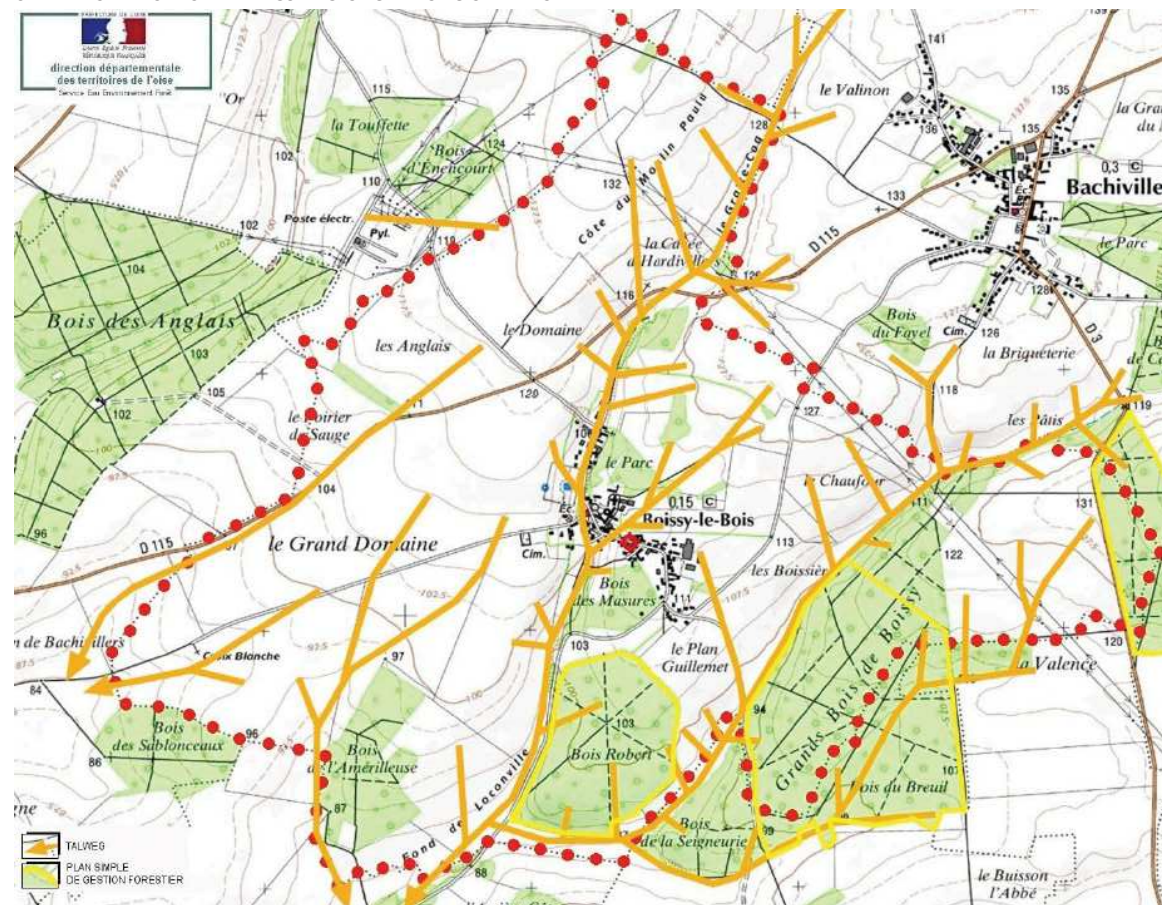
Il est précisé par l'étude que l'emplacement réservé pour un bassin d'orage peut être conservé, mais sa position n'est pas utile pour les apport principaux. Il est nécessaire de bloquer les constructions dans l'axe du vallon du Parc.

Deux pistes sont envisagées :

- Orienter les eaux de ruissellement vers les anciennes marnières le long du Chemin de la Cavée,
- Réaliser un talus en amont de la D115 suivant l'étude Hydratec.

## II - Etat initial de l'environnement

CARTE DES PRINCIPAUX TALWEGS ET GESTION DES BOISEMENTS



Le territoire communal n'est pas concerné par des nuisances particulières. A noter la présence d'une activité d'élevage de bovins à l'est de la trame urbanisée qui engendre un périmètre de protection à prendre en compte en ce qui concerne les possibilités d'urbanisation dans le but de préserver le bon fonctionnement de cette activité. Suivant le SCRAE, le Vexin Thelle ne présente pas de potentiel éolien. Il est par ailleurs souhaité de maîtriser la dépense énergétique dans le bâtiment et les activités et de valoriser toute source d'énergie renouvelable.

A noter qu'à l'échelle de la CCVT, un Conseil Energétique Intercommunal Rural (CEIR), visant à analyser les caractéristiques énergétiques des bâtiments publics a été mis en place.

Le caractère encaissé de la trame urbaine de plus ceinturée de boisements, lui permet d'être à l'abri des vents froids. En revanche, la valorisation de l'ensoleillement n'est pas toujours optimal (le coteau est tourné vers l'est ou vers l'ouest).

Le SRCAE (Schéma Régional Climat-Air-Energie) de Picardie a été arrêté le 14 juin 2012 et est entré en vigueur le 30 juin 2012. Il n'identifie pas la commune en zone de développement éolien.

Ce Schéma mise sur une baisse de la production de gaz à effet de serre d'ici 2020 de manière sectorielle :

- Bâtiment : -15%
- Transport et urbanisme : -17%
- Frêt : -17%
- Agriculture et forêt : -17%
- Industrie et services : - 11%

Ainsi que l'augmentation de 100% de la production actuelle d'énergie renouvelable dont :

- 39% d'éolien,
- 34% de biomasse, bois,
- 12% biocarburants
- 4% biogaz,
- 3% géothermie
- 2% de solaire,
- 0% hydraulique

Etant donné la sensibilité paysagère et architecturale du village, l'usage de panneaux solaires photovoltaïques et solaire thermique est à étudier.

Concernant le transport et l'urbanisme l'orientation consiste à mobiliser 50% des gisements sur le covoiturage et la promotion du vélo, l'éco-conduite et le télétravail. Pour 1/3 du reliquat il s'agit de la densification des zones à périmètres de transports urbains et à moins de 5 min des gares, 1/3 porte sur la mixité fonctionnelle (lieu de résidence lieu de travail) et le dernier tiers concerne les transports en commun.

Le SRCAE Picardie a été annulé par le Tribunal Administratif d'Amiens en juin 2016, faisant qu'il ne constitue plus à ce jour, un document de cadrage à prendre en compte.

## II - Etat initial de l'environnement

### LES BOISEMENTS



### DIAGNOSTIC DES BOISEMENTS

La superficie boisée sur la commune s'élève à 117 hectares, soit près de 20% du territoire communal. La totalité des boisements est privée. Il s'agit principalement de boisements et bosquets fermés de feuillus, de rupture de pente, implantés au niveau des principaux talwegs où la valeur agronomique des terres est de moindre qualité. Sont recensés par la carte forestière 6 ensembles boisés soumis à la législation forestière : le bosquet au nord de la trame urbaine, le Parc au centre, le Bois des Masures au sud du secteur bâti, le Bois de l'Amérilleuse au sud-ouest, le Bois Robert au sud et le Grands Bois de Boissy au sud-est.

Le territoire communal compte en limite est une partie du Bois de la Lune dit Bois de Bachivillers. Ces boisements compte majoritairement des peuplements de châtaigniers. Le Bois Robert et le Grand Bois de Boissy comptant aussi des feuillus en îlots. On dénombre d'autres bosquets et remises sur le plateau agricole qui ne sont pas identifiés par la carte forestière en raison de leur superficie inférieure à 4 ha.

A proximité des secteurs urbanisés, en lisière de bois et sur les parties abruptes, il reste quelques prairies où sont le plus souvent mis en pâture des chevaux ou des bovins et ovins. Les boisements à flanc de coteau jouent un rôle essentiel dans la stabilité des sols sur ces parties abruptes des versants soumis au phénomène d'érosion accentué par la présence d'un espace largement ouvert et cultivé sur le plateau; l'évacuation des eaux de ruissellement est alors rapide vers ces versants. En outre, ils contribuent pleinement à la perception du secteur urbanisé qu'ils intègrent aujourd'hui en frange nord, en frange sud et en partie depuis l'est (notamment depuis la D115 et la D3) en formant un écran de verdure qui vient chapeauter le secteur urbanisé, ce qui facilite son insertion au site naturel. A ce double titre (gestion des eaux de ruissellement, érosion et insertion paysagère de la trame urbaine) ils méritent donc également

d'être protégés de tout défrichement. Les boisements épars, bosquets et haies sur l'espace agricole de plateau constituent des lieux de refuge, voire d'habitat pour la petite faune, et ponctuent le paysage largement ouvert de champs cultivés. Ils ont une rôle cynégétique.

Leur préservation est donc également intéressante. La commune compte des boisements de moins de 4 ha qui ne seraient pas soumis à la législation du code forestier. Des plans simples de gestion forestière autorisant les coupes sans autorisation préalable régissent les massifs de plus de 4 ha (à vérifier).

Le Bois de la Lune à l'est du territoire communal est concerné par une ZNIEFF de Type I (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) «Bois de Bachivillers».

Les boisements présentant un rôle majeur dans le paysage, en particulier le Grand Bois identifié au SCOT comme d'intérêt paysager, ainsi que pour la régulation des eaux de ruissellement pourraient par le biais du projet communal bénéficier d'une inscription en Espace Boisé Classé au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme (ce qui n'est pas le cas actuellement dans le POS de 1991). Le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, tout en autorisant l'exploitation normale du bois qui constitue une des orientations du SCRAE. Il est rappelé que selon l'article R130-20 du code de l'urbanisme, les communes doivent informer le CRPF (Centre Régional de la Propriété Forestière) du classement d'espace boisés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Dans la trame urbaine, les franges paysagères permettant l'intégration des constructions pourront être identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, soumettant à déclaration les coupes et abattages (hors entretien normal).

## II - Etat initial de l'environnement



Grenouille agile  
Source : Wikipédia



Bondrée apivore  
Source : Oiseau-libre.net



Triton alpestre  
Source : Wikipédia



Fragon petit Houx  
Source : Visioflora.com



Digitale pourpre  
Source : Vegetox.envt.fr



### LEGENDE

ZNIEFF DE TYPE I BOIS DE BACHIVILLERS

Agence d'urbanisme Arval 2014

### Les sensibilités écologiques

**La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique «Bois de Bachivillers»** concerne le Bois de la Lune en frange sud du territoire communal. Le Bois de Bachivillers est localisé sur une butte résiduelle de sables thanétiens, caractéristique des petites buttes du pied de la cuesta tertiaire du Vexin sur le plateau crayeux du Pays de Thelle. On compte 40% de Chênaies acidiphiles, 30% de Chênaies-charmaies et 20% de Hêtraies atlantiques acidiphiles. Les boisements sableux et argileux permettent la présence d'une flore sabulicole remarquable.

Les groupements sylvatiques à Jacinthe et à Houx, ainsi que les fragments de pelouses sabulicoles, sont des milieux relevant de la directive «habitat» de l'Union Européenne. Les mares sont d'importants sites de reproduction des batraciens, dont plusieurs espèces sont rares et menacées (Grenouille agile, Triton Alpestre).

Plusieurs espèces végétales d'un grand intérêt (peu communes à rares en Picardie) ont été notées :

- le Fragon petit Houx, rare en Picardie,
- la Digitale pourpre, bien présente sur les bois à affinités submontagnardes du Pays de Thelle,
- la Laïche pâle,
- le Scéléranthé annuel, sur les sables secs des lisières.

On note également la présence de plusieurs espèces de rapaces dont la Bondrée Apivore, inscrite à la directive «Oiseau» de l'Union Européenne.

La mise en culture et la disparition des haies sur les marges réduisent l'intérêt tant biologique que paysager ou cynégétique des lisières, lesquelles constituent d'importants espaces de transition entre les bois et les grandes cultures.

L'objectif d'une ZNIEFF est la constitution d'une base de connaissance permanente des espaces naturels dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse des écosystèmes, soit sur la présence d'espèces

floristiques ou faunistiques rares et menacées. Elle permet ainsi une meilleure prévision des incidences des aménagements et des nécessités de protection de certains espaces fragiles. Cet inventaire n'a pas de portée réglementaire directe sur le territoire ainsi délimité, ni sur les activités humaines (agriculture, chasse, pêche,...) qui peuvent continuer à s'y exercer sous réserve du respect de la législation sur les espèces protégées.

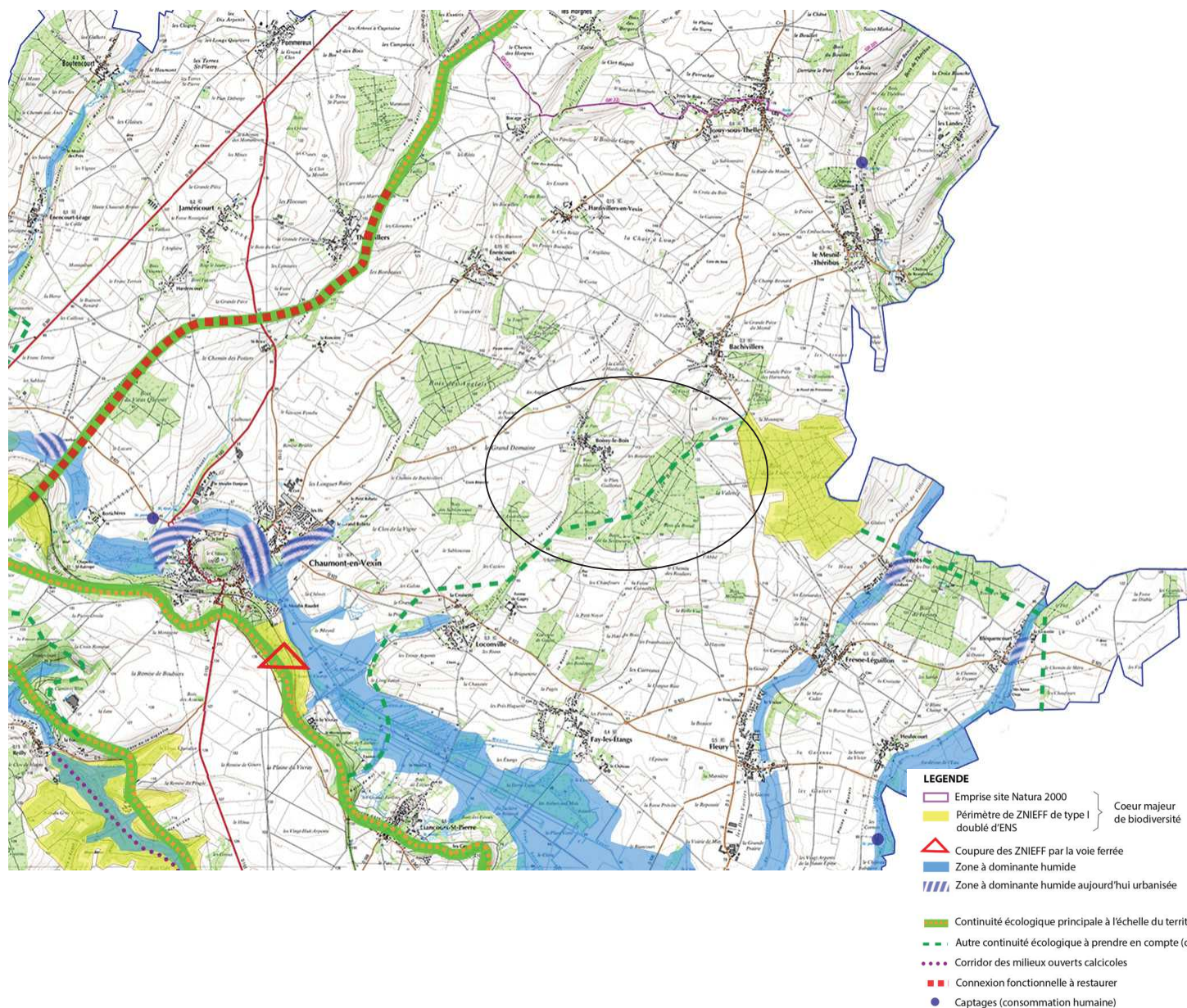
La circulaire du 10 octobre 1989 concernant la préservation de certains espaces et milieux littoraux recommande la prise en compte des ZNIEFF de type I pour la définition des milieux qui doivent être protégés. La jurisprudence rappelle que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement. Mais sa présence est un élément révélateur d'un intérêt biologique certain et, par conséquent, peut constituer un indice pour le juge lorsqu'il doit apprécier la légalité d'un acte administratif au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels. L'article L411-1 du code de l'Environnement rend possible l'obligation de réaliser une étude d'incidence faune/flore dès lors qu'un projet serait envisagé dans un périmètre de ZNIEFF ou autres périmètres présentant un intérêt écologique.

Cette ZNIEFF est doublée d'un Espace Naturel Sensible (ENS) d'intérêt local identifié par le Conseil Départemental de l'Oise. Cette identification en ENS confère, en plus de l'inscription en ZNIEFF, une reconnaissance supplémentaire de la valeur écologique et paysagère du site. L'ENS permet de conduire une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public du site, en précisant qu'il donne droit à un soutien technique et financier de la part du Conseil Départemental.

Le site Natura 2000 le plus proche est celui de la cuesta du Bray se trouvant à une dizaine de km au nord du territoire communal.

## II - Etat initial de l'environnement

### EXTRAIT DU PLAN DE LOCALISATION DES ESPACES ET SITES NATURELS OU URBAINS A PROTEGER (SCOT DU VEXIN-THELLE)



La DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) ne relève pas de **corridor écologique** potentiel sur le territoire communal. A signaler la présence d'une continuité boisée entre le Grand Bois de Boissy et le Bois Robert, pour lesquels la mise en oeuvre d'un usage des sols adéquate serait souhaitable compte tenu de la présence d'une petite faune commune à l'échelle régionale (chevreuils notamment).

Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) de Picardie qui vise à définir la trame verte et bleue (TVB) du territoire n'a jamais été validé. Un nouveau SRCE est en cours d'élaboration à l'échelle de la nouvelle région «Hauts de France».

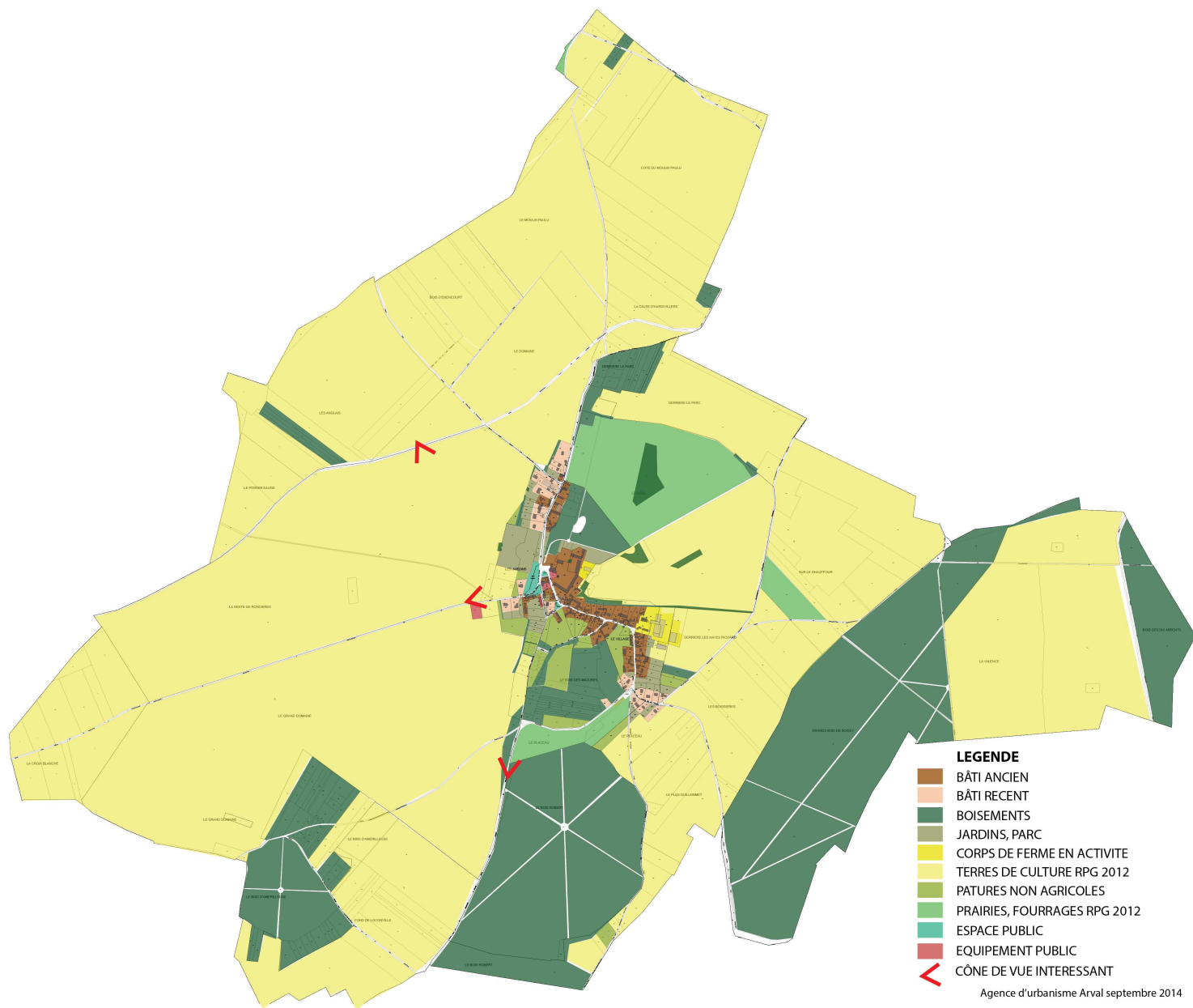
Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte les continuités écologiques. Suivant le code de l'environnement, depuis la loi Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle 2<sup>e</sup> » du 12 juillet 2010, l'objectif principal est « d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état de milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. »

Pour la commune de Boissy-le-Bois, l'identification de des continuités écologiques s'appuie donc sur les orientations environnementales du SCOT du Vexin-Thelle approuvé le 16 décembre 2014, plus particulièrement cartographiées dans le plan de localisation des espaces et sites naturels ou urbains à protéger (pièce 3b du dossier SCOT).

Le territoire communal est ainsi traversé sur sa frange sud-est par une continuité écologique à prendre compte (corridor arboré) reliant le Bois de la Lune inscrit en ZNIEFF de type 1 et ENS à la vallée de la Troëse (ou vallée de la Troëse) et à la cuestas du Vexin (ou cuestas d'Ile-de-France) formant la continuité écologique principale à l'échelle du territoire. Ce corridor arboré suit les massifs boisés (Grands Bois de Boissy, Bois Robert). La préservation de ces boisements permettra le maintien du bon fonctionnement de cette continuité écologique (corridor arboré).

Globalement, le territoire communal de Boissy le Bois reste à l'écart des principales continuités écologiques repérées sur le secteur. Il n'y a donc pas de problématique particulière liée aux continuités écologiques.

## II - Etat initial de l'environnement



### LEGENDE

- BÂTI ANCIEN
- BÂTI RECENT
- BOISEMENTS
- JARDINS, PARC
- CORPS DE FERME EN ACTIVITE
- TERRES DE CULTURE RPG 2012
- PATURES NON AGRICOLES
- PRAIRIES, FOURRAGES RPG 2012
- ESPACE PUBLIC
- EQUIPEMENT PUBLIC
- CÔNE DE VUE INTERESSANT

Agence d'urbanisme Arval septembre 2014

### CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

Les boisements sont très présents, particulièrement au sud du village. Ils occupent les terrains les plus encaissés (les fonds) et jouent un rôle dans la gestion des eaux de ruissellement.

Ils sont sous forme de bosquets et remises sur le plateau agricole au nord du secteur bâti et constituent des repères dans le paysage tout en présentant un rôle cy-négétique. Leur maintien par le biais d'une protection adaptée est souhaitable. D'autant que le secteur bâti du village est aujourd'hui particulièrement bien inséré par les boisements.

Le porche habité, le château plus récent et l'église de Boissy-le-Bois se détachent de la trame urbaine et sont visibles depuis certains points du territoire qui constituent autant de cône de vue intéressant (notamment au nord depuis la D115, voie d'accès principal au village et à l'ouest depuis le cimetière et la voie communale vers Chaumont en Vexin utilisées par les promeneurs). Le cône de vue au sud présente un paysage plus bucolique de pâtures et d'herbages.

La répartition bâti ancien / bâti récent est assez équivalente. On constate trois secteurs d'extension plus récents au nord, au sud et au centre du bourg. L'urbanisation récente au centre s'est faite par étirement de la trame urbaine le long de la rue de la Croix Blanche, ainsi qu'au niveau de l'îlot central délimité du nord au sud par des calvaires, dans sa partie sud donnant sur le chemin des fossés.

Au nord c'est la partie ouest de la rue des Marronniers et le Chemin de la Cavée qui ont accueilli les constructions les plus récentes tandis qu'au sud l'extension de la trame urbaine s'est faite par étirement le long de la rue des Tilleuls et de part et d'autre de la rue des Boissières qui ne comptait jusqu'alors aucune construction.

La trame urbaine de Boissy le Bois présente une organisation nord-ouest/ sud-est visant à éviter le secteur de ruissellement des eaux pluviales du Chemin des Fossés. On note une coupure dans la trame urbaine constituée par le parc et l'ancien potager du château séparant la partie nord du village de son centre. Cette coupure n'est pas perceptible au sein du village en raison de la présence de murs ceinturant le parc et l'ancien potager et assurant la continuité urbaine minérale de la trame bâtie vers le nord.

## II - Etat initial de l'environnement



Limite nord de l'urbanisation composée à l'ouest de constructions de type pavillonnaire et d'un talus planté à l'est (Chemin de la Cavée)



Face à l'église, au centre du village, l'ancien potager du château clos de murs en pierres et briques s'inscrit à flanc de coteau masquant les vues sur le plateau agricole et créant une ambiance végétale en continuité du principal espace public.



Frange ouest de l'ancien potager depuis le cimetière rue de la Croix Blanche



Haies et boisements en sortie sud du village participant à l'intégration des constructions récentes

Les corps de ferme marquent la frange est de la trame urbaine du village. Ceinturés de prairie agricoles, ils bénéficient d'un potentiel d'extension vers l'est.

Il est par ailleurs important de préserver leurs accès depuis la trame urbaine du village à l'ouest. Anciens et en pierres, ils participent à la qualité architecturale des lieux.

Les fonds de jardins assurent la transition entre le secteur bâti et le paysage naturel. Leur rôle est d'autant plus important lorsqu'ils se trouvent sur le plateau et qu'aucun boisement ne permet l'insertion du bâti. En effet, à l'est, ce sont les boisements qui assurent l'insertion paysagère des constructions nouvelles. Surfaces non imperméabilisées, ils participent aussi à la régulation des eaux de ruissellement.

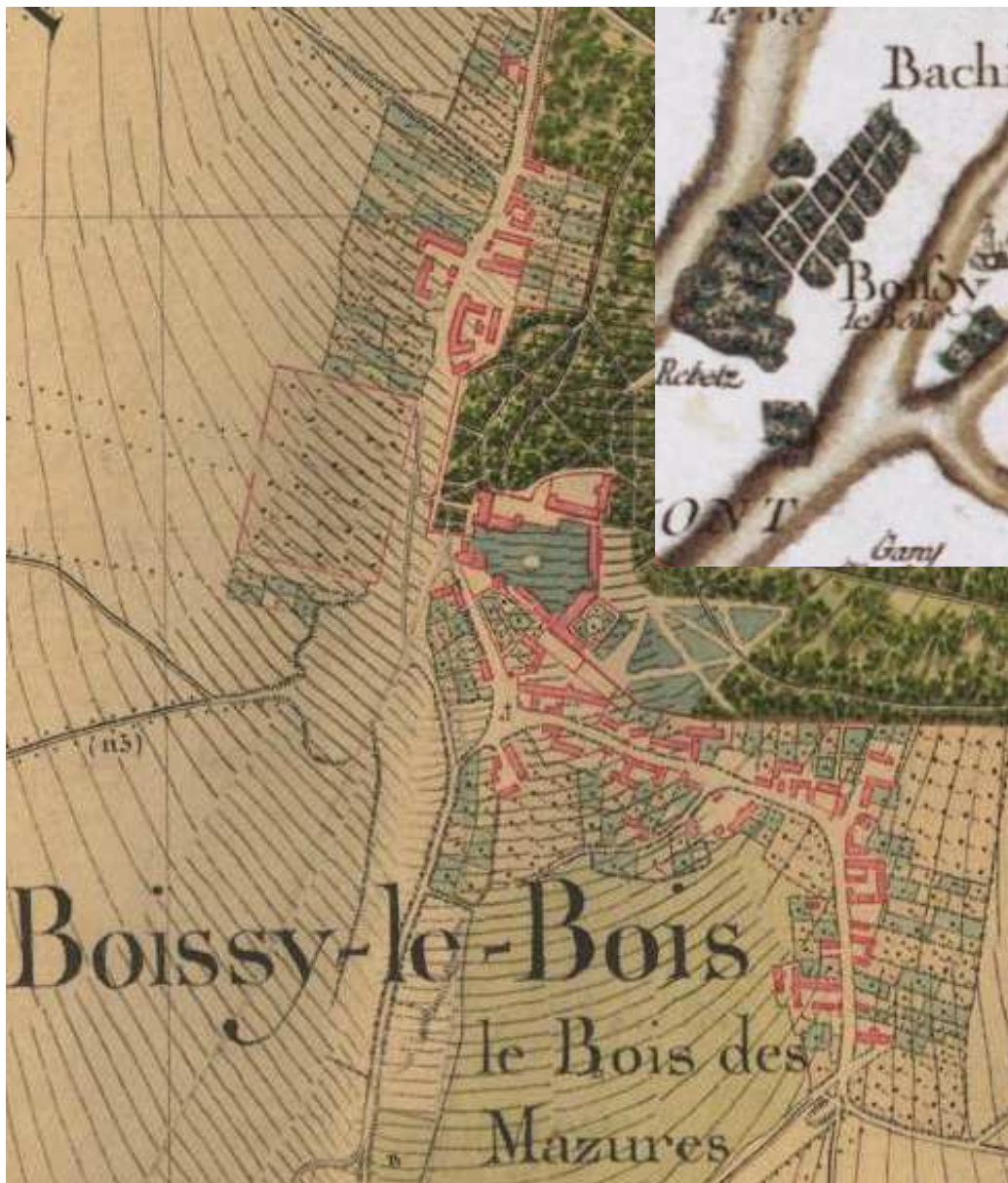
On dénombre quelques pâtures agricoles mais aussi des prairies qui n'auraient pas été recensées par le registre parcellaire de 2012 dont on peut penser que l'usage n'est pas agricole. Elle sont situées au centre du secteur bâti, occupent les abords du talweg et jouent un rôle dans la régulation des eaux pluviales en provenance du plateau agricole. Certaines, en coeur de trame urbaine, représentent des secteurs susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation.

L'ancien potager du château, libre de constructions, face à l'église permet de préserver les vues vers l'édifice depuis le village. La déclivité du fond fait que les vues sont préservées dès lors qu'on s'éloigne du village (depuis la Rue de la Croix Blanche ou la départementale). Ce point de vue depuis le village ne peut s'exercer que de face en raison de la présence de murs qui ceinture les édifices remarquables.

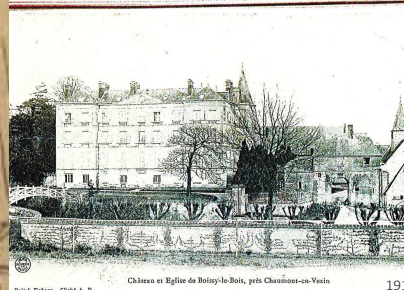
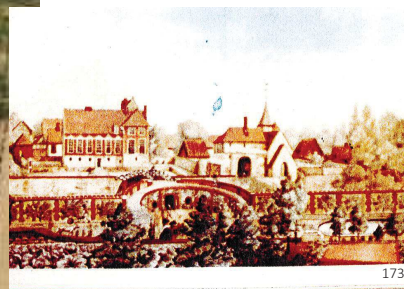
De manière générale, les entrées et les franges du secteur bâti sont particulièrement bien insérées par les boisements qu'il s'agisse des bosquets et haies au nord ou des bois au sud et par la déclivité du talweg au sein duquel il s'inscrit. Il en est de même de la frange est grâce au parc du château arboré, aux bosquets des terres de culture et à la haie est/ouest qui vient masquer la frange nord de la ferme au sud du village. Le boisement au sud de cette ferme permet d'intégrer les constructions récentes en entrée de village sud depuis la rue des Boissières au sud-est du bourg.

Le minéral dominé par la pierre de pays est accompagné de touches végétales, particulièrement aux entrées de village nord, sud et ouest, au niveau des secteurs de constructions récentes ainsi qu'en coeur de bourg grâce aux espaces publics engazonnés et arborés.

## II - Etat initial de l'environnement



Carte de Cassini XVIII<sup>e</sup> siècle  
source Géoportail



Château et Eglise de Boissy-le-Bois, près Charançon-en-Vexin  
1918

Carte Etat major 1818-1824  
source Géoportail

### ARCHITECTURE ET TRAME URBAINE

La commune est dénommée «Boifsy le Bois» par la carte de Cassini du XVIII<sup>e</sup> siècle. Le château est représenté ainsi que les boisement dont les emprises n'ont que peu évoluées. Les deux principaux talwegs du territoire sont nettement identifiés et le secteur urbanisé s'inscrit entre les deux.

Le maillage viarie n'a pas ou peu évolué selon la carte de l'état major de 1818-1824 qui est plus précise que la carte de Cassini sur la composition historique du secteur bâti. La limite nord de l'urbanisation est aujourd'hui la même tandis qu'ont évolué celle au sud et celle à l'ouest vers le chemin de la Croix Blanche. On notait déjà une coupure franche constitué du parc et du potager entre la partie nord du village et le centre et la partie sud.

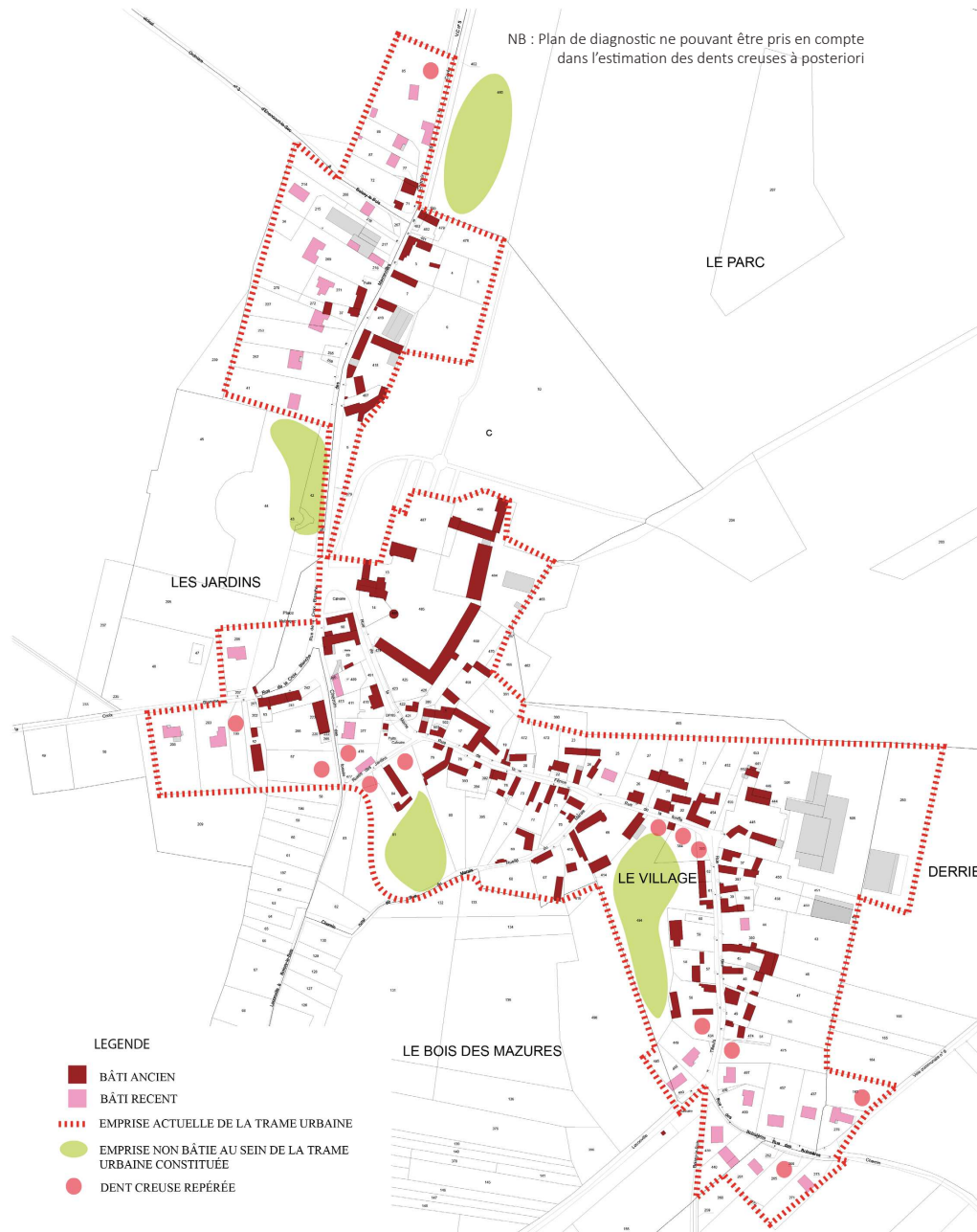
L'îlot bâti qui représente aujourd'hui le centre du village avec la mairie et l'école ne comprenait début 1800 que deux constructions et le talweg non urbanisé le contournaient en frange ouest. Aujourd'hui ce talwegs est urbanisé et les eaux pluviales sont gérées.

Le parc du château était entièrement boisé et clos de murs. Aujourd'hui les pâtures sont plus nombreuses et les clôtures sont venues remplacer les murs en partie est vers la plaine. Les bâtiments du parc s'organisaient de façon à fermer une cour centrale qui est restée semblable, seul le bâtiment nord-ouest a été reconstruit et le bâtiment est et nord modifiés. Le potager est identifié comme clos de murs. Il l'est encore aujourd'hui.

La densité sur la rue principale était importante et les constructions de forme rectangulaire s'organisaient aussi bien façade sur rue que pignon sur rue. Orientées indifféremment est/ouest ou nord/sud. Les constructions s'organisaient souvent en carrée ou en «U». Seules les constructions du parc sont éloignées de plusieurs mètres de la voie.

Le village de Boissy le Bois a su conserver son authenticité. Outre l'étiement de la trame vers l'ouest au centre et le sud avec des constructions pavillonnaires récentes bien intégrées par la végétation environnante, les limites et les emprises bâties du village sont restées proches de celles de début 1800. Les vues sur les édifices remarquables du village (église, porche habité, château, pigeonnier) ont été préservées.

## II - Etat initial de l'environnement



Agence d'urbanisme Arval 2014

Le plan ci-contre de typologie du bâti distinguant le bâti ancien et le bâti plus récent confirme l'analyse historique des cartes plus anciennes.

On distingue clairement des constructions anciennes à l'alignement des voies des constructions récentes en retrait de voie.

Boissy le Bois présente une tendance à l'étiement de sa trame urbaine au sud, en partie basse de la topographie, vers les boisements sud du territoire participant à leur intégration.

On note quelques grands espaces libres de construction au niveau de la frange est de la partie nord, au centre constituant la partie basse et en dehors du cône de vue sur l'église et le château de l'ancien potager (inscrit monument historique), ainsi qu'en lisière nord et est des boisements sud. Le potentiel de densification du bâti y est important et reste contenu dans la trame urbaine par comblement d'îlots existants. Ils restent à étudier puisqu'il s'agit de prairies agricoles ou non agricoles et de jardins en tenant compte aussi des conditions d'accès.

La poche au nord représente 0,8 ha soit un potentiel d'environ 10 logements. Celle au niveau du potager représente 0,5 ha soit un potentiel de 5 à 6 logements. Celle en lisière de boisement nord comprend 0,4 ha soit environ 6 logements et la poche en lisière est des boisements compte 0,7 ha pouvant représenter 7 à 8 logements.

L'urbanisation étant relativement compacte malgré l'étiement, les dents creuses sont environ une douzaine, hors grands espaces libres de construction. Elles sont peu nombreuses au regard de la configuration actuelle de la trame urbaine.

La densité actuelle du bâti s'élève à environ 7 logements à l'hectare en excluant les corps de ferme.

Ce qui correspond à une moyenne de 1430 m<sup>2</sup> par logement. La densité est relativement faible et les terrains sont grands, particulièrement sur les constructions récentes. Dans la trame urbaine plus ancienne, la densité peut être plus importante mais souvent le bâtiment est aligné ou proche de la voie et doublé sur l'arrière d'un terrain profond.

## II - Etat initial de l'environnement



Constructions anciennes pignon ou façade à l'alignement de la voie en face du calvaire rue de la Mairie



Eglise, murs en brique et pierres avec reprise en parpaings et colombier octogonal en briques et pierres rue de la Mairie.

L'architecture locale s'est adaptée à son cadre naturel. Elle a intégré les contraintes imposées par le relief et le climat et utilisée les matériaux locaux.

Boissy le Bois a su conserver ses caractéristiques architecturales dominées par la présence de nombreux matériaux comme le pan de bois (colombage), la pierre, la brique et le silex.

L'église de Boissy le Bois est aussi inscrite monument historique par arrêté du 02/04/2002.

Dans un périmètre de 500 mètres autour des édifices inscrits monument historique, les autorisations d'urbanisme devront requérir l'avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les bâtiments sont généralement allongés, la longueur des habitations est de 1,5 à 2 fois la largeur. Les matériaux utilisés sont, pour une majorité des constructions, le silex, la pierre, la brique, le bois et la tuile ou plus rarement l'ardoise pour la toiture.

Les formes générales restent simples (rectangulaires ou carrée).

Les maisons anciennes se caractérisent par un volume implanté en front de rue d'un ou deux niveaux avec une façade rythmée par des ouvertures rectangulaires espacées régulièrement. Suivant la recherche d'une exposition optimale, la façade ou le pignon peut donner sur l'espace public. Ces deux parties de la construction sont toujours traitées avec le même soin et les volumes sont semblables.

La surface maçonnée est toujours plus importante que la surface vouée aux ouvertures.

Les joints sont au nu du moellon, du silex ou de la brique et restent minces, dans des teintes légèrement plus claires que le matériau. Les modénatures (décoration en façade) sont en nombre important mais reste simple (encadrement de baie, bandeau,...)

Les ouvertures sont rectangulaires, plus hautes que larges. Les menuiseries sont traditionnellement en bois (souvent peint). Les fenêtres sont à petits carreaux (le plus souvent 10, 8, 6 ou 3 par battant), les

volets s'ouvrent à la française (1 ou 2 battants). Les portes sont pleines ou vitrées sur moins de moitié. Lorsque la construction compte deux niveaux ou des ouvertures dans la toiture, elles sont généralement alignées sur celles du rez-de-chaussée.

La toiture est le plus souvent à deux pentes de 35° à 50° sur l'horizontale en tuiles plates, mécaniques ou ardoises. Les ouvertures dans la toiture correspondent à des lucarnes à la capucine, ou jacobine, ou encore à des fenêtres de toit.

Les constructions les plus récentes ont des façades en parpaings ou briques creuses enduites de teinte claire rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, etc.). Elles comportent toutefois des modénatures en brique appareillage ou contour d'ouverture.

Sur l'ensemble des constructions qui composent le tissu bâti, les ouvertures sont plus hautes que larges. Sur une même façade, les parties vides (fenêtre, portes) ne sont pas plus importantes que les parties pleines. Les fenêtres à deux battants sans petits carreaux sont en PVC ou aluminium de teinte blanche ou en bois. Les volets correspondent à des volets bois ou PVC pouvant présenter des écharpes ou à des coffres de volets roulants. Les ouvertures sont disparates (lucarne de taille et de forme variable, châssis de toiture, outeau).

La forme des toitures est généralement à deux pentes entre 40° et 55° à l'horizontale, avec des débords en pignon. Elles sont plus rarement à 4 pentes. Les ouvertures sont le plus souvent en tuile mécanique ou en grande tuile plate.

Les murs en pierre, silex et brique sont nombreux notamment autour du parc et du potager. Ils peuvent être identifiés en élément de paysage bâti à préserver au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme afin que leurs ouvertures possibles et réaménagement soient encadrés.

## II - Etat initial de l'environnement



Construction ancienne à colombages rue de la Ferme



Construction vacante ancienne en silex recouvert d'enduit suivant la topographie.



Construction R+1+ combles en léger retrait de rue de forme carrée en enduit et ardoises



Construction ancienne pignon à l'alignement de la voie en pans de bois, brique et bois



Constructions multipliant les matériaux à l'alignement de la rue des Marronniers



Construction en brique en retrait de la rue des Tilleuls



Constructions en briques et pierres locales de hauteur importante pouvant aller jusqu'à 14 mètres

On peut distinguer quatre types de bâti sur le village (voir photos ci-contre) : le bâti traditionnel ancien, les édifices remarquables et le bâti des corps de ferme ainsi que le bâti plus récent de forme pavillonnaire.

### Le bâti traditionnel ancien

Il se trouve principalement à l'est de la rue des Marronniers, le long de la rue de la Mairie, de la rue de la ferme et dans le haut de la rue des Tilleuls.

Le bâti ancien se caractérise par une implantation à l'alignement des rues et souvent sur au moins une des limites séparatives. Quelques bâtiments présentent une implantation perpendiculaire aux voies (pignon sur rue), le plus souvent dans le prolongement d'un bâtiment perpendiculaire à la rue sous forme de L. Dans les parties les plus denses, les bâtiments forment un front bâti continu sur la rue. La cour peut être fermée ou semi-fermée par des annexes ou dépendances. Quand elle existe, l'arrière-cour correspond à des jardins privatifs de petite dimension ; une grande partie de la parcelle étant construite. Quelques constructions principales sont légèrement en retrait de la rue (3 à 5 mètres) laissant une petite cour sur le devant. Il s'agit généralement de constructions plus récentes (fin XIXème, début XXème siècle) ou attenante à un bâtiment à l'alignement.

La hauteur des bâtiments est généralement de rez-de-chaussée plus combles et de rez-de-chaussée plus un étage et combles. La hauteur des bâtiments anciens est assez importante de 6 à 9 mètres. Les constructions sont majoritairement de forme rectangulaire. Le bâti ancien suit la pente et s'intègre parfaitement à la topographie, notamment la construction ancienne rue des Jardins. Les toitures ont fréquemment deux pentes. Les constructions annexes ont des hauteurs plus basses et peuvent avoir des toitures à une pente.

On note une diversité des matériaux utilisés : silex, pans de bois et torchis, brique rouge, pierre calcaires sous forme de moellons. Les murs de brique sont riches de modénatures. Les murs de silex avec apport vertical de briques sont plus fréquents. Les joints des murs de brique sont arasés au nu du matériau à la chaux de teinte ocrée. Les façades en matériaux composites sont une particularité du territoire. Le silex est beaucoup utilisé pour les constructions les plus anciennes et sur les murs en association avec la brique rouge. Les constructions en colombage mis à nu sont anciennes et bien représentées sur le village.

Les ouvertures sont peu nombreuses. Les pleins sont plus importants que les vides. Les lucarnes qui sont rares, dès lors qu'elles existent sur le bâti ancien sont de type jacobine ou capucine.

### Le bâti remarquable et des corps de ferme

On le retrouve en coeur de trame urbaine. Le bâti remarquable est situé le long de la rue de la Mairie et comprend , l'église, le pigeonnier, le porche habité, le château plus récent, les communs et les murs ceinturant le parc. Il est constitué de silex et modénatures en briques. Manoir du Vexin construit au 16e siècle en brique et pierre. Il est cantonné d'une tour cylindrique en pierre. Au manoir est attenante l'ancienne ferme seigneuriale, qui conserve notamment une grange et surtout un colombier octogonal et un porche datant également du 16e siècle et bâtis en brique et pierre. Les murs de clôture de l'ancien jardin potager du 17e siècle portent une peinture de 1737.

Le manoir a subi de nombreux remaniements entre le 17e et le 19e siècle. L'ensemble était, en 1989, en très mauvais état. Depuis, des travaux de réhabilitation ont été entrepris par le propriétaire en faisant aujourd'hui un lieu à fort intérêt patrimonial. Ce patrimoine (grange, pigeonnier, conciergerie, jardin potager, élévation) datant du 16e siècle est inscrit monument historique par arrêté du 02/04/2002.

## II - Etat initial de l'environnement



Construction récente à plus de 20 mètres de la rue des Marronniers desservant le terrain



Constructions pavillonnaires des années 1990 en retrait de voie chemin de la Cavée.



Construction pavillonnaire récente rue des Boissières en enduit, apport de briques et tuiles



Construction pavillonnaire des années 1980 en retrait de voie chemin de la Croix Blanche

Ces constructions sont réservées à la location pour les séminaires et réception tandis que sur l'arrière, des bâtiments légers sont nécessaires à l'activité agricole du corps de ferme. Les granges et bâtiments nécessaires à l'activité agricole sont regroupés en U, en L ou de façon complètement fermée pour former une cour centrale suffisamment vaste afin de permettre les manœuvres des engins agricoles. Des murs de pierre, de silex et de brique viennent compléter le bâti de manière à fermer le corps de ferme. L'accès depuis la rue se fait par une porte haute et large en bois ou métallique. Leur hauteur varie entre 10 et 15 mètres au faîtage, les toitures ayant deux pentes. Les combles pouvaient servir au stockage du fourrage.

Pour ceux qui ne sont plus voués à l'exploitation agricole, des bâtiments de ces fermes ont déjà fait l'objet d'une reconversion.

### Le bâti plus récent

Il regroupe les habitations réalisées de la seconde moitié du XXème siècle jusqu'à aujourd'hui. Elles s'étendent sur les parcelles restées libres au sein des tissus bâtis, généralement le long des voies dans l'étiement de la trame.

Elles sont implantées en retrait de l'alignement des voies (le plus souvent entre 5 et 10 mètres) et en règle générale au milieu de la parcelle. Sur les terrains étroits, la construction principale peut venir sur une des limites séparatives. Le reste de la parcelle est aménagé en jardins

d'agrément (pelouse, fleurissement, plantations d'agrément) ou jardins potagers (à l'arrière des constructions). Les parcelles sont grandes et la densité est faible.

Un espace réservé au stationnement des véhicules est fréquent sur la façade donnant sur la rue. Ces jardins et espaces libres de construction sont donc bien visibles depuis l'espace public. Des annexes (garages, abris de jardin) viennent s'ajouter à la construction principale.

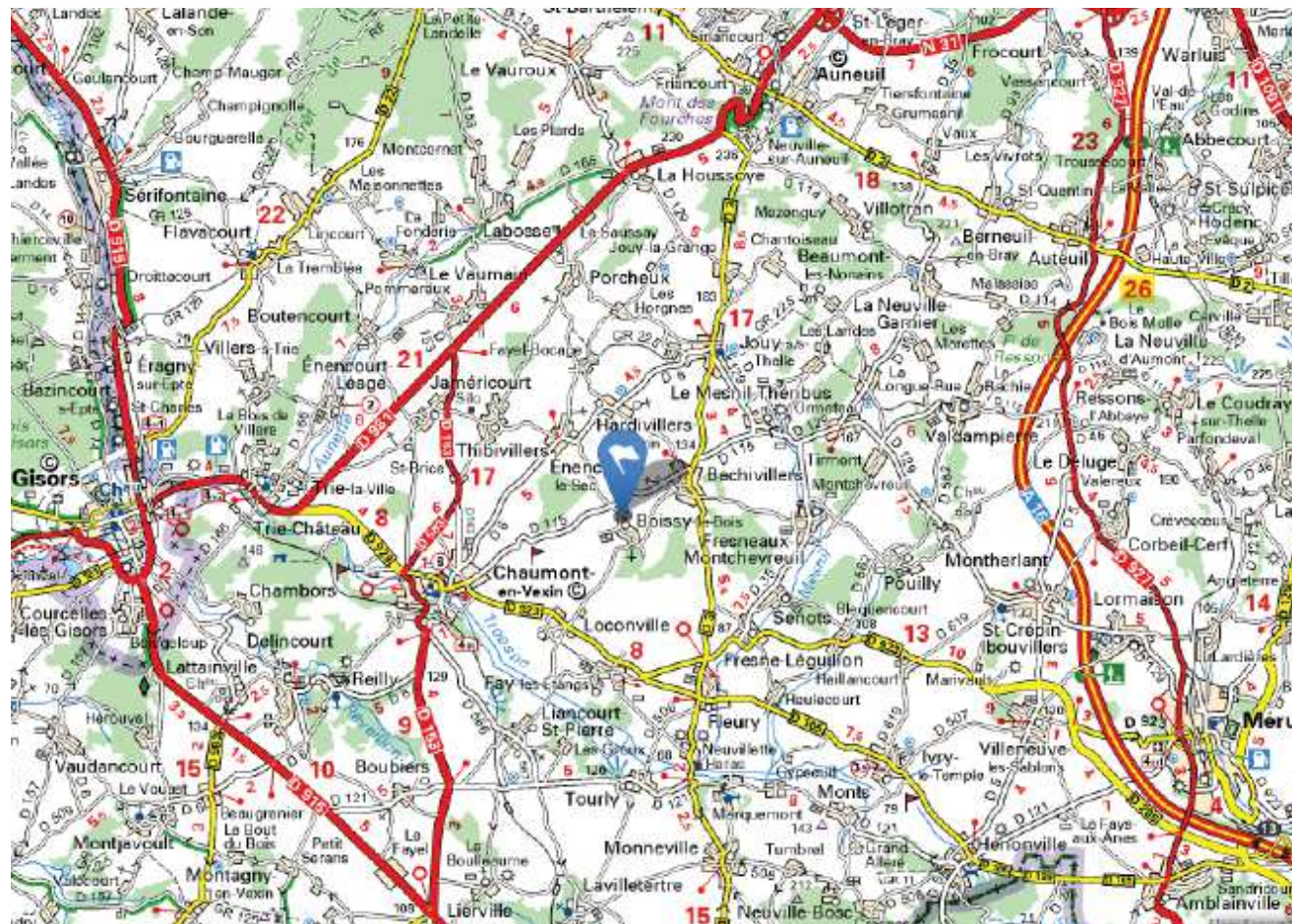
La hauteur des constructions principales correspond souvent à un rez-de-chaussée plus combles. Les toitures ont deux pentes. Les matériaux généralement employés sont le parpaing ou la brique recouvert d'enduit.

Les lucarnes sont majoritairement à croupe dite «capucine».

Les matériaux utilisés sont différents de ceux anciens. Il en est de même des volumes et surtout de l'implantation par rapport à la voie.

Le tissu pavillonnaire discontinu d'un terrain à l'autre diffère de l'habitat ancien dense construit en continuité. La continuité urbaine des rues est donc assurée par les clôtures et les haies.

### III - Accessibilité et réseaux



Source : VIAMICHELIN

#### LE RÉSEAU ROUTIER AUTOUR DE BOISSY LE BOIS

**Boissy le Bois est éloignée du réseau autoroutier.** Vers Paris, l'A16 à Méru et l'A15 à Osny sont à un peu plus de 20 kilomètres du village. Paris situé à environ 70 km de la commune est accessible en une petite heure depuis le village. Le trajet via l'A15, qui peut être rejointe en 30 minutes depuis la RD153, est privilégié. La commune est à l'écart des deux routes classées à grande circulation du secteur que sont la D 981 puis la D153 de part et d'autre de Chaumont en Vexin et la D915, classées en deuxième catégorie. La D981 comptait en 2013, 5675 véhicules/jour au niveau de Porcheux et la D153 accueillait en 2012, 3463 véhicules /jour sur le territoire de Jaméricourt.

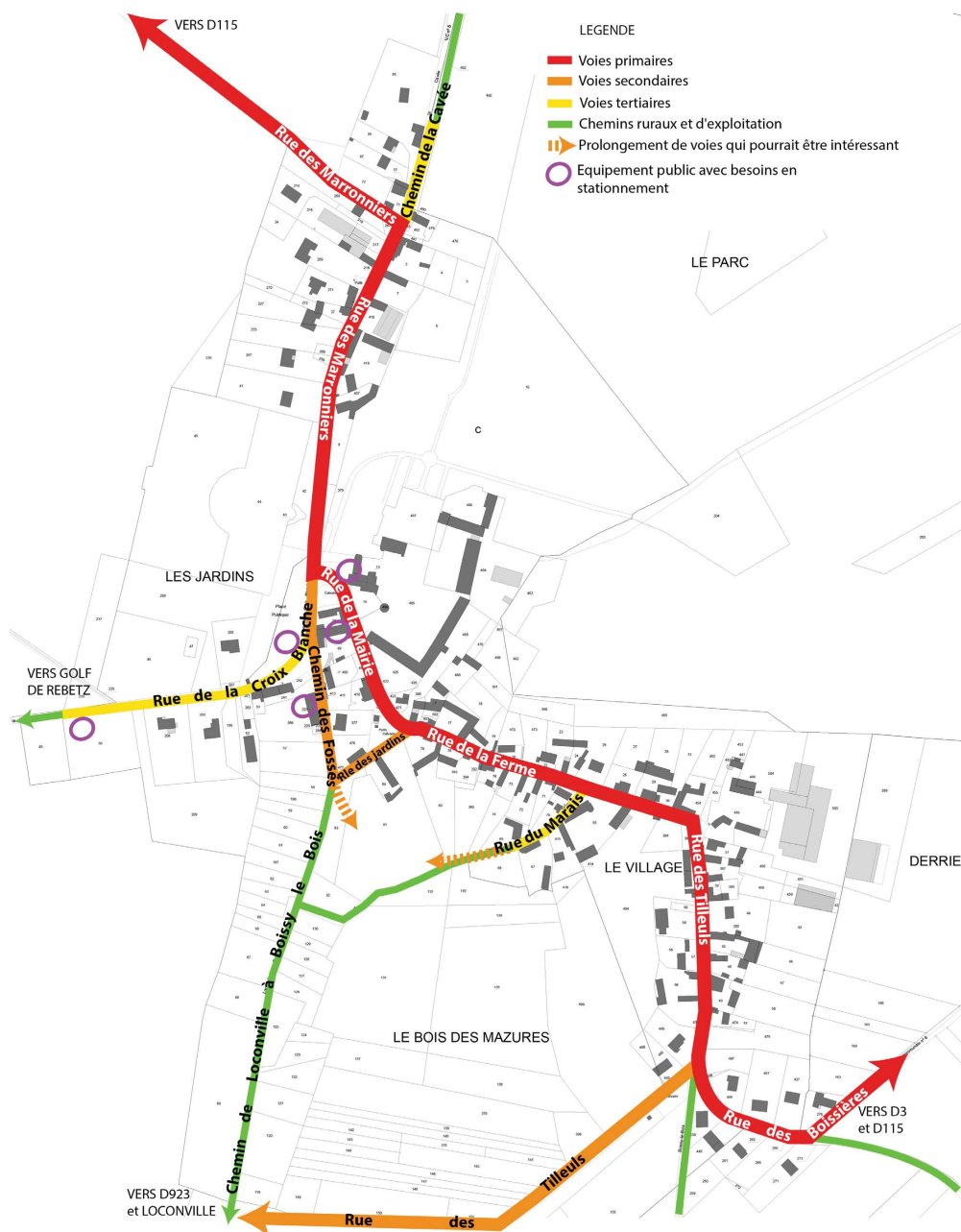
La D 115, traverse d'est en ouest la partie nord du territoire communal. Classée 4ème catégorie, elle comptait au niveau du poste de comptage à l'est du territoire, **1168 véhicules par jour en 2012 dont 3,3% de poids lourds**. Ce chiffre était de 1055 véhicules/jour dont 3% de poids lourds en 2004. La fréquentation globale et la part des poids lourds sur cette voie a donc tendance à augmenter.

La D 3, axe nord sud assurant une liaison inter-cantonale (voire inter régionale : Auneuil- Val d'Oise), desservant des pôles économique de faible importance est classée en 4ème catégorie. Elle traverse le territoire communal à sa limite est, à l'écart du secteur aggloméré du village. Elle comptait en **2009, au sud** du territoire de la commune voisine de Fleury, **1 785 véhicules/jour dont 3% de poids lourds**. La D3 et la D 115 ne sont pas empruntées par les transports exceptionnels sur la période 2006-2010. Sur la période 2006-2010, aucun accident n'a été recensé.

Le Conseil Départemental de l'Oise a adopté le 20 juin 2013, son Plan Départemental pour une Mobilité Durable (PDMD) qui précise les travaux en cours ou à venir, envisagés sur l'ensemble des infrastructures de transport (routier, ferré, aérien, maritime, fluvial, doux,...).

La **liaison Méru/Gisors** qui relie l'Eure, le Vexin et l'Île de France fait partie des 6 grands itinéraires routiers d'intérêt régional à réaliser. Cette liaison se décompose en 5 sections fonctionnelles : déviation d'Ivry le Temple, de Fleury, de Chaumont en Vexin, le renforcement et le calibrage des D105 et D923 et la déviation de Trie-Château (qui a fait l'objet d'une étude spécifique et dont les travaux sont en cours) pour un linéaire de près de 20 kilomètres. A ce jour, l'étude de la liaison n'est pas encore programmée. C'est suivant les résultats de cette étude globale que seront validées les sections fonctionnelles de l'itinéraire pour lancer les études préalable à la Déclaration d'Utilité Publique. Il n'est donc pas possible, pour le moment de donner des indications sur un fuseau de passage.

# III - Accessibilité et réseaux



## LE RÉSEAU VIAIRE PROPRE A BOISSY LE BOIS

Le village de Boissy le Bois est majoritairement organisé le long d'un axe nord sud primaire constitué de la rue des Marronniers, la rue de la Mairie, la rue de la Ferme et la rue des Tilleuls. Cette voie est en double piquage sur la D115 et permet de rejoindre vers l'est la D3. Depuis cet axe, un maillage secondaire, tertiaire et de chemins ruraux s'organise souvent sous la forme de bouclage, particulièrement au sud au niveau du Bois des Mazures.

Le centre bourg est marqué d'un de ces bouclages viaires constitué de la rue de la Mairie, la rue de la Croix Blanche et le Chemin des Fossées. C'est autour de ces voies que sont regroupés les équipements communaux : mairie, église, école (fermeture prévue), salle des fêtes, place publique, terrains de sports.

Les voies tertiaires desservent quelques constructions et sont prolongées par des chemins en dehors du secteur aggloméré du village. Les impasses sont peu nombreuses et se prolongent souvent en chemin rural. Elles ne sont pas aménagées de manière à permettre le demi-tour des véhicules en dehors des emprises privées.

Le gabarit de la voie principale est suffisant pour accueillir une double sens de circulation ainsi que du stationnement en quinconce.

Le chemin des fossés est particulièrement étroit au regard de son statut de voie secondaire et de desserte de la salle des fêtes (implantée à l'alignement du chemin) et compte un angle aiguë avec la ruelle des Jardins rendant la manœuvre des véhicules difficile, même avec un sens unique de circulation. Il en est de même de la rue des Marais très étroite et ne permettant pas le demi-tour des véhicules malgré la desserte d'environ 7 constructions et de 4 fonds de jardins.

## Les circulations douces

Sur le secteur urbanisé, l'étroitesse de certaines voies rend difficile la continuité des trottoirs dont la largeur et le revêtement est globalement variable.

Les chemins piétons sont nombreux et mènent aussi bien vers le plateau agricole au nord, le golf de Rebetz à l'ouest ou encore vers le Bois des Mazures au sud et les Grands bois de Boissy au sud-est.

La trame urbaine du village s'étirant du nord au sud, elle ne se prête pas à la création d'un chemin de type «tour de village» aujourd'hui inexistant.

Le déploiement de voies douces (piétons et vélos) à l'échelle du village vers le bourg structurant voisin que constitue la ville de Chaumont en Vexin est demandé au SCOT.

Le prolongement sous forme de chemin de la rue de la Croix Blanche mène au Golf de Rebetz concerné par un projet d'extension.

Il semble nécessaire d'étudier avec la commune de Chaumont en Vexin comment sera assurée la continuité de ce cheminement vers le centre ville et le secteur d'équipements scolaires et sportifs.

Une réflexion sur la valorisation de cheminements vers Bachivillers et Enencourt le Sec appelées à accueillir les deux écoles du RPI pourrait également être menée.

Vers Bachivillers, l'école peut être rejointe via la rue des Boissières. Il s'agit de la rue des Marronniers pour Enencourt le Sec. Il n'existe pas aujourd'hui de cheminement accueillant uniquement des modes de déplacement doux pour se rendre aux écoles des communes voisines qui sont néanmoins éloignées (>2km).

## III - Accessibilité et réseaux



Rue de la Croix Blanche et chemin vers Chaumont en Vexin au delà du cimetière.



Chemin des fossés étroit desservant l'équipement salle communale.



Petite dizaine de places de stationnement en perpendiculaire de la Place Publique.



Rue de la Mairie : mur et bâti à l'alignement, trottoir enherbé peu accessible, sans stationnement



Ecole à proximité de la Mairie comportant une cour traversante entre la rue de la Mairie et la place publique aménagée sous forme de mail végétal ponctué d'équipements sportifs.

On ne compte pas de Chemin de Grande Randonnée sur le territoire communal. La commune reste éloignée des 3 GR qui traverse le Vexin Thelle GR 11, GR 125 et GR 225. La commune n'est concernée par aucun parcours cyclo-touristiques sillonnant le territoire de la Communauté de Communes du Vexin Thelle. Le parcours des Chemins du Nord du Vexin traverse le territoire communal en empruntant le chemin de la Croix Blanche (vers le golf de Rebetz) et la voie communale menant à Bachivillers.

Le département est compétent pour établir le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) qui a vocation à préserver les chemins ruraux, la continuité des itinéraires et ainsi favoriser la découverte de sites naturels et de paysages ruraux en développant la pratique de la randonnée. Des projets de cheminement sur le territoire communal sont en attente. Ils emprunteraient le chemin vers le golf de Rebetz, celui vers Loconville et vers le Bois de Bachivillers.

Le Conseil Général a adopté le 16 décembre 2010 son Schéma Départemental des Circulations Douces (SDCD) et édité un guide technique des voies de circulation douce.

### Le stationnement

Il s'organise le plus souvent le long des voies et les places ne sont pas matérialisées.

Les besoins en stationnement sont importants à proximité des équipements.

La mairie et l'église bénéficient de la voie principale qui peut accueillir

quelques places sur son linéaire sans qu'elles soient matérialisées. Concernant l'école, le regroupement des classes sur les communes voisines d'Enencourt le Sec et Bachivillers pose la question du devenir de cet équipement et de l'ancienne cours dont l'aménagement étagée ne facilite pas un éventuel aménagement de quelques places de stationnement.

Le long de la place, les aménagements réalisés pour la gestion des eaux de ruissellement sous forme de canalisations en partie busées, rendent difficiles le stationnement latéral le long de l'équipement qui pourrait nécessiter la réalisation de quelques places de stationnement. Des places de stationnement en perpendiculaire de la voirie sont disponibles au sud de l'espace public (env.8 places) le long de la rue de la Croix Blanche. Des besoins en stationnement sont identifiés au niveau du cimetière (en haut de la rue de la Croix Blanche). La salle communale ne dispose pas d'aire de stationnement attribuée.

En 2010, selon l'INSEE, 91% des ménages comptaient au moins un emplacement réservé au stationnement sachant que 53,8% étaient équipés d'au moins une voiture. Les ménages détenant 2 voitures ou plus représentaient près de 40% des ménages. La configuration étroite des rues du village et le nombre croissant de véhicules par ménage fait que les difficultés de stationnement rencontrent des solutions limitées qui pourraient avoir un coût significatif pour la commune.

Il n'y a pas de point de stationnement des vélos sur l'espace public.

## III - Accessibilité et réseaux



Arrêt de bus Ecole face à l'ancienne classe, le long de la place publique arborée.



Arrêt de bus Centre à l'intersection entre la rue de la Mairie, la rue de la Ferme et la ruelle des Jardins.

### Le transport collectif

Boissy le Bois est à environ 6 kilomètres de la gare de Chaumont en Vexin desservie par la ligne Paris-Saint Lazare/ Gisors (16 trains la semaine et 11 le week end), menant à Paris en 1h30 en moyenne.

Sur cette ligne, sont constatés par les usagers, un manque de fiabilité (retard et annulation de trains) avec des conséquences fortes pour les personnes travaillant en Ile-de-France et devant par exemple récupérer leurs enfants en fin de journée, un manque d'informations en gare et d'interlocuteurs entre le STIF et les Régions, des temps de parcours élevés vers Paris, une fréquence insuffisante (16 trains par jour vers Paris et aucun après 19h15, autant de trains vers Gisors et aucun train après 20h40).

L'offre en stationnement autour de la gare de Chaumont en Vexin est estimée insuffisante, mais cela résulte aussi des difficultés de discussions avec Réseau Ferré de France (RFF) pour valoriser les espaces disponibles appartenant au domaine ferroviaire. Il est également possible de prendre le train à Liancourt Saint Pierre mais la fréquence des trains est moins importante.

Les habitants du village exerçant une activité en région parisienne empruntent plus facilement le RER A accessible à Cergy le Haut, accessible en voiture ou par la ligne Vexin Bus.

La ligne interurbaine 38 Renf2 (Porcheux-Beauvais) du secteur de Beauvais dessert la commune, Jouy sous Thelle, puis Auneuil et Beauvais. La fréquence correspond aux jours scolaires. On compte un bus matin, midi et soir. Depuis le village, il faut compter une bonne heure pour arriver à la gare routière de Beauvais.

Deux lignes de bus du Conseil Général de l'Oise desservent les collèges de Chaumont en Vexin : Maupassant (1 bus matin, midi et soir pour un temps de trajet de 10 minutes vers Chaumont) et Saint Exupéry (1 bus le matin et soir pour un temps de parcours d'environ 3/4 d'heure).

La commune compte 2 arrêts de bus, l'un dénommé Ecole, l'autre Centre. Ces deux arrêts sont sur la même boucle de voiries constituée de la rue de la Mairie, la rue de la Croix Blanche, le chemin des Fossés et la ruelle des Jardins. Cet îlot compte aussi la majeure partie des équipements publics du village.

Les bus scolaires du Conseil Général peuvent être empruntés par les habitants au tarif unique de 2€ par trajet. Ces bus permettent de rejoindre les équipements des villes de Beauvais et Chaumont en Vexin.

Globalement la commune est faiblement desservie par les transports en commun et ses habitants sont fortement dépendants de l'automobile pour se déplacer.

Une offre de covoiturage est disponible sur le site du Syndicat Mixte des Transports de l'Oise (SMTCO) : [oise-mobilite.covoiturage.fr](http://oise-mobilite.covoiturage.fr).

Né le 4 décembre 2006, le Syndicat mixte des transports collectifs de l'Oise est un outil au service d'une meilleure organisation des transports collectifs.

Prévu par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain de décembre 2000, le syndicat mixte de transport doit répondre à trois objectifs qui sont de coordonner les réseaux, d'informer les usagers et de rechercher une tarification unifiée.

Il ouvre notamment la possibilité de subventionner le transport à la demande et la coopération avec les départements limitrophes, notamment pour les liaisons avec Paris et la Région Ile de France.

Pour répondre aux préoccupations du développement durable, et faire face à l'importance des flux domicile-travail générant des problèmes de circulation, d'insécurité et de stationnement, le Syndicat Mixte des Transports Collectifs de l'Oise (S.M.T.C.O.) a décidé d'engager plusieurs démarches afin d'inciter aux modes de transports alternatifs à la voiture particulière (trains, bus, cars, minibus, navette, covoiturage, vélo ...).

Le SMTCO a mis en place un portail internet regroupant les informations sur les réseaux de transports collectifs présents dans l'Oise et au delà : [www.oise-mobilite.fr](http://www.oise-mobilite.fr).

# III - Accessibilité et réseaux



## Diagnostic numérique

La loi relative à la lutte contre la fracture numérique du 18 décembre 2009 introduit dans le code général des collectivités territoriales l'article L.1425-2 qui prévoit l'établissement, à l'initiative des collectivités territoriales, de schéma directeur territoriaux d'aménagement numérique (SD-TAN) au niveau d'un ou plusieurs départements ou d'une région. Il recense les infrastructures et réseaux de communications électroniques existants, identifie les zones qu'il dessert et présente une stratégie de développement de ces réseaux, concernant prioritairement les réseaux à très haut débit fixe et mobile, y compris satellitaire, permettant d'assurer la couverture du territoire concerné. Sur le périmètre du département de l'Oise, le Conseil Général de l'Oise est en charge depuis 2010 de l'élaboration de ce SD-TAN achevé début 2012 et approuvé en commission permanente le 21 mai 2012.

Boissy le Bois est à ce jour bien desservie par le haut débit sachant qu'un répartiteur NRA-ZO (noeud de raccordement aux abonnés en zone d'ombre) est présent sur le territoire communal. La longueur de la ligne est d'environ 800 mètres pour le centre du village et le débit maximum estimé pour l'ADSL est proche de 20 Mbps. La desserte actuelle en ADSL de la commune permet aux habitants de Boissy le Bois de prétendre à des abonnements internet «triple-play» avec à la fois téléphone, internet et télévision.

La stratégie en faveur du numérique du département de l'Oise a vu la mise en place d'un réseau d'initiative publique (RIP) haut débit, Teloise, dès l'année 2004. Ce réseau entièrement réalisé en fibre optique irrigue une grande partie du département, permettant ainsi de développer les usages et les services numériques, par le biais notamment du dégroupage ADSL, du raccordement d'établissements publics, de zones d'activités, d'entreprises ou encore de pylônes de téléphonie mobile. Ce réseau traverse le territoire communal de Boissy le Bois.

Dans le cadre du SD-TAN, le Conseil Général initie dès aujourd'hui le vaste projet de très haut débit FTTH (Fiber to the home) dans l'Oise.

Ce projet échelonné sur 10 ans a donc pour objectif de raccorder en fibre optique la totalité des foyers isariens et donc de leur ouvrir la perspective d'usages et de services numériques reposant sur des débits nettement supérieurs (100Mbps/s) aux possibilités actuelles (20Mbps/s). Concrètement, le projet départemental s'appuiera sur le réseau Teloise évoqué ci-dessus, réseau qui sera étendu par capillarité.

Actuellement, le SD-TAN propose une desserte très haut débit de la commune en phase 2 de sa mise en oeuvre (2018-2020) car Boissy le Bois est actuellement couvert par le triple-play.

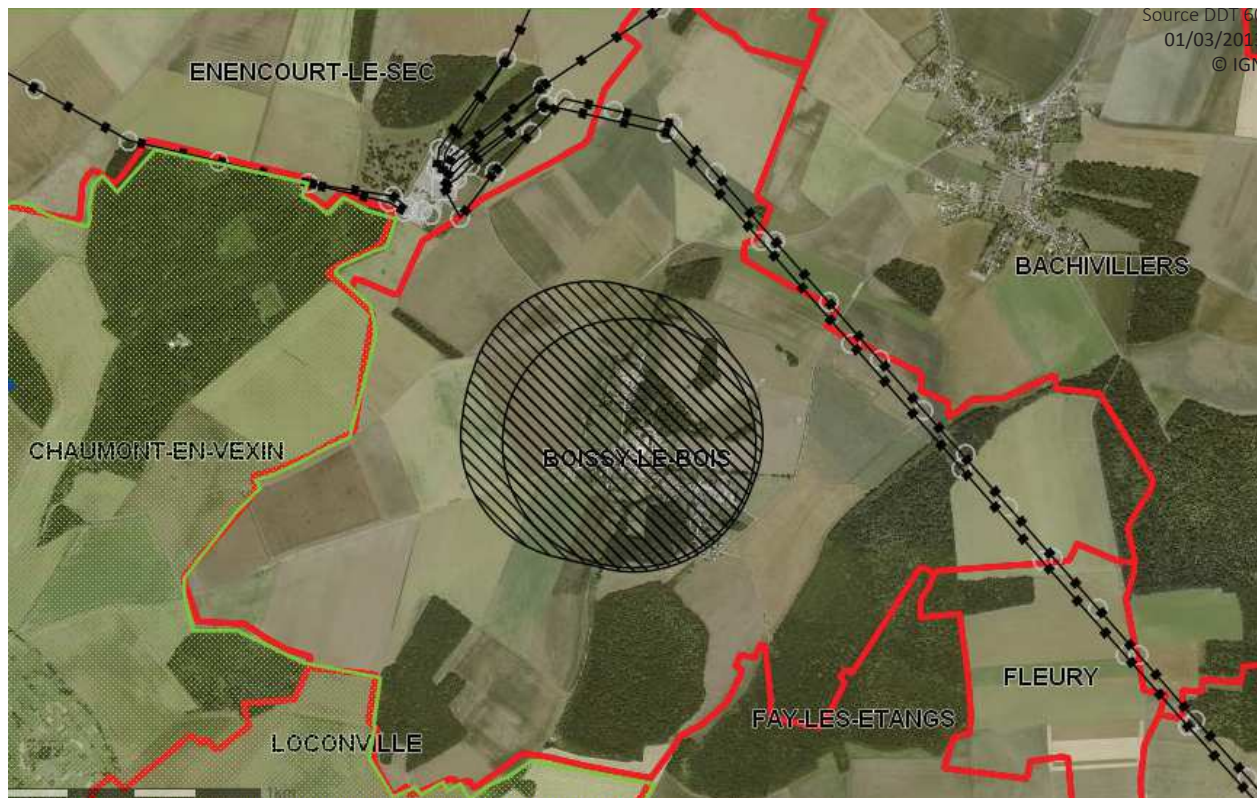
La loi du 18 décembre 2009 introduit également au moyen de l'article L49 du code des postes et des communications électroniques le principe d'information obligatoire des collectivités territoriales concernées et des opérateurs privés de communication électroniques préalablement à la réalisation, sur le domaine public, de tout chantier de génie civil de taille significative. L'objectif est ainsi de faciliter les déploiements de réseaux de communication électroniques à très haut débit et d'en réduire les coûts en offrant aux collectivités et aux opérateurs la possibilité de mettre à profit ces travaux pour installer leurs propres infrastructures destinées à recevoir des câbles de communications électroniques. En outre, la mutualisation des travaux effectués sur la voirie évitera des interventions successives et limitera la gêne aux usagers. Pour ce faire, le Conseil Général recommande de maintenir à jour la cartographie précise du réseau filaire et aérien cuivre et fibre optique, des différentes composantes de ces réseaux, des NRA, des chambres, fourreaux, poteaux, locaux techniques, répartiteurs, antennes et pylônes.

Ces informations sont importantes dans le cadre d'une mutualisation possible des équipements existants et également dans le cadre du calcul de la redevance d'occupation de sols par la commune. Pour le Conseil Général, il s'agit de :

- favoriser autant que possible l'implantation de zones d'activités ou de logements dans des zones couvertes numériquement ou sur le point de l'être,



### III - Accessibilité et réseaux



#### Les servitudes d'utilité publique

L'église de Boissy le Bois du 12e et 16e siècles est en totalité **inscrite monument historique** par arrêté du 2 avril 2002. Il s'agit d'une église à vaisseau unique et chœur des 11e et 12e siècles. Le décor est représenté par les chapiteaux du chœur et les peintures murales de la chapelle septentrionale (quatre saints antipesteux). Adjonction au 16e siècle d'une chapelle au sud.

Certains éléments du château sont inscrits monuments historiques par ce même arrêté du 2 avril 2002. Il s'agit de la grange, du pigeonnier, de la conciergerie, du jardin potager et de l'élévation. Manoir du Vexin construit au 16e siècle en brique et pierre, le manoir de Boissy-le-Bois est cantonné d'une tour cylindrique en pierre. Au manoir est attenante l'ancienne ferme seigneuriale, qui conserve notamment une grange et surtout un colombier octogonal et un porche datant également du 16e siècle et bâtis en brique et pierre. Les murs de clôture de l'ancien jardin potager du 17e siècle portent une peinture de 1737. Le manoir a subi de nombreux remaniements entre le 17e et le 19e siècle.

Un périmètre de protection de 500 mètres autour des éléments Monuments Historiques inscrits, relatif à la servitude AC1 est donc à prendre en compte.

Dans l'emprise de ce périmètre, les autorisations d'urbanisme seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (simple ou conforme selon la covisibilité du projet par rapport au monument historique). L'ensemble du secteur aggloméré du village est concerné par ce périmètre.

La commune est grevée de **servitudes I4** relatives à l'établissement de canalisations électriques. En effet, les ouvrages de Réseau de Transport d'Electricité qui suivent sont implantés sur le territoire communal :

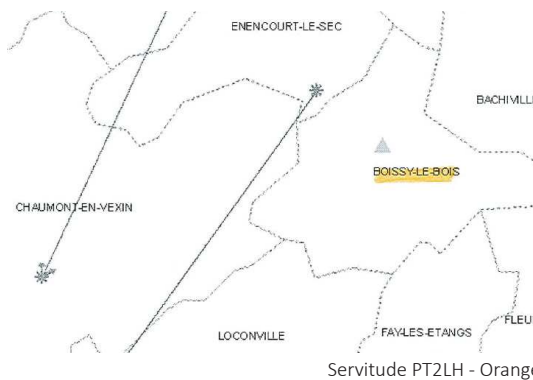
- Lignes aériennes 63 kV n°1 et n°2 Patis-Remise
- Ligne aérienne 63 kV n°1 Marivaux - Remise- Sandricourt
- Lignes aériennes 400 kV n°1 et n°2 Remise- Terrier.

Sur ces secteurs, il est nécessaire que le règlement du PLU autorise la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension, afin que RTE puisse réaliser les travaux de maintenance et de modification de ces lignes.

La commune est soumise à une **servitude PT2LH** (Laneuville = Chauumont décret du 27/09/77) relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.

#### Légende

	(AC1) Périmètres de protection des Monuments Historique
	classés
	inscrits
	(AC2) Sites naturels inscrits
	(I4) Lignes électriques
	(I4) Pylones électriques
	(I4) Postes de transformation
	(PT2) Communes soumises à une servitude relative aux transmissions radioélectriques



## IV - Equipements et activités économiques



Mail planté accueillant les équipements sportifs de plein air au droit de l'ancien potager du château le long de la rue de la Croix Blanche et de la rue des Marronniers.



Aire de jeux petite enfance à l'intersection de la rue de la Croix Blanche et du chemin des Fossés.



Salle communale accessible aux PMR, ne comptant pas de places de stationnement.

### LES EQUIPEMENTS

#### Les équipements

La commune compte les équipements usuels d'un village de moins de 200 habitants. On identifie un centre bourg majeur constitué de l'ensemble des équipements organisés au cœur et autour de l'îlot délimité par la rue de la Mairie, la rue de la Croix Blanche, le chemin des fossés et la ruelle des Jardins. Au centre de cet îlot se trouve la Mairie et l'école (qui ne devrait plus accueillir de classe à la rentrée prochaine) autour se répartissent, l'église, la place publique sous forme de mail ponctué d'équipements sportifs (terrain de basket, terrain de football de loisir, terrain de pétanque), l'aire de jeux petite enfance et la salle des fêtes.

Le nouveau cimetière se trouve plus éloigné du secteur aggloméré en point haut de la rue de la Croix Blanche. Il bénéficie aujourd'hui d'une zone tampon entre son emprise et la trame urbaine qu'il semble important de préserver. Son potentiel d'extension devant être anticipé, il ne semble pas souhaitable de l'inscrire côté plateau agricole mais plutôt de l'inclure côté trame urbaine déjà constituée. Ce principe répond à des contraintes paysagères, agricoles et de renouvellement urbain.

Le mail d'équipements sportifs de plein air bénéficie d'un potentiel d'extension non négligeable conféré par l'ancien potager du château et ses abords sud.

La commune est en regroupement pédagogique intercommunal avec les communes d'Enencourt le Sec, Bachivillers et Thibivillers. A la rentrée 2016, l'effectif scolaire du regroupement était de 135 enfants dont 14 enfants habitant Boissy-le-Bois. Actuellement, la commune compte encore une classe maternelle de deux niveaux (grande et moyenne section). A terme, une classe devrait être conservée par la commune d'Enencourt le Sec et la majeure partie sur celle de Bachivillers qui compte l'équipement cantine et accueil périscolaire. Le bâtiment aujourd'hui dédié à l'école et sa cour extérieure pourront dans l'avenir être destinés à un autre usage public (agrandissement de la Mairie, salle des associations, salle communale,...) dont le stationnement pourrait être mutualisé à proximité. Pour les collégiens et les lycéens, leur établissement de rattachement est réciproquement Chaumont-en-Vexin et Beauvais.

La salle communale en mesure d'accueillir diverses manifestations est aujourd'hui au cœur de la trame urbaine et ne bénéficie pas d'une offre en stationnement optimale. Sa mise aux normes sur site est privilégiée.

## IV - Equipements et activités économiques



### Diagnostic commercial, activités et services

On ne dénombre pas sur la commune de commerces et services de proximité qui sont rapidement accessibles par les habitants du village à Chaumont en Vexin.

La commune compte 3 activités dans le domaine du bâtiment et de la construction :

- EGA (Couverture, Isolation, fenêtres de toit) 5 rue des Marronniers,
- SARL Jimenez (Espaces Verts, Assainissement) 11 rue des Marronniers,
- Isambart Jean-Michel, (Couverture, plomberie) 2 rue de la Ferme.

Une assistante maternelle exerce sur le village.

On recense une activité de réceptions et séminaires au domaine de Boissy le Bois couplé avec une activité agricole sur l'arrière. Cette activité fait partie intégrante du corps de ferme.

On compte deux exploitations agricoles en activité, l'une au niveau du château, l'autre, GAEC des Haies Richard, au 21 rue de la Ferme pratique l'élevage.

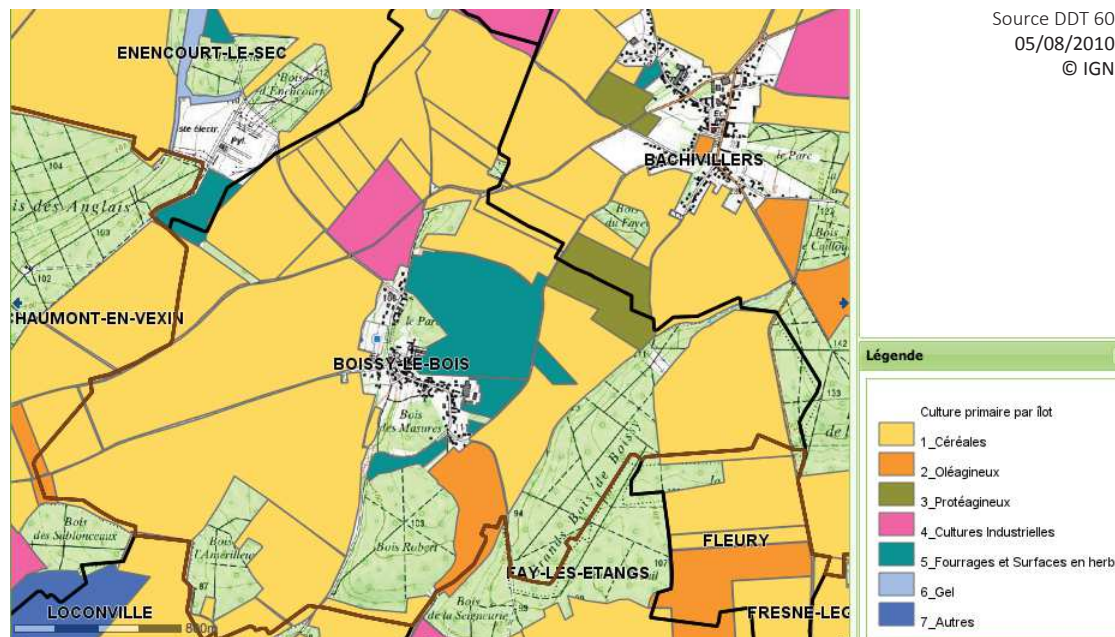
### Diagnostic Agricole

Le PRAD de la Picardie (Plan Régional de l'Agriculture Durable) a été approuvé le 18 février 2013. La commune de Boissy le Bois fait partie de la petite région agricole du Pays du Vexin Thelle.

La surface totale de la commune est de 640 ha. La SAU (Surface Agricole Utile) déclarée à la PAC de 2011 était de 420 ha, soit 66% du territoire, en baisse de 6% par rapport au recensement agricole de 2000. La surface boisée étant de 117 ha (20% du territoire communal), on peut considérer que les surfaces urbanisées et les pâtures non agricole représentent 14% du territoire communal.

La SAU est travaillée par 7 exploitations agricoles dont 2 ont leur siège d'exploitation sur la commune. L'activité d'élevage est présente. En 2010 elles comptaient 4 UTA (Unité de Travail Annuel), soit une baisse de 2 UTA par rapport au recensement de 2000.

## IV - Equipements et activités économiques



Répartition des cultures primaires par ilot selon le registre parcellaire graphique de 2009

L'article L 111-3 du code rural a introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant de l'élevage et les habitations. Il convient donc de localiser les sièges d'exploitation ainsi que les plans d'épandage d'effluents d'élevage et de boues de stations d'épuration. La ferme au sud du secteur bâti pratique l'élevage et totalisait en 2010, 239 UGB (Unité Gros Bétail). Ce chiffre était de 219 UGB en 2000. Elle est soumise au règlement régime des Installations Classées et bénéficie d'un périmètre de 100 mètres autour des bâtiments recevant les animaux.

En 2009, la culture majoritaire était celle des céréales qui représentait 277 ha soit 66% de la SAU (420 ha). La culture secondaire est celle des fourrages et surfaces en herbe qui représentent 42 ha soit 10% du territoire communal. Les fourrages et herbages sont encore bien représentés sur la commune. Le secteur bâti est ceinturé à l'est et au sud de pâtures agricoles. Elles s'inscrivent en lisière de boisement et en frange du secteur bâti sur les terres qui présente une aptitude moindre à la culture des céréales (mais qui compte tout de même une note de 78/100).

Le plateau agricole à l'ouest accueille plus particulièrement des cultures de céréales, d'oléagineux et des cultures industrielles (betteraves).

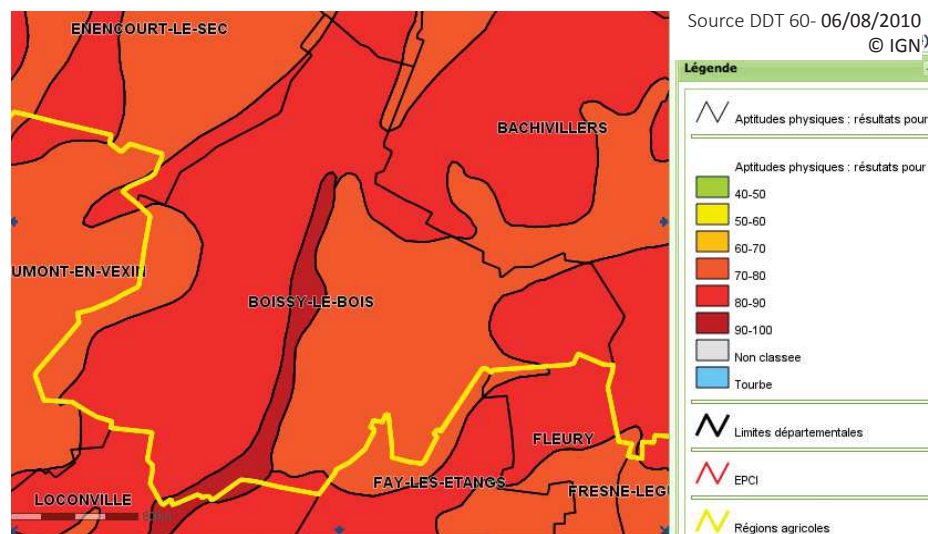
Les terres sont de très bonne aptitude physique sur le territoire communal. Le fond de vallée sèche au sein duquel s'inscrit le secteur bâti du village est particulièrement fertile avec une note de 93/100 en raison notamment de l'absence de pente. Sur le plateau agricole ouest où la profondeur est faiblement limitée par un substrat, cette note est de 84/100 et elle est de 78/100 au niveau des boisements est où la profondeur est le plus souvent assez limitée par un substrat.

La commune a terminé son remembrement le 24 décembre 1954.

Les espaces agricoles mais aussi naturels avec la forêt, les haies, les zones humides, les jachères, etc. ont un rôle essentiel au service de l'économie agricole et au bénéfice de notre environnement.

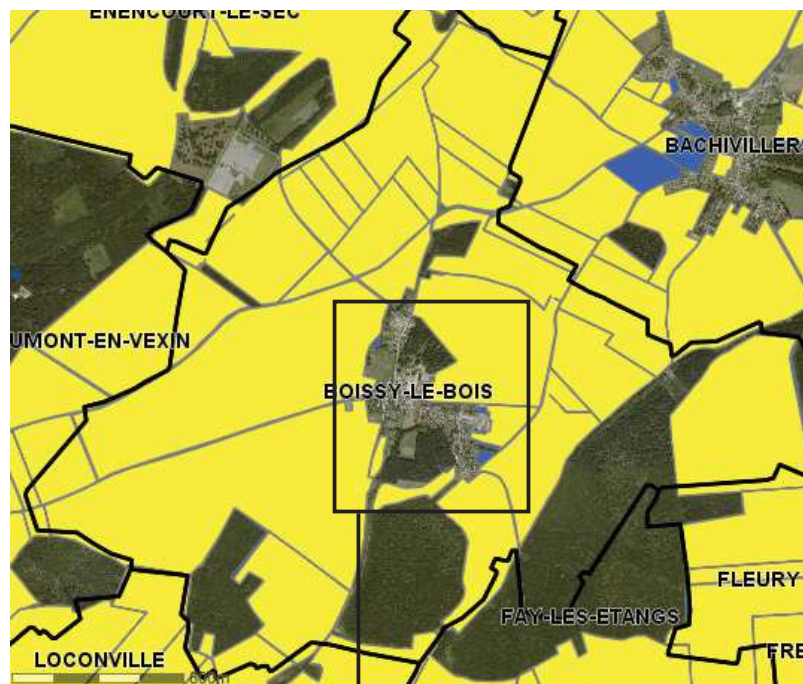
Le PLU doit prendre en compte cette préoccupation d'une gestion économique du foncier, que ce soit pour produire du logement, pour le développement économique ou pour la création de nouvelles infrastructures de transport. Afin d'éviter au maximum le mitage sur ces espaces, le règlement des zones agricoles devra être restrictif et explicite quant aux modes d'occupation qui y seront autorisés et ces derniers devront être bien en rapport avec la définition de la dite zone.

Il semble par ailleurs important de tenir compte de la diversification de l'activité agricole dans les bâtiments de corps de ferme qui ne serait plus utiles à des fins agricoles.



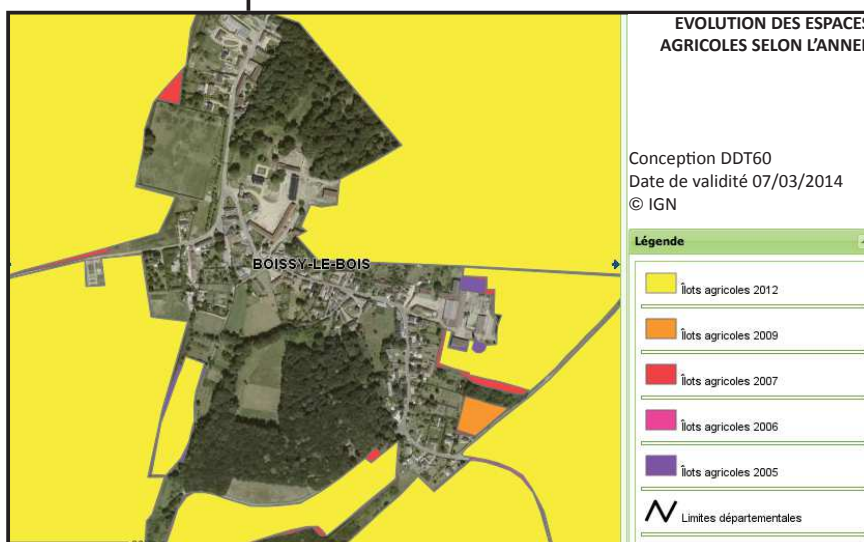
Résultat de l'aptitude physique des sols à l'agriculture (note/100) obtenus suite à l'application d'un modèle sur des données pédologiques Source DDT60

## IV - Equipements et activités économiques



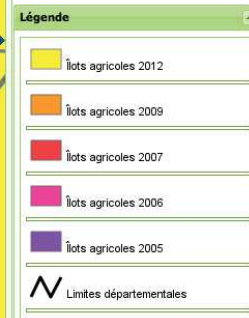
EVOLUTION DES ESPACES AGRICOLES DEPUIS 2003 DANS LE DEPARTEMENT DE L'OISE

Conception DDT60  
Date de validité 07/03/2014  
© IGN



EVOLUTION DES ESPACES AGRICOLES SELON L'ANNEE

Conception DDT60  
Date de validité 07/03/2014  
© IGN



Les données ci-contre sont issues du registre parcellaire graphique annuel de l'Oise. Le RPG est le document de déclaration cartographique des surfaces rempli pour le versement des aides de la PAC par les agriculteurs dont le siège de leur exploitation est l'Oise. Ces données couvrent plus de 90% du département. Les zones agricoles déclarées correspondent à des îlots. Un îlot est un ensemble de parcelles contiguës, limitées par des éléments repérables et permanents, portant une ou plusieurs cultures et exploitées par un même agriculteur.

En 2003, les îlots agricoles représentaient 454 ha soit 74,5 % du territoire communal. En 2012, ce chiffre était de 455 ha soit 74,6% du territoire. Il n'y a donc pas eu, sur la commune, de consommation d'espace agricole sur les 10 dernières années et au contraire, un gain net d'un hectare.

La carte en haut de page permet de distinguer les terres déclarées agricole en 2003 (bleu) de celles déclarées en 2012 (jaune). Les taches bleues correspondent donc à la consommation d'espace agricole.

Elle ne permet pas d'identifier les terres rendues à l'activité agricole ce qui explique le décalage entre la cartographie et les chiffres de surface des îlots. La carte en bas de page permet de déterminer l'année à laquelle l'îlot n'aurait plus été déclaré au titre de l'agriculture. On constate qu'un triangle au nord de l'ancien potager du château n'a plus été déclaré agricole depuis 2007 pour une surface de 0,15 ha.

Il en est de même des terrains en entrée de village sud est, aujourd'hui pas encore urbanisés pour une surface de 0,3 ha.

Les parcelles aux abords du corps de ferme sud qui n'ont plus été déclarées à la PAC depuis 2005 ont été utilisées pour les besoins de l'activité agricole et ne font pas l'objet d'un projet de construction.

On peut donc considérer que sur 10 ans, seul le foncier de 0,3 ha en entrée de village constitue de la consommation d'espace agricole au bénéfice de l'urbanisation (même si les parcelles ne sont pas encore urbanisées à ce jour). Cette consommation a donc été de 0,3 ha sur 10 ans, soit 300 m<sup>2</sup> par an. La mise en oeuvre d'un projet communal pour les 10-15 ans à venir pourrait nécessiter une consommation de surface supérieure à celle très faible observée sur les 10 dernières années. En effet, une opération d'ensemble permettant une certaine densité évitant la consommation de terrains agricoles pour les années à venir nécessite pour être viable d'occuper une certaine emprise (amortissement des réseaux et voiries et de l'opération).

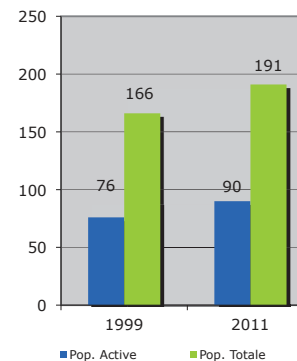
Le projet communal évitera autant que possible l'extension de l'urbanisation sur des terres déclarées au titre de l'agriculture.

## IV - Equipements et activités économiques

### LA POPULATION ACTIVE

	Commune		Oise	
	Pop. Active	Taux d'activité global	Taux d'activité 15-64 ans	Taux d'activité 15-64 ans
2011	90	47,12%	71,40%	72,90%
1999	76	45,78%	70,37%	71,10%

	Pop. active ayant un emploi	Nombre de chômeurs	Taux de chômage Commune	Taux de chômage Oise
	2011	86	4	4,4%
1999	75	1	1,3%	12,41%



Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus en 2011	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>88</b>	100,00%
<b>Salarié</b>	<b>76</b>	86,36%
Titulaire de la fonction pub. et CDI	69	78,41%
CDD	7	7,95%
Intérim, Emplois aidés, apprentissage, stage	0	0,00%
<b>Non salariés</b>	<b>12</b>	13,64%
Indépendants	7	7,95%
Employeurs	5	5,68%
Aides familiaux	0	0,00%

Niveau de diplôme des 15 ans et plus en 2011	% Boissy le Bois	% Oise
aucun diplôme	22,5%	20,6%
CEP	9,4%	10,4%
BEPC	8,7%	6,1%
CAP ou BEP	22,5%	25,6%
BAC	17,4%	15,8%
BAC + 2	10,9%	11,8%
> BAC + 2	8,7%	9,7%

### La population active

La population active a augmenté depuis 1999 de 14 actifs et représente une part de plus en plus importante de la population s'expliquant par l'accueil d'une population en âge de travailler et de ménages souvent doubles actifs.

Le taux d'activité global en 2011 reste inférieur à 50% de la population.

Le taux d'activité des 15-64 ans est lui aussi supérieur à celui de 1999 (1 point d'écart). Confirmant la double activité des ménages en âge de travailler. Il reste toutefois inférieur au taux observé à l'échelle départementale comme c'était déjà le cas en 1999.

Le taux de chômage est très faible sur la commune où on ne dénombre que 4 chômeurs en 2011 et très en deçà de la moyenne de 12,5% observé au niveau du département de l'Oise. Il est cependant en nette augmentation par rapport à 1999. Ce qui préjuge d'un bon accès à l'emploi pour les habitants de Boissy le Bois.

Les habitants de Boissy le Bois ne bénéficient pas de conditions optimales d'accès à la formation. On constate une part supérieure à celle du département de personnes de 15 ans ou plus ne bénéficiant d'aucun diplôme (écart de 2 points) et une part moins importante d'1 point de niveau supérieur à BAC +2. Par contre la part des 15 ans et plus détenteur du BAC est supérieure de près de 2 point à celle de l'Oise.

La part de 78% des actifs ayant un emploi en tant que titulaire de la fonction publique ou d'un CDI tandis que les emplois aidés, intérim, stage, sont inexistantes et les non salariés représentent moins de 14% des emplois, indique une certaine stabilité de l'emploi pour les actifs ayant un emploi de la commune.

## IV - Equipements et activités économiques

### LES LIEUX D'EMPLOIS

SORTIE DES ACTIFS EN 2010		
Lieu de travail	Nombre d'actifs	% sur total des actifs
<i>Région parisienne</i>	44	47,83%
<i>dont Paris</i>	16	17,39%
<i>dont Val d'Oise</i>	20	21,74%
<i>dont Magny en Vexin</i>	8	8,70%
<i>Oise</i>	40	43,48%
<i>dont Boissy le Bois</i>	20	21,74%
<i>dont Beauvais</i>	12	13,04%
<i>dont Chaumont en Vexin</i>	8	8,70%

Total emplois	92
---------------	----

	Actifs travaillant dans la commune	% sur total actifs ayant un emploi
2011	13	14,77%
1999	16	21,33%

EMPLOI ET ACTIVITE	2011	2006
Nombre d'emplois dans la zone	24	21
Actifs ayant un emploi résidant dans la z	88	89
Indicateur de concentration d'emploi	27	24
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus	61%	65%

### Lieux d'emplois des actifs

Le nombre d'actifs travaillant dans la commune ne cesse de se réduire depuis 1982. En 1999, la part des actifs travaillant dans la commune représentait près de 22% des actifs ayant un emploi, en 2011 cette part est inférieure à 15%.

Si le nombre d'actif travaillant dans la commune baisse faiblement (-3 actifs), leur part sur l'ensemble des actifs ayant un emploi diminue de façon importante perdant plus de 6 points. En 2011, seul 1 actif sur 7 habite et travaille à Boissy le Bois.

La zone d'emploi à laquelle appartient la commune comptait en 2011, 24 emplois offerts, soit un indicateur de concentration d'emploi de 27 et 21 emplois recensés en 1999 sur la commune et un indicateur de concentration d'emploi de 24 (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone).

En conséquence, le gain d'emplois sur la zone entre 2006 et 2011 a bénéficié aux actifs de la zone avec un indicateur de concentration d'emploi en hausse.

Les principaux pôles d'emplois était, en 2010, la Région Parisienne avec 44 actifs dont 16 travaillant sur la ville de Paris et 20 sur le département du Val d'Oise. Le département de l'Oise compte 40 actifs de la commune dont 20 sur la commune et 12 sur la ville de Beauvais et 8 sur Chaumont en Vexin.

Il s'agit à près de 30% d'emplois de proximité puisque 28 actifs travaillent sur le territoire de la Communauté de Communes dont 20 sur le village et 8 sur la commune voisine (pas ou peu de déplacement).

Près de 50% des actifs du village travaillent en Région Parisienne, soit des déplacements de plus longue distance majoritairement orientés vers le sud via la D3. L'accès au pôle de services intermédiaires que constitue Chaumont en Vexin s'effectue aussi via la D115.

A noter que pour éviter Chaumont en Vexin et se rendre en Région Parisienne, les voies communales nord-sud traversant Loconville et Liancourt Saint Pierre peuvent être empruntées.

## EVOLUTION DE LA POPULATION : DONNES GENERALES

### Par période intercensitaire (Population totale)

	1975	taux d'évol. annuel moyen 75/82	1982	taux d'évol. annuel moyen 82/90	1990	taux d'évol. annuel moyen 90/99	1999	taux d'évol. annuel moyen 99/06	2006	taux d'évol. annuel moyen 06/11	2011
Boissy-le-Bois	103	3,39%	130	0,66%	137	2,16%	166	1,48%	184	0,75%	191
CC Vexin-Thelle	12254	2,67%	14731	2,11%	17412	0,98%	19008	0,60%	19825	0,51%	20340
Département Oise	606320	1,26%	661781	1,16%	725603	0,61%	766313	0,68%	803595	0,05%	805642

### Sur plusieurs périodes intercensitaires

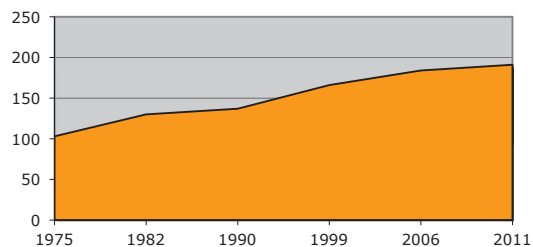
	1968	taux d'évol. annuel moyen 68/11	2011
Boissy-le-Bois	106	1,38%	191
CC Vexin-Thelle	11 664	1,30%	20340
Département Oise	539 996	0,93%	805642

	1982	taux d'évol. annuel moyen 82/99	1999	taux d'évol. annuel moyen 82/11	2011
Boissy-le-Bois	130	1,45%	166	1,33%	191
CC Vexin-Thelle	14731	1,51%	19008	1,12%	20340
Département Oise	661781	0,87%	766313	0,68%	805642

### Objectif du POS de 1991 (40 logements soit environ 100 habitants)

	1990	taux d'évol. annuel moyen 90/05	2005
Boissy-le-Bois	137	3,72%	237

EVOLUTION DE LA POPULATION DE LA COMMUNE



## EVOLUTION DE LA POPULATION

La commune connaît, à la suite d'une baisse importante de croissance de sa population entre 1982 et 1990 (0,66% par rapport au taux de 3,4% entre 1975 et 1982), une diminution régulière et conséquente du taux de croissance annuel moyen observé entre 1990 et 2011.

Sur la première période, entre 1975 et 1999, l'évolution de la population communale est relativement en dents de scie, alternant des périodes de forte croissance à des phases de croissance plus faible. Sur la période plus récente (entre 1999 et 2011) ce même phénomène peut éventuellement être observé (en attente des chiffres du prochain recensement de la population), mais la diminution des taux de croissance observée semble se confirmer. A noter que la baisse de la croissance entre 1982 et 1990 sur la commune (0,66%) n'a pas été observée à l'échelle de la communauté de communes qui a enregistré une croissance importante de l'ordre de 2,11% sur la période.

On compte 25 habitants supplémentaires sur les 12 dernières années.

La diminution des taux de croissance de la population est plus régulière et moins contrastée à l'échelle de la Communauté de Communes du Vexin Thelle et du département que sur la commune.

Après lissage des variations censitaires, on constate que le village a connu une croissance globale relativement importante 1,38 %, supérieure aux taux observés sur la Communauté de Communes et sur le département. Il en est de même des périodes récentes avec un taux de croissance de 1,45% entre 1982 et 1999 et de 1,33% entre 1982 et 2011.

A l'échelle du département, la Communauté de Communes du Vexin Thelle présente des chiffres élevés de croissance de population signifiant qu'elle est particulièrement attractive. Et à l'échelle de la Communauté de Communes, la commune de Boissy le Bois fait partie des communes présentant des attraits résidentiels (proximité de Chaumont en Vexin et de la Région Parisienne).

L'objectif de développement démographique du P.O.S. approuvé en 1991 visait à permettre la réalisation de 40 logements sur 15 ans, soit un taux de croissance proche de 3,8 % qui exprimait une volonté de reprise de la croissance au regard de la période de faible croissance enregistrée entre 1982 et 1990. Cet objectif n'a pas été atteint à l'horizon 20 ans selon les chiffres de population légale 2012 qui indique une population totale de 199 habitants.

# V - Habitat

## MOUVEMENT NATUREL ET SOLDE MIGRATOIRE OBSERVES (population totale)

### COMMUNE DE BOISSY-LE-BOIS

	évol. 75/82	Taux de variation annuel	évol. 82/90	Taux de variation annuel	évol. 90/99	Taux de variation annuel	évol. 99/06	Taux de variation annuel	évol. 06/11	Taux de variation annuel
Evolution de la population	27	3,4%	7	0,7%	29	2,2%	18	1,5%	7	0,7%
Mouvement naturel	-4	-0,5%	-4	-0,4%	12	0,9%	14	1,2%	1	0,1%
Solde migratoire	31	3,9%	11	1,1%	17	1,3%	4	0,3%	6	0,6%

### COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VEXIN-THELLE ET DEPARTEMENT DE L'OISE

	Canton de Chaumont en vexin Département de l'Oise 1975-82		Canton de Chaumont en vexin Département de l'Oise 1982-1990		Canton de Chaumont en vexin Département de l'Oise 1990-1999		Canton de Chaumont en vexin Département de l'Oise 1999-2006		Canton de Chaumont en vexin Département de l'Oise 2006-2011	
Taux de variation annuel	2,70%	1,30%	2,10%	1,20%	1,00%	0,60%	0,60%	0,50%	0,50%	0,30%
dû au mouvement naturel	0,00%	0,70%	0,20%	0,70%	0,30%	0,60%	0,20%	0,60%	0,20%	0,60%
dû au solde migratoire	2,70%	0,60%	1,90%	0,50%	0,70%	0,00%	0,40%	-0,10%	0,30%	-0,30%

### ELEMENTS D'EXPLICATION

Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur la commune et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

Le mouvement naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

Le mouvement naturel observé sur la commune entre 1975 et 2010 évolue fortement sur la période passant de -0,5% entre 1975 et 1982 à 2,2% entre 1999 et 2006.

Le solde migratoire est aussi très variable sur la commune passant de 3,9% entre 1975 et 1982 à 0,3% entre 1999 et 2006. Sur la période 1975-1982, le solde migratoire important a compensé la faiblesse du solde naturel et inversement entre 1999 et 2006.

Si les soldes migratoires sont encore positifs à l'échelle du canton, on constate des soldes migratoires négatifs sur les récentes périodes, à l'échelle du département depuis 1999. Le taux de croissance lié au mouvement naturel est faible à l'échelle du canton et de 0,4 point inférieur à celui du département sur la dernière période.

Sur la dernière période, la commune a plutôt tendance à suivre les évolutions cantonales avec un solde migratoire relativement important et un mouvement naturel relativement faible par rapport aux moyennes départementales.

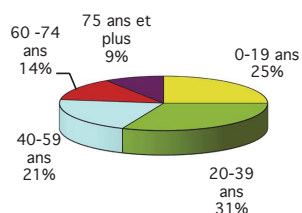
## LA STRUCTURE PAR TRANCHE D'AGES

1990	
0-19 ans	35
20-39 ans	44
40-59 ans	29
60 -74 ans	19
75 ans et plus	13

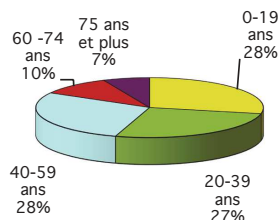
1999	
0-19 ans	47
20-39 ans	44
40-59 ans	47
60 -74 ans	17
75 ans et plus	11

2011	
0-19 ans	54
20-44 ans	56
45-59 ans	44
60 -74 ans	24
75 ans et plus	13

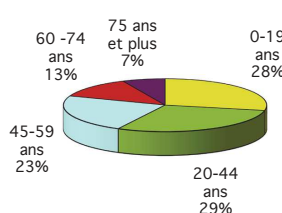
Commune de Boissy-le-Bois en 1990



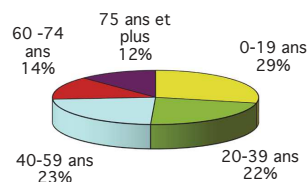
Commune de Boissy-le-Bois en 1999



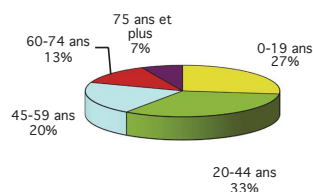
Commune de Boissy-le-Bois en 2011



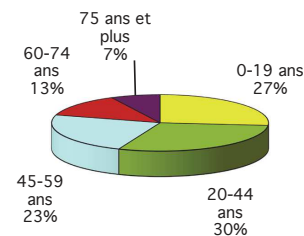
Commune de Boissy-le-Bois en 1982



Département de l'Oise en 2011



CCVT en 2011



## LA STRUCTURE PAR TRANCHE D'AGES

La population de Boissy-le-Bois connaît globalement un rajeunissement entre 1982 et 1999. En effet, la part des 0-19 ans est passée de 51% des habitants en 1982 à 55% des habitants. Dans le même temps, la part des 60 ans et plus a diminué de 9 points (de 26% en 1982 à 17% en 1999). Il faut donc en déduire l'arrivée significative sur le village d'une population de jeunes ménages, ce qui est vérifié par le gain de 5 points de la tranche des 20-39 ans.

Entre 1999 et 2011, la situation tend à évoluer vers un vieillissement de la population. La part des 0-19 ans reste stable à 28% des habitants, pendant que la part 60 ans et plus passe de 17% à 20% (avec notamment plus 3 points pour la tranche 60-74 ans). Les tranches intermédiaires 20-59 ans représentent 52% de la population en 2011 contre 55% en 1999 et en 1982. S'observe donc un glissement vers cette catégorie d'âge d'une partie des ménages arrivés entre 1975 et 1982 (qui sont restés sur la commune), pouvant être complétée par une partie des ménages arrivés au début des années 1990, ayant alors une quarantaine d'années.

La stratégie résidentielle que pourrait adopter ces ménages de 60 ans et plus pourrait impacter de manière notable l'évolution de la population du village dans les 10 à 15 ans à venir, en fonction du degré de renouvellement des logements qu'ils occupent actuellement mais qu'ils pourraient remettre sur le marché d'autant plus que c'est ce qui a été observé entre 1982 et 1999 avec la baisse de la part des 60 ans et plus.

Comparée à la CCVT et au Département, la commune a en 2011 un profil proche. En effet, la part des 0-44 ans est égale à celle de la CCVT (57% des habitants) et de 3 points plus faible qu'en moyenne départementale (60% de la population) tandis que la part des 60 ans et plus est égale sur les 3 entités.

La commune et le Vexin-Thelle ont tendance à avoir une sur-représentation des 45-59 ans (près d'un habitant sur 4) par rapport au département (1 habitant sur 5). Cela peut s'expliquer par l'installation de jeunes ménages entre 1990 et 1999 ayant atteint cette catégorie d'âge en 2011. Dans ces ménages, les enfants grandissent et vont atteindre l'âge adulte dans les années à venir ce qui peut poser question quand au fait qu'il reste dans le village.

## LE PARC DE LOGEMENTS

	Total parc-logements	Résidence principale	Résidence secondaire	Logements vacants
1982	62	46	12	4
évol. 82/90	0,59%	1,79%	0,00%	-100,00%
1990	65	53	12	0
évol. 90/99	2,48%	2,12%	1,73%	
1999	81	64	14	3
évol. 99/11	0,88%	1,66%	-1,99%	-8,75%
2011	90	78	11	1

Type des logements en 1999 et 2011			
99	Maison individuelle - Ferme	56	69%
08	Maison individuelle - Ferme	88	97,8%
99	Logements collectifs	8	9,9%
08	Logements collectifs	2	2,2%

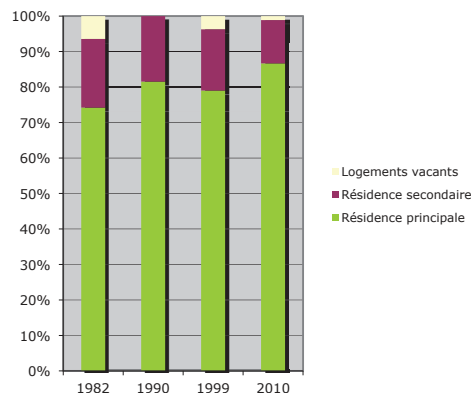
Statut d'occupation	En 1999		En 2011	
Commune de Boissy-le-Bois				
Propriétaire	46	71,9%	52	66,7%
Locataire	15	23,4%	23	29,5%
dont HLM	0	0,0%	0	0,0%
Logé gratuit	3	4,7%	3	3,8%
Total	64		78	

Ancienneté moy. d'emménagement en 2011	
< 2 ans	15,4%
2 à 4 ans	15,4%
5 à 9 ans	16,7%
> 10 ans	52,6%

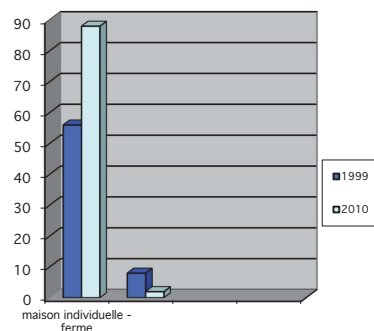
Communauté de Communes du Vexin-Thelle				
Propriétaire	4487	76,9%	6114	79,8%
Locataire	1071	18,4%	1361	17,8%
dont HLM	247	4,2%	373	4,9%
Logé gratuit	274	4,7%	190	2,5%
Total	5832		7665	

< 2 ans	9,2%
2 à 4 ans	16,8%
5 à 9 ans	19%
> 10 ans	55%

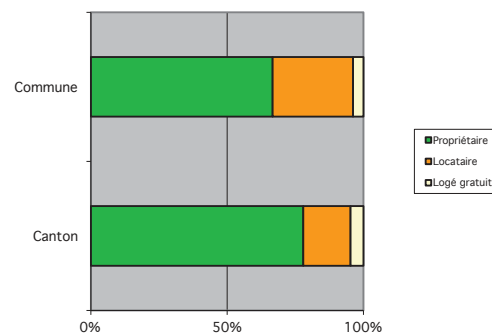
Répartition du parc de logements



Type de logements en 1999 et 2010



Statut d'occupation des résidences principales en 2010



## LE PARC DE LOGEMENTS

Le parc de logements augmente de façon assez irrégulière depuis 1982. L'augmentation la plus forte est observée entre 1990 et 1999 avec la création de 16 logements. Sur cette période, le nombre de résidences principales a augmenté de 11 unités à 100% par réalisation de nouveaux logements puisque le nombre de résidences secondaires et de logements vacants a par ailleurs augmenté de 4 unités.

En 1982, les résidences secondaires et les logements vacants représentaient plus de 25% du parc de logements. Ils représentent en 2011, 13% du parc. On a donc puisé dans ce stock qui reste somme toute significatif (12 logements) pour la création de résidences principales nécessaires au desserrement de la population et l'accueil de nouveaux ménages.

La taille moyenne des ménages diminue légèrement (comparée au chiffre observés sur le département) : 2,5 habitants en 2011 contre 2,8 en 1968 et en 1982, soit 0,3 habitants sur près de 30 ans. La maison individuelle est le type de logements quasiment exclusif sur la commune avec une part proche de 98% et cette part est en augmentation depuis 1999 (69%).

L'offre locative est très importante sur la commune et tend à augmenter passant de 23,4% à près de 30% de locataires. Ces chiffres sont de près de 10 points supérieurs à ceux observés à l'échelle de la Communauté de Communes. Boissy le Bois est pourtant une petite commune rurale ne bénéficiant pas de commerces et services de proximité mais sa proximité du pôle de Chaumont en Vexin la rend particulièrement attractive. Il s'agit exclusivement de logements en locatif privé posant question quant à leur pérennité et quant aux loyers pratiqués.

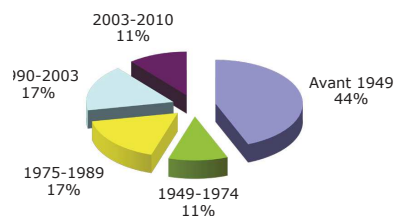
## CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

Date de réalisation des résidences principales en 2011	
Avant 1949	36
1949-1974	9
1975-1989	14
1990-2003	14
2003-2010	9

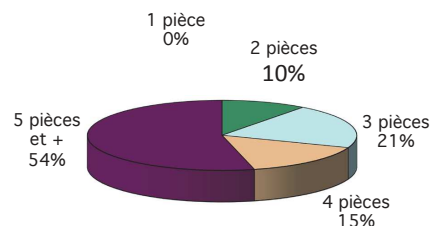
Nombre de pièces des résidences principales en 2011		
1 pièce	0	0,00%
2 pièces	8	10,26%
3 pièces	16	20,51%
4 pièces	12	15,38%
5 pièces et +	42	53,85%

Population des ménages en 1999		
1 personne	16	25,00%
2 personnes	21	32,81%
3 personnes	8	12,50%
4 personnes	14	21,88%
5 personnes	3	4,69%
6 personnes et +	2	3,13%
Total ménages	64	

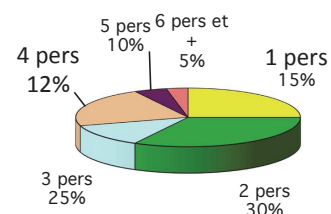
Epoque d'achèvement des logements en 2011



Nombre de pièces en 2011



Population des ménages en 1999



## PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PARC

Le parc de logements est ancien puisque plus de la moitié des logements a été réalisée avant 1975. 28% des logements de la commune ont été réalisés depuis 1990. Toutefois, 44% des logements date d'avant 1949 ce qui préfigure d'une certaine qualité d'architecture vernaculaire sur la commune. Les logements sont majoritairement confortables avec 98,7% d'entre eux équipés d'une salle de bain avec baignoire ou douche et 34% du chauffage central individuel. En 2011, 44% des logements sont équipés en chauffage individuel «tout électrique». Il convient donc de s'interroger sur la consommation énergétique de ces logements au regard notamment des objectifs du développement durable et sur l'évolution de l'aspect extérieur de ces constructions souvent de type pavillonnaire qui ne respectent pas toujours les caractéristiques architecturales de la commune.

Les logements sont particulièrement grands avec plus de 3 résidences principales sur 4 comptant 4 pièces et plus. Cette offre en logements est à rapprocher d'une part de la taille des ménages, d'autre part du contexte du marché de l'immobilier. Ainsi, près de 3 ménages sur 5 (58%) ne compte qu'une ou deux personnes tandis que les ménages de 5 personnes et plus ne représentent que 7%. D'ailleurs, la taille des ménages est peu importante comparé à ce qui peut être observé sur d'autres communes du département (2,45 personnes par ménage en 2011 contre 2,83 en 1982). On peut donc constater une tendance à la sous-occupation des grands logements recensés sur la commune. La mise sur le marché de ces logements permet de répondre aisément aux besoins en grands logements au regard du stock important qu'ils constituent (près de 80% du parc). Des actions mériteraient d'être portées vers la création de logements plus petits (2-3 pièces) plus en mesure de répondre aux besoins des jeunes en décohabitation face à un marché de l'immobilier où les prix sont en hausse et aux besoins des personnes âgées (petite surface de plain pied). Une offre de logements de 4 pièces permet également à un couple de jeunes avec un enfant de pouvoir s'installer sur le village.

A noter que l'offre locative est importante sur le village, mais qu'une partie de celle-ci repose sur des grands logements ne correspondant pas nécessairement à ce que recherche les jeunes ménages. Le degré de renouvellement des occupants des logements est assez fort : 31% des ménages occupent leur logement depuis moins de 5 ans.

Thème abordé	CONSTAT ET ENJEUX SOULEVES
POPULATION	<p>- Le nombre d'habitants sur la commune a augmenté de manière constante sur les 40 dernières années, passant de 103 à 191 habitants, notamment en raison d'un solde migratoire positif, lié à la réalisation de nouveaux logements. Ce rythme de croissance est similaire à celui observé sur la Communauté de Communes du Vexin-Thelle, et supérieur à la moyenne départementale. <b>Il convient de se positionner dans ce contexte d'attractivité du secteur</b> pour les ménages à la recherche d'une implantation résidentielle, même si les prix du marché de l'immobilier local peuvent être un frein au développement, en proposant des projets adaptés aux besoins et en tenant compte des caractéristiques de la commune.</p> <p>- La population de Boissy-le-Bois se caractérise par <b>une tendance au vieillissement depuis 1999</b>, puisque la part des 60 ans et plus (1 habitant sur 5) a augmenté de 3 points et pose question quant à la stratégie résidentielle qu'adopteront ces habitants à l'horizon 2030. En outre, il convient de privilégier la réalisation d'opérations de logements étalées dans le temps au lieu d'une opération sur une période courte (effet "lotissement") impactant directement les besoins en équipements. <b>Se pose donc, à l'horizon 2030, la question d'un meilleur équilibre des tranches d'âge</b>, en pouvant agir sur l'offre en logements.</p> <p>- Le projet communal vise à <b>déterminer un rythme de croissance pour les 15 ans à venir</b>, répondant à la volonté communale d'accueillir de nouveaux habitants au regard des atouts de la commune qui la rendent attractive pour les ménages à la recherche d'un logement proche de la région parisienne et de Chaumont-en-Vexin, compatible avec la volonté de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge, tout en tenant compte des tendances en cours et des besoins actuels et futurs sur le secteur, en respectant les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Vexin-Thelle.</p>
HABITAT	<p>- Le stock de logements vacants et de résidences secondaires <b>n'offre plus de possibilités significatives de création de résidences principales</b>. En revanche, la transformation de quelques grands bâtiments et la dizaine de terrains encore libres rendent possible la création de logements au sein de la trame urbaine déjà constituée, mais de manière aléatoire. Il convient de s'interroger sur la délimitation de nouveaux secteurs, et sur la densité du bâti envisagée, suivant un objectif de modération de consommation des espaces agricoles ou naturels.</p> <p>- En lien avec le scénario envisagé de croissance de la population, il convient donc de s'interroger sur ce potentiel dans les grands bâtiments pouvant être transformés, en adaptant le cadre réglementaire, de le <b>traduire en termes de logements à réaliser en tenant compte du rythme de renouvellement des occupants dans le bâti déjà existant</b> (réoccupation, transformation, division), de la configuration de la trame urbaine ayant adoptée une forme linéaire afin de contribuer au bon fonctionnement urbain de la commune.</p> <p>- <b>Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements</b> (près de 70% des logements ont 4 pièces et plus) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes (58% des ménages), notamment pour les jeunes en décohabitation désirant rester sur la commune. Des logements de taille moyenne sur des terrains aux superficies réduites peuvent également répondre à des primo-accédants à la propriété ou aux attentes de ménages souhaitant rester sur la commune mais dans un logement plus adapté. L'offre locative, principalement privée, est significative mais n'est pas toujours adaptée aux besoins ; elle peut fortement diminuer dans l'hypothèse de la mise en vente de ces logements. Il convient donc de <b>s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées</b>.</p>
FONCTIONNEMENT - EQUIPEMENTS - LOISIRS	<p>- La commune dispose d'une gamme d'équipements et services de proximité répondant à une partie des besoins des habitants. <b>Ils se concentrent au cœur du village aux abords de la place, favorisant ainsi une centralité forte</b>. Il convient de ne pas empêcher toute évolution nécessaire de celle-ci en lien avec le développement de la commune. Le cimetière communal nécessite l'aménagement de quelques places de stationnement.</p> <p>- <b>Le devenir de l'école sur la commune interroge sur la valorisation des locaux libérés de leur usage</b>. La place publique, aménagée pour recevoir des activités de loisirs et comme lieu de rencontres à l'échelle du village, <b>a l'intérêt de se trouver dans un environnement peu bâti</b>, jouxtant l'emprise de l'ancien potager du château depuis lequel une vue remarquable sur le domaine du château est constaté. Une réflexion quant à la valorisation de cet espace mérite d'être engagée.</p>
ACTIVITES ECONOMIQUES	<p>- Suivant les orientations du SCOT, <b>la commune n'a pas vocation à développer une zone d'activités économiques</b>. Pour autant, l'activité économique du village repose sur quelques entreprises artisanales ou de services disséminées dans la trame bâtie. Le domaine du château accueille une activité d'organisation de séminaires, mariages et autres manifestations de ce type. Ce domaine représente un atout touristique et patrimonial important. Les dispositions du futur PLU ont à en tenir compte en prévoyant des dispositions adaptées à ces activités tout en préservant le caractère de la commune et en trouvant une corrélation appropriée avec la vie du village.</p> <p>- Malgré son caractère périurbain, <b>l'activité agricole reste bien présente</b> sur la commune avec deux exploitations professionnelles en activité, dont une pratique l'élevage. Elle est située en frange sud-est du village et engendre un périmètre de protection à prendre en compte dans les choix de développement de la commune. L'autre est située dans le parc du château et a un projet d'implantation d'un nouveau bâtiment aux champs. Le bon fonctionnement de ces exploitations nécessite d'en préserver les accès, le foncier et de permettre le développement des corps de fermes. <b>La valorisation du bâti existant qui ne serait plus utile à l'activité agricole est un enjeu important</b>.</p>
DEPLACEMENTS - RESEAUX	<p>- <b>Le village est à l'écart des principaux axes routiers</b> départementaux et locaux. La trame urbaine est organisée autour de la <b>voie communale nord/sud depuis laquelle aucun bouclage secondaire n'est réellement possible</b>. L'étroitesse de cet axe rend par endroit la circulation difficile : le double sens de circulation peut être perturbé, notamment lorsqu'il y a du stationnement sur voirie. Suivant les secteurs retenus pour accueillir une nouvelle urbanisation, il convient de s'interroger à leur desserte depuis cet unique axe principal, pouvant impliquer de nouveaux aménagements. Le projet de liaison Méru/Chaumont-en-Vexin/Gisors qui pourrait passer au nord de Loconville pourrait conduire à constater une augmentation du trafic arrivant par le sud du village.</p> <p>- Le territoire est <b>traversé par plusieurs cheminements des bois vers la plaine et vers Chaumont-en-Vexin, sans pour autant constituer un véritable circuit</b> (traversée RD115 dangereuse, discontinuité dans les chemins vers la vallée de la Troésne). <b>Le déploiement de cheminements autour du secteur urbanisé et vers l'extérieur peut contribuer à la qualité du cadre de vie</b>, à s'inscrire dans une valorisation touristique du secteur ou encore constituer une alternative aux déplacements motorisés. <b>La valorisation de la liaison piétonne vers Chaumont-en-Vexin</b>, dans le prolongement de la rue de la Croix Blanche, <b>contribuerait à renforcer l'accès aux grands équipements (scolaires, sportifs et loisirs notamment)</b> répondant aux dispositions du SCOT du Vexin-Thelle, tout en mettant en évidence la vue remarquable sur le domaine du château et le cœur du village depuis le haut de cette rue.</p> <p>- <b>Les réseaux d'eau et d'électricité répondent aux besoins actuels</b>. Suivant les perspectives de développement urbain, des renforcements pourront être nécessaires. Les dispositifs d'assainissement ont récemment fait l'objet d'une mise aux normes. La défense incendie est correctement assurée, à l'exception de la partie nord de la rue des Marronniers du fait du dysfonctionnement de la mare appelée à servir de réserve incendie. En revanche, <b>la couverture par les réseaux de télécommunications n'est pas optimale</b>, tandis que l'offre numérique sera améliorée dans les années à venir suivant le schéma territorial établi à l'échelle départementale.</p>
PAYSAGES	<p>- Le territoire communal s'inscrit dans le <b>paysage relativement ouvert du rebord du plateau de Thelle</b>, caractérisé par des paysages de grandes cultures, ponctués de quelques emprises boisées. Est posée la <b>question du traitement des franges urbaines et de l'insertion de toute forme d'urbanisation</b> dans ce site naturel particulier, doté d'un paysage largement ouvert à l'ouest et boisé à l'est. Un cône de vue intéressant sur la cuesta du Vexin et la butte de Chaumont-en-Vexin est identifié en partie nord au niveau de la RD115, tandis que un secteur de paysage emblématique local est repéré depuis le haut de la rue de la Croix Blanche en regardant vers le village dominé par le domaine du château.</p> <p>- La couverture végétale est significative dans la lecture du paysage communal. Le village apparaît entouré par un écran boisé, pour lesquels il convient de s'interroger sur sa bonne articulation avec les terrains habités qui les bordent et de son rôle dans les perceptions globales du territoire communal. <b>La gestion des boisements est à définir au PLU au regard des législations existantes</b>. Le domaine du château avec son parc surplombant la trame urbaine du village est également un atout paysager à préserver.</p> <p>- <b>Le bâti reste homogène</b> et s'intègre correctement au village. Il est caractérisé par son aspect minéral dominé par un subtil mélange de la pierre à silex, de la brique rouge ou de la pierre calcaire. Plusieurs façades, murs et murets présentent un intérêt patrimonial, tandis que le traitement des espaces publics, plus à dominante végétale, présentent un aspect soigné. <b>La valorisation du bâti ancien confirmera les richesses de la commune</b>, contribuant à préserver l'image de Boissy-le-Bois. La trame urbaine a la particularité d'être resté calée dans le fond du vallon sec faisant qu'excepté le domaine du château, les constructions sont peu visibles depuis le plateau agricole.</p>
ENVIRONNEMENT	<p>- Le territoire communal <b>est faiblement concerné par des risques naturels à prendre en compte, correspondant essentiellement à la présence de talwegs et d'un risque d'accumulation d'eaux de ruissellement</b> qui traversent le secteur du nord au sud par le chemin de la Cavée et la rue des Marronniers. <b>Il convient de prendre en compte ce risque dans les choix d'aménagement</b> et à envisager des aménagements visant à le limiter.</p> <p>- <b>Le territoire communal n'est concerné que partiellement par des sensibilités écologiques</b> (très faible emprise d'une ZNIEFF à l'extrémité est du territoire) limitant les secteurs devant faire l'objet d'une gestion adaptée. Pour autant, les boisements épars constituent des espaces participant aux équilibres écologiques à une échelle supracommunale faisant qu'il est utile de tenir compte de leur intérêt environnemental dans leurs perspectives d'évolution.</p> <p>- La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des objectifs de réduction de la consommation énergétique dans la construction implique de <b>réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durable répondant à cet objectif tout en cherchant à respecter les particularités locales et la qualité des lieux</b>, confirmés par la présence d'un monument inscrit (domaine du château) au centre de la trame urbaine du village.</p>

## V - Bilan et enjeux

Ce diagnostic détaillé permet de tirer un bilan de la situation de la commune de Boissy-le-Bois aujourd'hui, en retraçant les évolutions observées ces dernières années et en positionnant la commune dans son contexte intercommunal.

Boissy-le-Bois est un village situé à l'ouest du département de l'Oise, sur le rebord méridional du plateau de Thelle. Avec la proximité de l'agglomération beauvaisienne au nord, l'agglomération parisienne au sud, et le bourg de Chaumont-en-Vexin limitrophe, le village profite d'une situation privilégiée et attractive, d'autant plus qu'il se trouve en limite nord de l'aire d'influence de la région parisienne. Elle possède donc plusieurs atouts pour attirer de nouveaux ménages et poursuivre son développement, d'autant plus que la qualité du cadre de vie rural a su être préservée.

Dès lors, l'un des principaux enjeux pour la commune est de profiter de son attractivité au regard de sa situation pour relancer sa croissance démographique. Les actions ou opérations d'aménagement envisagées sont à définir dans ce sens et sont appelées à une prise en compte rigoureuse du patrimoine architectural et des sensibilités environnementales qui caractérisent le secteur.

Les enjeux ainsi définis sont les suivants :

- Déterminer un rythme de croissance maîtrisé de la population suivant les orientations du SCOT du Vexin-Thelle, compatible avec la volonté d'accueillir de nouveaux habitants au regard des atouts de la commune pour les ménages cherchant un logement proche de Cergy-Pontoise, afin d'équilibrer la répartition des tranches d'âges.

- Encourager la diversification de l'offre de logements afin qu'elle réponde d'avantage à la demande des populations qui composent la commune (58% des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes), notamment les jeunes en décohabitation ou en première accession.

- Conforter la centralité du village autour de la place publique, lieu de rencontres et d'échanges pour les habitants.

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti ancien afin de confirmer les atouts de la commune, notamment en soutenant la valorisation du domaine du château (propriété privée).

- Permettre le bon fonctionnement des activités économiques recensées sur le village, source d'emplois locaux.

- Améliorer les cheminements doux à l'intérieur et à l'extérieur du secteur urbanisé afin de contribuer à la qualité du cadre de vie et à la valorisation touristique du village.

- Réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durable cherchant à respecter les particularités locales et la qualité des lieux.

- Poser la question du traitement paysager des franges urbaines et de l'insertion de toute forme d'urbanisation dans le site naturel particulier qu'est le paysage ouvert du plateau de Thelle, au regard des perspectives lointaines vers la cuesta du Vexin (ou cuesta d'Ile-de-France) et les vues sur le château de Boissy-le-Bois.

- Définir la gestion des boisements au regard des législations actuelles et de l'équilibre des milieux naturels et tenir compte des sensibilités écologiques sur les secteurs boisés.

- Gérer convenablement les phénomènes de ruissellement des eaux arrivant du plateau nord et traversant une partie de la trame urbaine vers l'aval (Fond de Loconville).

Aux vues de ce bilan et des enjeux avancés, les élus ont engagé l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. La réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été un moment privilégié pour définir les objectifs de développement de la commune. En matière de gestion du territoire, les objectifs de développement visent à ne pas remettre en cause l'équilibre entre la qualité des espaces naturels et l'urbanisation.

Le PADD a également pris en compte les orientations d'aménagement définies à l'échelle intercommunale, notamment en matière économique, d'équipements et de services, de transport, de paysage et d'habitat. Il intègre, par ailleurs, les données environnementales (desserte en eau potable, défense incendie, la question de l'assainissement) inhérentes à la commune, ayant une influence sur les objectifs démographiques et sur leur traduction spatiale. Il prend en compte les projets des exploitants agricoles ; et des autres activités économiques, et vise à minimiser la consommation de terres agricoles ou d'espaces naturels.

Le PADD et sa traduction réglementaire dans le PLU s'attache à maintenir un cadre de vie de qualité tout en autorisant un développement urbain cohérent à l'échelle de Boissy-le-Bois.

## CHAPITRE 2



### LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D.

---

# I - Le document soumis à la concertation et bilan de la concertation

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Boissy-le-Bois définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le diagnostic développé dans le chapitre précédent constitue la base sur laquelle les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont été abordées.

## 1.1 Le contenu du document

*VOIR PIECE N°2 DU DOSSIER P.L.U.*

## 1.2 Organisation de la concertation

Suite à la délibération du conseil municipal prescrivant le P.L.U. en date du juin 2013 complétées par les délibérations du conseil municipal en date du 23 mars 2015 et du 13 avril 2015, un registre a été ouvert en Mairie afin de laisser aux habitants la possibilité de s'exprimer sur le projet et les éléments présentés. Dès son envoi à la mairie courant 2014, le Porter à Connaissance du Préfet a été mis à disposition des habitants.

A compter de janvier 2015, un rapport de diagnostic concluant sur les enjeux d'aménagement de la commune à l'horizon 2030 a été mis à disposition du public, dans les locaux de la mairie.

Le P.A.D.D. a fait l'objet d'un document présenté, le 20 janvier 2015 et le 10 mars 2015 aux services et personnes publiques associés. Suivant les dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, le 13 avril 2015.

Une information municipale a été diffusée à l'ensemble des foyers de la commune à l'issue de ce débat sur le PADD, en précisant que le rapport de diagnostic et le PADD (pièce 2 du dossier P.L.U.) étaient à la disposition des administrés en mairie, jusqu'à l'arrêt du projet de PLU en rappelant qu'un registre de concertation public était ouvert en mairie.

Cette concertation a donné les moyens à la municipalité d'informer la population sur le projet et a permis aux habitants de faire des propositions, des suggestions, des observations, pendant toute la durée des études.

Quelques observations ont été inscrites dans le registre, sans que cela ne porte atteinte au contenu du projet communal proposé. Une délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation a été prise au moment de l'arrêt du projet de PLU.

## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, dans le respect de la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Vexin-Thelle approuvé le 16 décembre 2014, reposent sur une approche quantitative (rythme de développement souhaité) et sur des options qualitatives visant à améliorer le fonctionnement de la commune, à favoriser la diversité des fonctions urbaines, à une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, à mettre en valeur la qualité du cadre de vie, et à préserver les paysages tout en tenant compte des risques naturels majeurs.

Dans le cadre de la phase PADD, les orientations d'aménagement étudiées en groupe de travail avec les services et les personnes publiques associés, proposées et débattues au conseil municipal, puis présentées aux habitants, ont été les suivantes :

### • Paysage :

Le territoire communal s'inscrit principalement dans le paysage ouvert du plateau de Thelle caractérisé par des paysages de grandes cultures, ponctués ici de quelques emprises boisées. Est posée la question du traitement des franges urbaines et de l'insertion de toute forme d'urbanisation dans ce site naturel particulier, doté d'un paysage largement ouvert à l'ouest et au nord, tandis que les boisements au sud et à l'est ferment le paysage. Il convient de veiller à la compatibilité avec le SCOT en ce qui concerne les cônes de vue à prendre en compte vers la cuesta du Vexin (en regardant vers le sud-ouest) et sur le château depuis le haut de la rue de la Croix Blanche.

La couverture végétale est significative dans la lecture du paysage communal. La gestion des boisements est à définir au PLU au regard des législations existantes. Le village apparaît dans un écrin boisé, pour lesquels il convient de s'interroger sur sa bonne articulation avec les terrains habités qui les bordent et de son rôle dans les perceptions globales du territoire communal.

Le bâti reste homogène et s'intègre correctement au village. Il est caractérisé par son aspect minéral largement dominé par un subtil mélange de la pierre à silex, de la brique rouge ou de la pierre calcaire. Plusieurs façades, murs et murets présentent un intérêt patrimonial, tandis que le traitement des espaces publics, plus à dominante végétale, présente un aspect soigné. La valorisation du bâti ancien confirmera les richesses de la commune.

Il est proposé de :

- Mettre en place des principes d'aménagement (choix des sites, implantation et gabarit des constructions, traitement paysager des abords) visant à optimiser l'insertion au site des nouvelles constructions en respectant autant que possible la configuration des lieux, en veillant à préserver les cônes de vue significatifs et en contenant le développement de la trame urbaine dans le vallon.

- Définir au P.L.U. de nouvelles conditions de préservation des boisements entre ceux appartenant à des massifs forestiers et ceux plus ponctuels présentant un intérêt paysager et patrimonial.

- Préserver et mettre en valeur les éléments bâtis anciens les plus significatifs en adaptant la réglementation sur les principes d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur des constructions.

### • Environnement :

Le territoire communal est faiblement concerné par des risques naturels à prendre en compte, correspondant essentiellement à la présence de talwegs et d'un risque d'accumulation d'eau de ruissellement en partie basse du village. Des aménagements ont été entrepris pour canaliser ce phénomène de ruissellement en mesure d'impacter une partie de la zone urbanisée (cehmin de la Cavée, rue des Marronniers, place publique).

Le territoire communal n'est concerné que partiellement par des sensibilités écologiques (très faible emprise d'une ZNIEFF à l'extrémité est du territoire) limitant les secteurs devant faire l'objet d'une gestion adaptée. La commune n'est par ailleurs pas directement concernée par un site Natura 2000. Il n'y a pas non plus de continuité écologique à prendre en compte. Pour autant, les boisements épars constituent des espaces participant aux équilibres écologiques à une échelle supracommunale faisant qu'il est utile de tenir compte de leur intérêt environnemental dans leurs perspectives d'évolution.

La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des objectifs de réduction de la consommation énergétique dans la construction implique de réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durable répondant à cet objectif.

## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

L'activité agricole reste bien présente sur la commune avec deux exploitations professionnelles en activité, dont une pratique l'élevage. Le bon fonctionnement de ces exploitations est à prendre en considération, ainsi que le foncier qui pourrait leur être nécessaire pour se développer.

Il est proposé de :

- Laisser la possibilité aux activités artisanales, commerciales, ou de services de se développer ou de se créer. Etablir une réglementation d'urbanisme adaptée au développement des activités existantes et l'installation de nouvelles activités, compatibles avec les secteurs habités, en particulier pour l'activité existante sur le site du château présentant un fort intérêt patrimonial.

- Garantir à l'activité agricole présente sur le territoire communal un bon fonctionnement et des possibilités d'évolution en lui réservant des espaces et des accès adaptés à ses besoins afin de maintenir une agriculture performante et respectueuse des paysages.

### • Déplacements et circulations :

Le village est à l'écart des principaux axes routiers départementaux et locaux. La trame urbaine est organisée autour de la voie communale nord/sud depuis laquelle aucun bouclage secondaire n'est réellement possible. L'étroitesse des rues du village et les besoins croissants en stationnement peuvent rendre difficile la circulation des engins agricoles et des véhicules de services.

Le territoire communal est traversé par plusieurs cheminements vers le plateau agricole et vers les boisements sans qu'il n'existe un véritable circuit de promenade. Il paraît intéressant de valoriser le cheminement doux du village vers le pôle voisin de Chaumont-en-Vexin (commerces, équipements, activités, etc.).

Le déploiement de cheminements internes au secteur urbanisé et vers l'extérieur peut contribuer à la qualité du cadre de vie, ou encore s'inscrire dans une valorisation touristique du secteur.

Il est proposé de :

- Anticiper les possibilités de développement du village à plus long terme (dans un prochain PLU) en réfléchissant aux possibles nouveaux maillages depuis le réseau viaire existant.

- Dans le périmètre aggloméré, optimiser les conditions de stationnement sur voirie ou en marge de la voirie par des aménagements spécifiques et par une réglementation adaptée.

- Veiller d'une part, au maintien des principaux chemins existants partant du village vers l'espace de plateau et vers la vallée de la Troësne via les boisements, principales zones de promenade. Confirmer, d'autre part, le chemin de la Croix Blanche comme un axe fort de voie douce vers le pôle d'équipements et de services de proximité joué par Chaumont-en-Vexin.

### • Réseaux :

Les réseaux d'eau et d'électricité répondent correctement aux besoins actuels. Suivant les perspectives de développement urbain, des renforcements pourront être nécessaires. Les dispositifs d'assainissement autonome ont été mis aux normes. La défense incendie est correctement assurée. La desserte numérique pourra être améliorée suivant le schéma territorial d'aménagement numérique de l'Oise.

Il est proposé de :

- Veiller au maintien d'une bonne qualité de la desserte en eau potable et de gestion adaptée des eaux usées, définir réglementairement pour les eaux pluviales les conditions de gestion sur place.

- S'assurer du maintien de la conformité de la défense incendie.

- Tenir compte de la mise en oeuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de l'Oise en veillant notamment à ce que le renforcement de la desserte numérique de la commune (vers le très haut débit).

**Les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont ensuite été étudiées et validées, d'une part à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, et d'autre part à l'échelle des secteurs agglomérés.**

## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Il est proposé de :

- Maintenir les secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement, prévoir les aménagements et les entretiens nécessaires à la régulation des eaux de ruissellement vers l'aval, notamment celles arrivant du plateau de Thelle par le chemin de la Cavée, en orientant les eaux vers les anciennes marnières situées en amont de ce chemin.

- Inscrire les secteurs à fortes sensibilités écologiques et paysagères en zone naturelle au plan, afin de contribuer à la préservation de l'équilibre naturel de ces milieux et de maintenir la biodiversité à une échelle plus large.

- Etablir une réglementation d'urbanisme qui autorise la réalisation d'aménagements tenant compte des nécessités d'économies d'énergie dans la construction, en particulier dans les secteurs à urbaniser, tout en préservant la qualité architecturale du village au moins des parties de bâtiments perceptibles depuis l'espace public.

### • Habitat :

Le nombre d'habitants sur la commune a augmenté de manière constante sur les 40 dernières années, passant de 103 à 191 habitants, notamment en raison d'un solde migratoire positif. La commune se situe dans un secteur attractif du fait de la proximité du pôle économique de Cergy-Pontoise et de la région parisienne.

La population de Boissy-le-Bois se caractérise par une tendance au vieillissement sur les 15 dernières années, puisque la part des 60 ans et plus a augmenté de 3 points posant question quant à la stratégie résidentielle qu'adopteront ces habitants à l'horizon 2030.

Le stock de logements vacants et de résidences secondaires n'offre plus de possibilités significatives de création de résidences principales. En revanche, la transformation de quelques grands bâtiments et la douzaine de terrains encore libres rendent possible la création de logements au sein de la trame urbaine déjà constituée, mais de manière aléatoire.

Enfin, l'offre en logements reste peu diversifiée, avec la présence d'une part élevée de grands logements essentiellement en accession à la propriété.

Il est proposé de :

- Accueillir de nouveaux habitants à un rythme maîtrisé en tenant compte des disponibilités dans la trame urbaine déjà constituée pour limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels. Atteindre un taux de croissance annuel moyen réaliste de 1,1% de 2015 à 2030, engendrant un gain d'environ 35 habitants, soit 229 habitants possibles en 2030, se traduisant par une moyenne de 1 nouveau ménage par an.

- Permettre la réalisation d'une vingtaine de logements en portant un effort de construction vers la réalisation de logements de taille moyenne (2-3-4 pièces) en accession ou en location et en tenant compte des possibilités d'aménagement de logements au sein des tissus bâtis existants. Cet objectif chiffré peut être atteint sans ouvrir à l'urbanisation de nouveaux terrains, actuellement situés en marge des trames urbaines déjà constituées.

### • Équipements - Loisirs :

La commune dispose d'une gamme d'équipements et services de proximité répondant à une partie des besoins des habitants. Ils sont regroupés sur une polarité forte au niveau de la place publique (mairie, école, église, salle des fêtes, espace de loisirs de plein air).

Il est proposé de :

- Conforter la place publique du village comme espace public majeur de la commune tant dans son fonctionnement (sécurité des piétons, ralentissement des véhicules, stationnement, etc.) que dans son traitement urbain et paysager.

- Etudier la possibilité d'une ouverture vers l'espace public central du village de l'ancien potager du château, pour en faire un site à usage partagé pouvant contribuer à l'attrait touristique de la commune.

- Anticiper la valorisation des locaux de l'école en cas de regroupement des équipements sur une commune voisine.

### • Économie :

L'activité économique du village est limitée et suivant les orientations du SCOT, la commune n'a pas vocation à développer une zone d'activités économiques. L'économie du village repose essentiellement sur quelques petites structures artisanales ou de services disséminées dans la trame bâtie.

## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

### 2.1 L'approche quantitative

#### 2.1.1 Les besoins en logements et évolution induite de la population.

Le nombre d'habitants sur la commune a significativement augmenté sur les 40 dernières années, notamment en raison d'un solde migratoire largement positif entre 1975 et 2011. Pour autant, sur la période récente, le rythme de croissance de la population s'est ralenti tout en restant positif et supérieur au rythme observé à l'échelle départementale et intercommunale. Il convient de se positionner dans ce contexte de croissance, en proposant des projets adaptés aux besoins, en tenant compte des caractéristiques de la commune.

La croissance démographique de Boissy-le-Bois a connu deux grandes périodes. Entre 1975 et 1982, la commune a connu une croissance forte avec un taux d'évolution annuel moyen supérieur à 3% (près du triple de la moyenne départementale). Cette période voit la réalisation de plusieurs constructions individuelles de type pavillonnaire (ménages avec enfants). De 1982 à 1990, la population augmente moins significativement (+7 habitants), alors qu'elle croît plus rapidement en moyenne départementale et communautaire. Il n'y a plus autant de nouvelles constructions sur le village et dans le même temps, les enfants quittent la structure familiale. Entre 1990 et 2006, la population augmente à nouveau de 47 habitants, principalement par la création de quelques logements à la suite de la transformation d'anciens bâtiments agricoles. De 2006 à 2011, le taux de croissance annuel moyen est de 0,75%, supérieur à celui observé en moyenne communautaire (0,51%) et bien plus fort qu'en moyenne départementale (0,05%).

La population de Boissy-le-Bois tend au vieillissement depuis 1999, puisque même si la part des moins de 20 ans est stable à 28% des habitants, la part des 60 ans et plus a augmenté de 3 points (20% des habitants) pour devenir égale à celle observée en moyenne départementale et en moyenne communautaire. Dans le même temps, la part des moins de 45 ans sur la commune représente 57% des habitants contre 60% en moyenne départementale. Se produit un phénomène de glissement des tranches d'âge des ménages arrivés entre 1975 et 1990.

Pour les 15 années à venir, il convient de tenir compte de ce phénomène et de sa confirmation ou non, pouvant impacter de manière significative la croissance démographique : dans l'hypothèse où une partie de ces logements seraient réoccupés par de jeunes ménages, la création de logements et donc la consommation d'espaces à des fins urbaines seraient limitées.

En outre, il convient de privilégier la réalisation d'opérations de logements étalées dans le temps au lieu d'une opération sur une période courte (effet «lotissement»)

impactant directement les besoins en équipements. Se pose donc, à l'horizon 2030, la question d'un meilleur équilibre des tranches d'âge, notamment en agissant sur l'offre en logements.

Le projet communal cherche à définir des objectifs chiffrés pour les 15 ans à venir compatible avec la volonté d'accueillir de nouveaux habitants au regard des atouts de la commune qui la rendent attractive pour les ménages à la recherche d'un logement proche de Chaumont-en-Vexin et des pôles d'emplois franciliens, compatible avec la volonté de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge, tout en tenant compte des tendances en cours et des besoins actuels et futurs sur le secteur. L'objectif démographique doit également permettre le bon fonctionnement des équipements collectifs et s'attacher à la capacité des réseaux ou à leur possible renforcement.

Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements (plus de 2 logements sur 3 ont 4 pièces et plus) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes (plus de 50% des ménages), notamment pour les jeunes en décohabitation ou en première accession désirant rester sur la commune. L'offre locative, exclusivement privée, est significative (29,5% des résidences principales) mais pas toujours adaptée aux besoins et peut fortement diminuer dans l'hypothèse de la mise en vente de ces logements. Il convient donc de s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées.

Sur la période 1999 - 2011, le nombre de résidences principales a augmenté de 14 unités (soit 1,17 logement/an) et la population totale de 25 habitants. De 1982 à 2011, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 2,83 à 2,45 indiquant un desserrement des ménages qui suit la tendance nationale (baisse du nombre de personnes par ménage par décohabitation, hausse du nombre de ménages mono-parental, etc.).

Se basant sur une taille moyenne des ménages (2,31) d'ici 2030 suivant le taux retenu au SCOT du Vexin-Thelle, le desserrement entre 2011 et 2030 est estimé à 5 logements. Plusieurs simulations d'évolution du parc de logements (et donc d'évolution engendrée de la population) ont été étudiées en se basant sur des évolutions passées constatées ou sur le potentiel de réalisation de logements sur la commune au regard de la trame urbaine et des mutations de bâtiments. L'objectif visé est de retenir un scénario d'évolution du village réaliste au regard du contexte local et des souhaits de la municipalité, compatible avec les orientations du SCOT.

## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Le potentiel de création de logements identifié a permis d'étudier 3 scénarios pour la période 2011 - 2030. Le premier scénario repose sur une croissance analogue à celle observée entre 1999 et 2011, reportée sur la période 2011-2030, soit au total environ 25 logements pour un taux de croissance de la population de 1,19% ; le second mise sur une croissance au fil de l'eau suivant ce qui est constaté entre 2006 et 2011, soit un taux de croissance de 0,75%, impliquant environ 17 logements supplémentaires ; tandis que le troisième se base sur «l'enveloppe logements» possible suivant les dispositions du SCOT, soit jusqu'à 35 nouveaux logements (estimés sur la part des 1160 logements possibles sur les 33 communes dites «villages» au SCOT) rendant possible l'accueil de 70 habitants supplémentaires.

Les scénarios ont pris comme base la population communale recensée en 2011, soit 191 habitants et ont misé sur un desserrement des ménages passant à 2,31 (chiffre SCOT). Le dernier chiffre INSEE officiel communiqué pour 2013 (publié en 2016) fait état de 195 habitants et 77 résidences principales. En janvier 2015, la population du village a été officiellement recensée donnant 194 habitants pour 77 résidences principales (le scénario retenu se base sur ces chiffres les plus récents).

### SCÉNARIO 1 : CROISSANCE IDENTIQUE A CELLE OBSERVÉE SUR LA PÉRIODE 1999-2011

Scénario envisagé : Croissance identique à celle observée sur la période entre 1999 et 2011

1999	taux d'évol. annuel moyen 99/11	2011	2011	taux d'évol. annuel moyen 11/15	2015	taux d'évol. annuel moyen 11/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 11/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 11/30	2030
166	1,18%	191	191	1,16%	200	1,16%	212	1,18%	225	1,19%	239

Scénario logements sur la base du scénario de population envisagé

1999	taux d'évol. annuel 99/10	2011	2011	taux d'évol. annuel moyen 11/15	2015	taux d'évol. annuel moyen 11/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 11/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 11/30	2030
64	1,66%	78	78	1,26%	82	1,48%	89	1,49%	96	1,47%	103

**Soit + 25 logements, ce qui équivaut à 1,32 logement en moyenne tous les ans (ou 4 logements tous les 3 ans).**

D'ici 2030, il serait réalisé 25 nouveaux logements, soit 1,32 logement tous les ans pour répondre au phénomène de desserrement et accueillir les nouveaux ménages permettant de compter jusqu'à 239 habitants.

Pour maintenir une part de 30% du parc de logements en locatif d'ici 2030, il conviendrait de compter 31 logements de ce type contre 23 en 2011, soit 8 nouveaux

logements locatifs dans l'hypothèse où les 23 logements locatifs recensés en 2011 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2025. Le taux d'effort est de 32% des logements à réaliser.

En tenant compte d'un potentiel, après pondération tenant compte des rétentions foncières, estimé à 22 logements (4 logements par transformation de résidences secondaires et de logements vacants en résidences principales, le total étant stable depuis 1990 ; 6 logements issus de la division ou mutation du bâti existant ; 12 logements résultant de l'urbanisation des terrains restés libres de construction au sein de la trame urbaine sur une vingtaine estimé en tenant des emprises rue de la Cavée et au potager du château), ce scénario de croissance nécessite donc une emprise équivalent à 0,2 ha au maximum pour recevoir les 3 logements manquants. Suivant le POS, une petite partie de la zone NAha (celle au plus près du village) pourrait être rendue constructible.

### SCÉNARIO 2 : CROISSANCE IDENTIQUE A CELLE OBSERVÉE SUR LA PÉRIODE 2006-2011

Scénario envisagé : Poursuite du scénario au fil de l'eau (taux de 0,75% entre 2006 et 2011)

2006	taux d'évol. annuel moyen 06/11	2010	2011	taux d'évol. annuel moyen	2015	taux d'évol. annuel moyen	2020	taux d'évol. annuel moyen	2025	taux d'évol. annuel moyen	2030
184	0,75%	191	191	0,78%	197	0,73%	204	0,75%	212	0,75%	220

Scénario logements sur la base du scénario de population envisagé

1999	taux d'évol. annuel 82/99	2010	2011	taux d'évol. annuel moyen	2015	taux d'évol. annuel moyen	2020	taux d'évol. annuel moyen	2025	taux d'évol. annuel moyen	2030
50	0,87%	55	78	0,95%	81	1,09%	86	1,03%	90	1,04%	95

**Soit + 17 logements, ce qui équivaut à un peu moins de 1 logement en moyenne par an.**

D'ici 2025, il faudrait réaliser 17 nouveaux logements, soit un peu moins de 1 logement tous les ans pour répondre au phénomène de desserrement et accueillir les nouveaux ménages permettant de compter jusqu'à 220 habitants.

Pour maintenir une part de 30% du parc de logements en locatif d'ici 2030, il conviendrait de compter 28 logements de ce type contre 23 en 2011, soit 5 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 23 logements locatifs recensés en 2011 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2025. Le taux d'effort est de 29% des logements à réaliser.

## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

En tenant compte d'un potentiel, après pondération tenant compte des rétentions foncières, estimé à 22 logements (4 logements par transformation de résidences secondaires et de logements vacants en résidences principales, le total étant stable depuis 1990 ; 6 logements issus de la division ou mutation du bâti existant ; 12 logements résultant de l'urbanisation des terrains restés libres de construction au sein de la trame urbaine sur une vingtaine estimé en tenant des emprises rue de la Cavée et au potager du château), ce scénario de croissance ne nécessite donc aucune nouvelle zone à rendre urbanisable. Ce scénario intègre les principes du Grenelle 2 avec la mise en avant d'une politique de renouvellement urbain et une préservation des espaces naturels et agricoles.

### SCÉNARIO 3 : CROISSANCE RESULTANT DE «L'ENVELOPPE LOGEMENTS» POSSIBLE SUIVANT LES DISPOSITIONS DU SCOT DU VEXIN-THELLE

Scénario envisagé : Croissance résultant de "l'enveloppe logements" possible suivant les dispositions du SCOT du Vexin-Thelle

1975	taux d'évol. annuel moyen 75/90	1990	2011	taux d'évol. annuel moyen	2015	taux d'évol. annuel moyen	2020	taux d'évol. annuel moyen	2025	taux d'évol. annuel moyen	2030
103	1,90%	137	191	1,66%	204	1,63%	221	1,67%	241	1,66%	261

Scénario logements sur la base du scénario "logements" envisagé au SCOT du Vexin-Thelle (environ +35 logements possibles)

1975	taux d'évol. annuel moyen 75/90	1990	2011	taux d'évol. annuel moyen	2015	taux d'évol. annuel moyen	2020	taux d'évol. annuel moyen	2025	taux d'évol. annuel moyen	2030
37	2,42%	53	78	1,87%	84	1,97%	93	2,00%	103	1,97%	113

**Soit + 35 logements, ce qui équivaut à un peu moins de 2 logements en moyenne par an.**

D'ici 2030, il serait réalisé 35 nouveaux logements, soit 1,84 logement tous les ans pour répondre au phénomène de desserrement et accueillir les nouveaux ménages permettant de compter jusqu'à 261 habitants.

Pour maintenir une part de 30% du parc de logements en locatif d'ici 2030, il conviendrait de compter 34 logements de ce type contre 23 en 2011, soit 11 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 23 logements locatifs recensés en 2011 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2025. Le taux d'effort est de 31% des logements à réaliser.

En tenant compte d'un potentiel, après pondération tenant compte des rétentions foncières, estimé à 22 logements (4 logements par transformation de résidences

secondaires et de logements vacants en résidences principales, le total étant stable depuis 1990 ; 6 logements issus de la division ou mutation du bâti existant ; 12 logements résultant de l'urbanisation des terrains restés libres de construction au sein de la trame urbaine sur une vingtaine estimé en tenant des emprises rue de la Cavée et au potager du château), ce scénario de croissance nécessite donc une emprise équivalent à 1 ha au maximum pour recevoir les 12 logements manquants, sur la base de la densité minimale demandée au SCOT (10 à 12 logements à l'hectare). Suivant le POS, un peu de la moitié de la zone NAha pourrait être rendue constructible.

### SCÉNARIO RETENU :

**L'hypothèse retenue se base sur le scénario rendant possible la réalisation de 22 logements, à l'horizon 2030, en prenant comme base le nombre d'habitants et le nombre de logements recensés en janvier 2015. Il conduirait à compter environ 229 habitants en 2030, ce qui correspond à l'accueil d'environ un nouveau ménage par an, jusqu'en 2030.**

Scénario envisagé : Poursuite du scénario au fil de l'eau (taux de 1,1% entre 1999 et 2011)

1999	taux d'évol. annuel moyen 99/11	2011	2015*	taux d'évol. annuel moyen 15/18	2018	taux d'évol. annuel moyen 15/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 15/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 15/30	2030
166	1,18%	191	194	1,01%	200	1,11%	205	1,13%	217	1,11%	229

\* Ce chiffre est issu du recensement exhaustif de la population effectué en janvier 2015 sur le village

Scénario logements (résidences principales) sur la base du scénario de population envisagé

1999	taux d'évol. annuel moyen 99/11	2011	2015*	taux d'évol. annuel moyen 15/18	2018	taux d'évol. annuel moyen 15/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 15/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 15/30	2030
64	1,66%	78	77	1,70%	81	1,76%	84	1,68%	91	1,69%	99

\* Ce chiffre est issu du recensement exhaustif de la population effectué en janvier 2015 sur le village

**Soit + 22 logements, ce qui équivaut à 1,46 logement en moyenne par an ou en moyenne 3 logements tous les deux ans.**

**Il se base sur la consommation du potentiel de logements estimés au sein de la trame urbaine déjà constituée : remplissage des dents creuses (une douzaine de logements après pondération), transformation de quelques résidences secondaires et logements vacants en résidences principales (environ 4 logements compte tenu de la faible évolution de ce nombre depuis 1990) et quelques créations de logements dans**

## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

***du bâti existant transformé (estimé à 6 logements), pour un total de 22 logements. Il tient compte de la possibilité de construction sur la partie sud de la rue de la Croix Blanche, à l'est du chemin de la Cavée (sachant que la partie est déjà urbanisée) et sur une partie de l'ancien potager du château, toutes considérées comme étant déjà situées dans la trame urbaine du village compte tenu de l'existence d'une voirie suffisamment équipée en réseaux qui les dessert directement. Pour les deux dernières emprises, sont prévues des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de concilier la configuration des lieux et les possibilités encadrées de nouvelles constructions.***

Il n'est donc pas proposé de zone à urbaniser. La zone NAha du POS (au sud du village) est supprimée dans le cadre de ce premier PLU, considérant qu'elle engendrerait un étirement de la trame urbaine et une consommation d'espaces agricoles (terres déclarées au titre de la PAC), contrairement aux principes du Grenelle de l'Environnement à prendre en compte dans les PLU. En outre, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessiterait un renforcement des réseaux qui n'est pas envisagé par la commune. La zone NAhb du POS (sur la totalité de l'ancien potager du château) n'est pas reconduite au PLU, à l'exception de sa frange nord inscrite en zone urbaine, du fait qu'elle est directement accessible depuis la rue des Marronniers suffisamment équipée par les réseaux par le portail existant. En outre, l'aménagement de cette partie de l'ancien potager est la moins gênante au regard de la perspective sur le site du château, à préserver et à valoriser (voir les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur ce point, pièce n°3 du dossier PLU).

Ce choix de scénario s'inscrit pleinement dans une logique de développement durable en évitant la consommation d'espaces aujourd'hui non urbanisés. Au regard des emprises agricoles faisant l'objet d'une déclaration à la PAC (données 2014), seulement 0,7 ha correspondant à la surface en herbe (chemin de la Cavée) inscrit en zone urbaine au PLU peut être considéré comme une réduction de l'espace agricole.

En outre, la demande en logements sur le département reste forte et Boissy-le-Bois peut contribuer à l'accueil de nouveaux habitants qui permettront d'éviter un vieillissement trop rapide de sa population, tout en préservant ses caractéristiques villageoises. Ces nouveaux habitants pourront également à l'échelle intercommunale profiter de la proximité de pôles majeurs (lieu d'emplois, d'équipements, de services, de commerces) du territoire qu'offrent la commune de Chaumont-en-Vexin, mais aussi de la région parisienne.

### Compatibilité avec le SCOT du Vexin-Thelle :

Ces objectifs chiffrés avancés au PLU de Boissy-le-Bois sont totalement compatibles avec les orientations quantitatives du SCOT du Vexin-Thelle. En effet, celles-ci laissent la possibilité de réaliser de 35 à 49 logements sur la commune en se basant sur le nombre total de logements possibles (entre 1160 et 1625) sur les 33 communes dites «villages» dont fait partie Boissy-le-Bois.

En ne retenant qu'un objectif à 22 logements à l'horizon 2030, la commune ne consomme qu'entre 1,3% et 1,8% de cette enveloppe globale de logements possibles

sur les 33 communes dites «villages», sachant que ces 22 logements tiennent compte du desserrement des ménages en misant sur un nombre moyen d'occupants par logements de 2,31 en 2030, soit le nombre proposé au SCOT.

### 2.1.2 Les réseaux divers et la défense incendie.

Les réseaux d'eau et d'électricité répondent correctement aux besoins actuels et sont en capacité de répondre aux besoins induits par le scénario de développement du village retenu.

En effet, le développement urbain envisagé est compatible avec la capacité d'alimentation en eau potable depuis le captage situé sur la commune de Le Mesnil-Théribus exploité par le syndicat des eaux de Jouy-sous-Thelle, puis le réseau utilisé pour desservir le village. Les terrains encore libres de construction sur le village sont desservis par des canalisations de diamètre de 125 mm à 80 mm le long de l'axe principal (rue des Boissières, rue des Tilleuls, rue de la Ferme, rue de la Mairie, rue des Marronniers, chemin de la Cavée) et par des canalisations de 60 mm de diamètre sur les rues perpendiculaires (rue de la Croix Blanche, chemin des Fossés, rue du Marais et route de Loconville), le long desquelles il convient de limiter la densification du bâti compte tenu de ce diamètre plus limité.

En ce qui concerne l'assainissement, la commune a fait le choix de l'assainissement autonome. Sur la base des conclusions des études de diagnostic à la parcelle, l'ensemble des dispositifs d'assainissement ont été mis aux normes sur la période 2013 - 2014. Les nouvelles constructions qui seraient réalisées sur la commune auront donc à adopter ce type d'assainissement en installant des dispositifs conformes à la législation en vigueur (contrôle effectué par le Service Public d'Assainissement Non Collectif, au sein de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle), en précisant que la nature des sols ne pose pas de problème à l'installation de ce type de dispositif.

Au sujet des eaux de ruissellement (et eaux pluviales), il convient d'éviter leur rejet systématique sur l'espace public et d'imposer une gestion de ces eaux sur la parcelle en cas de nouvelle construction. En conséquence, les aménagements à réaliser devront favoriser le traitement sur place des eaux de ruissellement, comme le prévoient les dispositions réglementaires fixées au PLU. Il est, par ailleurs, prévu de compléter les aménagements réalisés rue des Marronniers (entretien du fossé) pour réguler les eaux de ruissellement arrivant du plateau nord vers le fond de Loconville (au sud du chemin des Fossés) par un renvoi de l'eau vers les anciennes marnières situées en amont du chemin de la Cavée, dispositif validé par le bureau d'études Hydratec missionné en 2015 pour compléter et adapter les propositions d'aménagement résultant de l'étude réalisée 1998.

## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

La défense incendie est correctement assurée. Le dispositif existant permet de défendre convenablement contre le risque d'incendie les nouveaux sites proposés à l'urbanisation sur la commune, satisfaisant en cela aux objectifs de développement urbain retenus.

Dès lors, l'essentiel des nouveaux logements, équipements et activités qui pourraient être réalisés sur la commune bénéficie d'une défense incendie suffisante.

### 2.1.3 Les besoins et projets en équipements.

La commune dispose d'une gamme d'équipements de première nécessité à l'échelle d'une commune rurale répondant à une partie des besoins des habitants. Ils sont regroupés sur le site autour de la place publique et donne une vraie centralité au village. Il convient de ne pas empêcher toute évolution nécessaire en lien avec le développement de la commune.

Cette place publique regroupe la mairie, l'école, l'église, l'aire de jeux de plein-air, et la salle communale (chemin des Fossés). A noter que le cimetière est légèrement à l'écart du village (à l'ouest), rue de la Croix Blanche. Un projet d'aménagement de quelques places de stationnement est envisagé aux abords du cimetière dont l'extension doit rester possible. Il est prévu un emplacement réservé (ER n°1) à cet effet sur une partie du terrain qui le jouxte à l'ouest. Il est considéré que cet équipement marque la limite ouest à ne pas dépasser par l'urbanisation du village.

Sur la centralité du village, il apparaît intéressant de conforter cet espace public majeur de la commune dans son fonctionnement (sécurité des piétons en particulier pour les enfants des établissements scolaires empruntant les cars scolaires, ralentissement des véhicules sur cet espace au contact de l'axe le plus circulé du village, stationnement notamment pour mieux répondre aux besoins engendrés par l'utilisation de la salle communale) ainsi que dans son traitement urbain et paysager (rapport entre minéral et végétal, revêtement au sol) d'autant que depuis cet espace, la vue sur le site du château est dégagée et de qualité.

Il pourrait être intéressant à l'avenir d'ouvrir cet espace public central vers le site voisin de l'ancien potager du château suivant l'usage qui lui serait donné dans le futur (par exemple, amphithéâtre de verdure). Cet espace à l'usage partagé pourrait alors contribuer à l'attrait touristique de la commune et mettre en valeur le patrimoine local (vue de qualité sur le domaine du château et le village). Il pourrait être support à l'organisation de manifestations allant dans ce sens, complémentaires aux activités actuellement exercées sur le domaine du château (accueil de séminaire, noces, banquets, etc.).

Il convient, par ailleurs, d'anticiper la valorisation des locaux de l'école dans la mesure où ceux-ci n'accueilleraient plus de classe dans les années à venir. Est à l'étude un regroupement des classes et services périscolaires sur un ou deux sites à l'échelle des communes qui forment le syndicat scolaire. Les locaux actuels pourraient continuer à être utilisés à des fins collectives, pour accueillir par exemple les enfants au départ et à l'arrivée du car scolaire, en proposant des activités adaptées le reste du temps (salle de lecture, salle pour les adolescents, etc.).

L'accueil de nouveaux habitants sur la commune de Boissy-le-Bois devrait permettre d'éviter à terme une baisse des effectifs scolaires engendrant un risque de fermeture de classes et une sous-occupation des équipements scolaires existants. L'accueil de nouveaux habitants permettra également d'optimiser la gestion de services liés au scolaire, venant habituellement répondre aux demandes des parents et aux besoins des nouveaux arrivants.

Les ménages à la recherche d'un logement s'installent plus facilement dans les communes dotées d'une structure scolaire adaptée (même si celle-ci n'est pas nécessairement implantée sur le village tant que la prise en charge des enfants sur la journée est satisfaisante), mais également dans celles proposant un cadre de vie de qualité et valorisé. Il s'agit pour la commune de Boissy-le-Bois, de mener ces réflexions dans le contexte intercommunal pour envisager des solutions adaptées.

### 2.1.4 Les besoins et projets pour les activités économiques.

Boissy-le-Bois dispose d'une structure économique assez peu développée et plutôt disséminée au sein de la trame urbaine déjà constituée.

Le projet communal vise à rendre possible le fonctionnement des activités économiques situées dans la trame urbaine déjà constituée. Il s'agit principalement d'activités artisanales ou de services pour lesquelles il convient d'autoriser le développement dès lors qu'elles restent compatibles avec le voisinage habité et n'engendrent pas de gêne pour la circulation ou le stationnement. Une attention particulière est portée à l'activité de services exercée sur le domaine du château. Celle-ci concourt à l'entretien et à la valorisation de ce patrimoine remarquable. Les dispositions réglementaires prévues au PLU en tiennent compte.

La commune ne compte aucun commerce à ce jour, ceux-ci sont logiquement situés sur le bourg voisin de Chaumont-en-Vexin, où ils bénéficient d'axes passant et d'une population plus importante.

Les orientations du volet commercial du PLU de Boissy-le-Bois se réduisent donc au simple fait de ne pas interdire l'installation d'activités commerciales de proximité sur la commune dans l'hypothèse où un projet se présenterait tout en tenant compte de ce qui est défini dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT.

## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

### 2.2 Les objectifs qualitatifs

L'approche quantitative précédente et les objectifs chiffrés avancés sont à confronter aux considérations et aux exigences qualitatives de l'aménagement et du développement de la commune au sein de l'intercommunalité. Ceci concerne l'ensemble du territoire communal : les tissus bâtis existants, les secteurs restants constructibles et les milieux naturels.

Cette double perspective qui constitue le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a permis de déterminer le plan de découpage en zones et le règlement, dans le but d'éviter les incidences significatives de la mise en oeuvre du projet sur l'environnement.

#### 2.2.1 A l'échelle du territoire communal.

(voir pièce 2b (le P.A.D.D.) planche de la traduction graphique des orientations d'aménagement proposées).

Le territoire communal de Boissy-le-Bois de 604 ha s'inscrit dans l'entité géographique du Plateau de Thelle, caractérisé par sa forte identité agricole et en partie forestière.

Sur la commune, le paysage reste largement dominé par l'espace agricole de champs ouverts qui est toutefois clairement limité au sud par le massif boisé composé d'ouest en est, du bois de l'Amérilleuse, du bois Robert, du bois des Masures, des Grands Bois de Boissy, et du bois de la Lune. En outre, le caractère largement boisé du parc du château située en frange nord-est du village enserre le village de Boissy-le-Bois dans un écrin de verdure.

Ces boisements tiennent un rôle fort dans la lecture globale du site d'autant que la trame urbaine est implantée dans un fond de vallon, ce qui la rend peu perceptible depuis l'espace ouvert du plateau agricole et depuis les masses boisées au sud. Au nord, le bois des Anglais et le bois d'Enencourt situés sur les communes voisines, ferme le paysage vers Enencourt-le-Sec.

Boissy-le-Bois s'inscrit dans ce grand paysage en suivant les caractéristiques mises en évidence sur le plateau de Thelle aux paysages largement ouverts, cadrés par les masses boisées correspondant à des boisements privés, au sud. Le projet d'aménagement et de développement durables proposé vise à gérer les contraintes liées au site tout en valorisant la qualité des paysages et du patrimoine bâti. Chaque entité paysagère fait l'objet de dispositions qui lui sont propres, en tenant compte des orientations du SCOT du Vexin-Thelle identifiant un secteur avec un cône de vue sur le grand paysage (depuis la RD115 vers la butte de Chaumont-en-Vexin et la cuesta du Vexin ou d'Ile-de-France) et un secteur avec un cône de vue rapproché sur le château dominant le village, depuis le haut de la rue de la Croix Blanche (chemin communal reliant Boissy-le-Bois et Chaumont-en-Vexin).

Le territoire de Boissy-le-Bois peut être divisé en deux parties bien distinctes :

- **La partie sud-est du territoire communal offre un paysage fermé par les boisements** privés du bois de l'Amérilleuse, du bois Robert, du bois des Masures, des Grands Bois de Boissy, se prolongeant jusqu'au bois de la Lune. Ces boisements constituent la dernière grande entité boisée entre le plateau agricole de Thelle et la vallée de la Troësne au sud qui présentent un paysage ouvert. Ici, ils constituent une strate arborée qui vient souligner le fond de la vallée sèche vers Loconville qui s'amorce en amont du village de Boissy-le-Bois.



Depuis la RD115 (en venant de Chaumont-en-Vexin), vue sur le village calé dans le fond de vallée sèche et son écrin boisé.

## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Les Grands Bois de Boissy et le bois de la Lune figurent au plan paysager du document d'orientation et d'objectifs du SCOT en tant qu'espaces boisés d'intérêt paysager à maintenir. Le bois de la Lune présente un intérêt écologique signalé par son inscription en ZNIEFF de type 1 et en Espace Naturel Sensible (ENS). Cet ensemble boisé fait que le village de Boissy-le-Bois est comme «caché» par la forêt et ne se découvre qu'au dernier moment. Il n'y a pas de perspectives lointaines sur les tissus urbanisés.

Le projet communal prévoit des mesures de préservation de cet espace au regard de ses sensibilités environnementales et paysagères. La gestion de la lisière boisée est délicate. Elle correspond, par endroit, à des espaces enherbés, le plus souvent utilisés en pâtures. Le périmètre de ZNIEFF (et d'ENS) est très limité sur le territoire communal (extrémité est) et reste suffisamment éloigné des secteurs constructibles pour que la biodiversité observée puisse perdurer. L'ensemble de ces bois est inscrit en zone naturelle au PLU, doublée d'un espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui garantit le maintien de la vocation boisée de ces espaces. Les terrains au sud du village, dans le fond de Loconville, sont également inscrits en zone naturelle, compte tenu qu'ils reçoivent une grande partie des eaux de ruissellement s'écoulant vers l'aval.

Le parc privé du château est également classé en zone naturelle du PLU (Na, secteur particulier du domaine où il convient de préserver l'intérêt patrimonial des lieux tout en autorisant les activités nécessaires à sa valorisation), dans sa partie la plus proche du village, au regard de son intérêt paysager et patrimonial. La grande partie nord et est du parc du château, utilisée à des fins agricoles, est inscrite en zone agricole (A). L'ensemble des boisements situés dans le parc figurent au plan en espace boisé classé afin de pérenniser cette vocation qui participe pleinement à l'esprit du domaine.

Dans la zone naturelle, le PLU autorise l'extension ou la modification d'abris pour animaux liés à un pâturage, dans la mesure où leur dimension est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition d'être fermés sur trois côtés maximum, en les limitant à un par unité foncière. De même, compte tenu de la présence de jardins (au sud du village), il autorise par unité foncière, un seul abri de jardin dans la limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, en demandant que son traitement d'aspect extérieur respecte les milieux environnants (bois plus particulièrement).

- **Le plateau** qui occupe principalement toute la partie nord, ouest et est du territoire communal, est largement occupé par l'activité agricole de grande culture. Cet espace est très peu planté, à l'exception de quelques bosquets, haies et plantations, notamment aux abords du village où ils viennent souligner le rebord du plateau en surplomb du vallon sec dans lequel la trame urbaine s'est nichée. Il s'inscrit comme un témoin dans ce paysage de type openfield.

La RD115 traverse ce paysage ouvert de plateau agricole et offre les premières vues remarquables sur la butte de Chaumont et la cuesta du Vexin (ou cuesta d'Ile de France) en arrivant de Noailles. Une attention particulière est à porter à l'usage des sols sur la partie nord-ouest du territoire communal. Le relief est peu marqué et les espaces plantés peu nombreux, à l'exception des quelques arbres ou haies plantés aux abords du village, qui viennent cadrer ce paysage particulièrement ouvert. Toute construction en entrée de village, sur le rebord du plateau, serait donc particulièrement visible depuis le plateau agricole.



Vue sur le paysage ouvert en frange nord-ouest du territoire communal.

## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Les orientations du projet communal visent d'une part à préserver les éléments plantés qui ponctuent l'espace agricole ouvert, d'autre part à éviter l'étirement de la trame urbaine du village qui sortirait alors du vallon dans lequel elle est aujourd'hui contenue, notamment en partie de la rue de la Croix Blanche et de l'ancien potager du château.

L'espace de plateau se compose de fines parcelles en lamelle et de grandes pièces, pour la plupart remembrées, utilisées pour la grande culture (céréales, betteraves, etc.). De manière à assurer le bon fonctionnement des exploitations agricoles qui participent à la richesse économique de la commune, il est délimité une zone agricole où les seules nouvelles constructions admises sont celles liées ou nécessaires à l'exploitation agricole, et celles permettant le fonctionnement des équipements d'infrastructure. La zone agricole s'étend sur la majeure partie du territoire communal en jouxtant les espaces boisés identifiés en zone naturelle au plan. Le maintien d'une agriculture performante et respectueuse des paysages est préconisé. Les dispositions réglementaires demandent un traitement paysager adapté venant accompagner toute construction ou installation réalisée aux champs et nécessaires à l'activité agricole.

**Le secteur urbanisé du village de Boissy-le-Bois** marque l'articulation entre les différentes entités paysagères. Cet espace présente un paysage semi-fermé au nord (en entrant par la rue des Marronniers) et fermé au sud en arrivant de Loconville. En effet, il se caractérise par la présence d'espaces de jardins qui occupent l'arrière des propriétés bâties. La ligne bâtie reste relativement discrète et peu épaisse. Les enjeux d'aménagement portent ici sur la préservation des séquences paysagères diversifiées où alternent jardins et boisements. En arrivant par l'est (voie communale de Bachivillers) et par le sud (voie communale de Loconville), le paysage est également semi-ouvert : alternent les boisements des Grands Bois de Boissy, du bois Masures, des pâtures en lisières de ces bois et des espaces cultivés avec un effet de relief au niveau du fond de Loconville évacuant les eaux de ruissellement venant du plateau nord vers la Troësne. Le village n'est pas perceptible. Les orientations du projet communal ne remettent pas en cause ces caractéristiques du territoire communal, plus particulièrement en évitant toute forme d'étirement du bâti dans cette partie du territoire communal (zone NAha du POS, zone NAa du POS ne sont pas retenues dans ce premier PLU).

Aucune poche à urbaniser (zone AU) n'a été identifiée, le développement du village se faisant par renouvellement urbain. Les deux secteurs rendus constructibles chemin de la Cavée et sur une petite partie nord de l'ancien potager, dans la trame urbaine déjà constituée du village, font cependant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation afin de l'inscrire de manière harmonieuse dans ce paysage singulier du village niché dans le vallon soulignant la transition entre le plateau agricole de Thelle

au nord et les masses boisées au sud. Seul est admis un développement urbain limité par remplissage des terrains restés libres au sein de la trame urbaine existante sur le village.

### 1) La préservation des trames végétales :

Le projet communal prévoit des mesures de préservation de ces espaces au regard de leurs sensibilités environnementales et paysagères. La gestion de la lisière boisée des différents boisements peut être sensible. Elle correspond le plus souvent à des terres cultivées ou à des emprises en herbes. La zone naturelle (N) délimitée au PLU vient principalement se caler sur la limite des parcelles boisées et englobent les terrains restées non bâties (occupés de jardins ou des emprises en herbes) au sud du village.

Dans la zone naturelle, l'ensemble des espaces boisés figure en espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, ce qui oblige à déposer en mairie une déclaration avant toute intervention sur les boisements, permettant ainsi de vérifier la gestion durable des bois et de pérenniser ces derniers, tout en rappelant que les dispositions du code forestier s'appliquent également.

Les entités boisées du domaine du château participant à l'intérêt patrimonial des lieux (site inscrit) sont également inscrit en espace boisé classé au PLU.

Les bosquets et les haies soulignant la limite entre l'espace agricole et le village sont identifiés, pour les plus significatifs (en lisière nord-ouest du village), en éléments d'intérêt patrimonial à préserver au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Ces trames végétales tiennent également un rôle dans la régulation des eaux de ruissellement arrivant du plateau vers le fossé s'évacuant le long de la rue des Marronniers puis par le chemin des Fossés et le fond de Loconville vers la vallée de la Troësne au sud. Cette identification veille à limiter leur réduction ou leur suppression.

### 2) Une extension urbaine limitée et le maintien des coupures naturelles :

L'entité urbaine du village est restée relativement compacte, suivant initialement une organisation est/ouest le long de la rue de la Mairie et de la rue de la Ferme en lien avec la présence du domaine du château fermant l'espace au nord. Le développement urbain s'est ensuite développé par étirement le long de la rue des Marronniers (suivant l'axe nord/sud du fond de vallon) et plus récemment le long de la rue des Tilleuls et de la rue des Boissières (axe nord/sud) à l'écart du vieux village.

## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Le projet communal opte pour limiter le développement de l'urbanisation au-delà des derniers terrains construits au moment de l'entrée en vigueur du PLU. Ce choix privilégie la valorisation du potentiel d'accueil de nouveaux logements sur les terrains restés libres de construction ou sur les grands bâtiments pouvant faire l'objet d'une mutation dans leur usage. Cette politique de renouvellement urbain et de densification du bâti existant répond pleinement aux objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines et met à terme à l'étirement de la trame urbaine, en particulier au sud de la rue des Tilleuls comme cela était envisagé au POS.

Le prolongement de l'urbanisation au lieu-dit «Le Placeau» (depuis la rue de Loconville) n'est pas souhaitable à l'horizon 2030 car cela impliqueraient un allongement des réseaux, voire un renforcement. Ce choix irait aussi dans le sens de l'allongement des distances par rapport aux équipements du centre (pôle mairie, école situé au nord) pour les habitants de ces nouveaux secteurs alors qu'un renforcement du développement urbain autour de la centralité peut conforter et renforcer les équipements et services. D'autre part, ces terrains présentent un intérêt agricole en tant que terres de cultures à fort rendement, pâtures ou des espaces boisés d'intérêt paysager. Les objectifs quantitatifs du projet communal sur la période 2015-2030 ne rendent pas nécessaires l'ouverture à l'urbanisation de terrains en marge de la trame urbaine déjà constituée. Il est donc privilégié finir l'urbanisation sur des emprises restées libres de construction alors qu'elles sont déjà desservies par les réseaux : à l'est de la rue de la Cavée, sur une petite partie nord de l'ancien potager du château, sur la partie sud de la rue de la Croix Blanche jusqu'au cimetière.

Ce choix visant à contenir le développement urbain permet de préserver le caractère agricole des espaces qui entourent le village, en particulier en continuité du corps de ferme pratiquant l'élevage à l'est du village (terrains situés le long de la voie communale menant à Bachivillers), ainsi que sur la frange ouest et la frange nord où en raison du relief, toute possibilité d'extension dans cette partie de la commune aurait un impact paysager majeur en rompant le principe singulier à Boissy-le-Bois d'une trame urbaine restant nichée dans le fond de vallon.

En frange des secteurs urbanisés, le maintien en caractère non constructible (en dehors des constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole en zone A), des terrains situés de part et d'autre des axes de communication, veille ainsi à garantir une bonne transition naturelle entre le village et l'espace agricole.

### 3) La gestion des risques et autres contraintes :

La partie nord du périmètre aggloméré du village, suivant l'axe formé par le chemin de la Cavée, la rue des Marronniers et le chemin des Fossés, est concernée par des phénomènes de ruissellement récurrent, mais qui sont globalement gérés par les aménagements réalisés et ceux envisagés. Les conséquences de ces ruissellement sur les constructions et leurs occupants sont limitées. C'est surtout l'espace public (bas de la rue des Marronniers et du chemin de la Cavée) qui reçoit l'accumulation de l'eau. La commune connaît ce risque et met en oeuvre les mesures nécessaires à sa limitation : entretien du fossé et des buses le long de la rue des Marronniers, maintien d'emprises perméables (bas-côté enherbé) le long de cette rue et en amont du chemin de la cavée. Il est, en outre, prévu de nouveaux aménagements étudiés dans le cadre des études conduisant à l'élaboration du PLU. Ces aménagements visent à orienter l'eau de ruissellement arrivant du plateau nord vers les anciennes marnières situées en amont du chemin de la Cavée.

Par ailleurs, la situation en fond de vallon du village engendre d'autres ruissellement arrivant notamment du plateau ouest (mais moins importants que ceux arrivant du nord). Il existe une trame plantée en haut des terrains construits (côté ouest de la rue des Marronniers ainsi que côté ouest du chemin de la Cavée) qui jouent un rôle régulateur dans l'écoulement naturel des eaux. Les dispositions du projet communal prévoient sa préservation par une inscription au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, les orientations du projet communal tiennent compte du talweg se poursuivant au sud du village, au niveau du lieu-dit «Le Fond de Loconville», par lequel s'évacuent jusqu'à la Troësne, les eaux de ruissellement arrivant du plateau nord. Les terrains situés dans la partie basse de ce secteur, et pouvant se charger en eau, sont inscrits en zone naturelle, ce qui limite toute possibilité d'y implanter des constructions qui pourraient être impactées par le ruissellement des eaux pluviales en provenance du nord.

Conformément aux dispositions du SDAGE, une attention particulière est portée à la prise en compte des eaux de ruissellement, en demandant de mettre en place des dispositifs qui permettent de gérer sur place les eaux de ruissellement et en évitant une trop forte imperméabilisation des sols sur les terrains urbanisés.

Les risques de remontée de nappes comme les risques liés à la présence de cavités souterraines sont limitées aux terrains déjà concernés par le phénomène de ruissellement. Les dispositions prévues pour réguler ce phénomène permettent également de limiter les conséquences des remontées de nappes éventuelles. Les risques liés à la présence de cavités souterraines sont limitées ; celles-ci se situent dans des emprises boisées (Grand Bois de Boissy) inscrites en zone naturelle au PLU.

## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

### 4) La valorisation des lieux de promenade :

Le territoire communal dispose de plusieurs chemins ruraux et d'exploitation. Ces cheminements constituent autant de lieux de promenade à mettre en valeur à l'échelle communale et à l'échelle intercommunale pour contribuer à accentuer la qualité du cadre de vie. Le réseau de cheminements piétons (par les chemins ruraux ou d'exploitation, chemins privés accessibles) reste peu mis en valeur entre les différentes entités paysagères de la commune (forêt au sud-est, espace agricole à l'ouest et au nord, fond de vallée au sud allant vers la Troësne).

Les orientations du P.A.D.D. proposent de conforter les principaux chemins existants, notamment le chemin de la Croix Blanche qui relie le pôle d'équipements et de services de proximité tenu par Chaumont-en-Vexin (à l'ouest). Ce chemin largement praticable permet aux habitants de se rendre (à pied, à vélo) au collège, aux équipements sportifs, aux commerces, aux services se trouvant à Chaumont-en-Vexin. Dans le même temps, c'est depuis ce chemin (au niveau du cimetière) qu'est constatée une vue remarquable sur le château de Boissy-le-Bois (cône à préserver identifié au SCOT du Vexin-Thelle). Les dispositions du PLU en tiennent compte en limitant toute nouvelle construction au nord de la rue de la Croix Blanche.

Il est également proposé de valoriser le chemin qui remonte par la Cavée pour rejoindre au nord la liaison entre Bachivillers et Enencourt-le-Sec (communes où pourraient se localiser l'école dans les années à venir). Pour cela, il convient de retrouver la continuité du chemin à l'extrémité nord du territoire communal (la commune a entrepris des démarches dans ce sens auprès des exploitants agricoles concernés) sans porter préjudice à l'exercice de l'activité agricole. La traversée de la RD115 par ce chemin mériterait d'être sécurisée au moins par une signalétique adaptée (passage piétons, panneaux indicateurs).

Le projet communal vise également à mettre en valeur les cheminements entre le village, les ensembles boisés (jusqu'au bois de la Lune) et la vallée de la Troësne au sud. A ce titre, il est important de maintenir et valoriser les deux chemins qui partent pour l'un vers Fleury, pour l'autre vers Fay-les-Etang. Pour ce dernier, il a déjà été aménagé un léger détour en lisière de bois permettant d'éviter de traverser une pièce de cultures.

Vers l'espace agricole, les chemins sont également empruntés pour se rendre sur les lieux cultivés, les aménagements qui pourront être entrepris ne devront pas limiter l'accès aux engins nécessaires à l'activité agricole.

### 2.2.2 A l'échelle du secteur aggloméré.

- Le scénario d'extension de l'urbanisation

L'objectif principal est d'autoriser un développement maîtrisé de la commune améliorant son fonctionnement tout en tenant compte des sensibilités du milieu naturel dans lequel il s'inscrit. Ces dernières années, l'urbanisation a été peu importante, principalement par réoccupation et/ou transformation de constructions existantes et par remplissage des terrains restés libres de construction principalement rue des Boissières et rue des Tilleuls.

Boissy-le-Bois n'a à ce jour connu qu'une extension urbaine sous forme pavillonnaire limitée, garantissant une trame urbaine à l'architecture vernaculaire de qualité.

Au regard de l'organisation linéaire de la commune et de sa situation en fond de vallon limitant les possibilités de développement par rapport au relief et aux sensibilités environnementales, et suivant les orientations du SCOT du Vexin-Thelle, différentes possibilités d'ouverture à l'urbanisation au sein de la trame bâtie de la commune, ont été mises en évidence.

Plusieurs scénarios ont été étudiés avec pour chacun d'eux des incidences plus ou moins fortes sur l'environnement ou sur le fonctionnement communal. Les réflexions ont notamment associées le développement de la trame urbaine face aux incidences paysagères, le renforcement de la centralité autour de l'espace formé par la mairie/école et l'aire de jeux, la gestion des déplacements au sein de la commune au regard des objectifs du développement durable visant à limiter les modes de transports les plus impactant pour l'environnement.

Les possibilités d'urbanisation nouvelle tiennent compte des orientations quantitatives retenues optant pour un développement maîtrisé de la commune à l'horizon 2030, selon un principe de renouvellement urbain et prenant en compte les possibilités de création de logements sur au moins une partie des bâtiments du domaine du château encore non réoccupés. Il s'avère que la vingtaine de logements prévus par le scénario retenu de développement du village ne nécessite pas de zone à urbaniser.

Au regard des possibilités d'aménagement proposées dans l'ancien POS, le scénario visant à rendre immédiatement constructible la poche au sud du village (au lieu-dit «Le Placeau») n'a pas semblé opportun dans ce projet communal à l'horizon 2030, compte tenu de l'emprise proposée (environ 2 ha) par rapport aux besoins des orientations quantitatives. En outre, cette poche est excentrée par rapport au lieu

## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

attractif du village (espace central) et mais pas suffisamment équipée par les réseaux. Ce choix aurait également engendré la consommation d'emprises à vocation agricole sans justification réelle au regard des besoins en logements induits par les objectifs chiffrés retenus au projet communal.

Le scénario envisageant de confirmer le caractère constructible de la totalité de l'ancien potager du château, comme proposé au POS, a également été écarté. En effet, même si ce site se trouve au coeur de la trame urbaine du village, il présente un intérêt patrimonial certain (il est inscrit Monument Historique avec le château et l'église qui lui font face). Il a paru cependant intéressant de rendre aménageable la frange nord de cet ancien potager, qui ne gêne en rien la vue sur le château et l'église, et qui vient en continuité de la trame bâtie de la rue des Marronniers ; les réseaux existent et sont suffisants pour desservir ce terrain. Cette partie est directement desservie par le portail existant à conserver comme unique point d'accès à ce site. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir pièce n°3 du dossier PLU) viennent encadrer les conditions d'aménagement de cet espace, en tenant compte de l'intérêt patrimonial des lieux. Il ne sera notamment réalisé pas plus de deux constructions.



Emprise (en orange) de l'ancien potager du château présentant un potentiel aménageable (vue éloignée).



Emprise (en orange) de l'ancien potager du château présentant un potentiel aménageable (vue rapprochée).

Le scénario visant à organiser un bouclage entre le chemin des Fossés et la rue de la Croix Blanche, au sud-ouest du village, rendant constructibles quelques terrains dans l'épaisseur de la trame urbaine n'a pas été retenu compte tenu des coûts importants nécessités par la réalisation de cette voie pour au final desservir peu de terrains, sachant que la partie basse de ce secteur est concernée par le phénomène d'accumulation des eaux de ruissellement limitant son caractère constructible.

Le scénario proposant un bouclage de la circulation entre la ruelle du Marais et la ruelle des Jardins, rendant aménageable les terrains concernés, n'a été que partiellement retenu puisqu'est inscrit en zone urbaine du PLU, les terrains directement desservis par la ruelle des Jardins. Ces deux voies sont particulièrement étroites et l'apport de circulations nouvelles par la création de nouveaux logements a été considéré comme problématique, écartant donc cette option.

Sur la frange est du village (chemin de Bachivillers), les choix du projet communal privilégient le bon fonctionnement de l'activité agricole en tenant compte de l'existence d'un périmètre associé à l'activité d'élevage pratiquée sur la ferme. En conséquence, les terrains situés à l'est de la ferme sont inscrits en zone agricole.

Toute forme de développement de l'urbanisation sur la partie haute du versant (à l'ouest et au nord du village) dominant le vallon dans lequel la trame urbaine s'est développée jusqu'à ce jour, a été écartée afin d'éviter que de nouvelles constructions débordent la ligne de crête rompant en cela avec le principe constructif qui prévaut encore aujourd'hui qui repose sur un village peu visible depuis le plateau agricole qui le domine au nord et à l'ouest, seul le château calé par son arrière-plan boisé est perceptible.

Finalement, les choix du projet communal se sont portés vers un remplissage des espaces restés libres de construction au sein de la trame constituée, complété par l'aménagement de logements au sein de bâtis existants, en rendant également possible la réalisation de quelques logements dans les bâtiments existants du domaine du château, après avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du fait que cet édifice est inscrit au titre des Monuments Historiques. Cette possibilité d'aménagement est demandée par le propriétaire qui souhaite pouvoir continuer à valoriser ce domaine, en trouvant notamment les moyens d'y parvenir.

Ce remplissage des espaces restés libres de construction fait qu'un secteur présente une emprise suffisamment importante pour potentiellement recevoir plusieurs constructions. Il s'agit du terrain situé à l'est du chemin de la Cavée (voie équipée par les réseaux). Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du dossier PLU) viennent fixer un cadre à l'aménagement de ce site, afin d'éviter une opération qui présente un aspect et une densité trop en décalage avec l'esprit villageois et afin de tenir compte du dénivelé significatif entre la partie aménageable de ce terrain

## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

(en surplomb) et l'accès depuis le chemin de la Cavée. Il est notamment prévu de limiter les accès en les couplant par terrain rendu constructible.



Emprise (en orange) rue de la Cavée présentant un potentiel aménageable venant en surplomb de la voie.

Sur le village, les constructions futures chercheront à s'intégrer du mieux possible au tissu vernaculaire de Boissy-le-Bois. Les disponibilités les plus significatives correspondent à quelques parcelles utilisées comme jardins, imbriquées au centre de la trame urbaine pourront être urbanisées, d'autant plus que ces dernières disposent des réseaux nécessaires à la réalisation de nouveaux logements. Toutefois l'urbanisation de celles-ci reste au bon vouloir de leurs propriétaires.

De plus, le projet communal va dans le sens d'une modération de la consommation des espaces à des fins urbaines, en conservant les limites actuelles de la trame bâtie, sans empiéter sur l'espace agricole et naturel.

- Le développement économique :

Concernant les activités à dominante économique, suivant le SCOT du Vexin-Thelle, la commune de Boissy-le-Bois n'est pas identifiée comme étant en mesure d'accueillir un projet économique majeur à venir. Les orientations du projet communal ne prévoit donc pas de site particulier à ce sujet.

Le développement économique est contenu sur les emprises urbaines déjà constituées (comme par exemple les terrains accueillant une activité artisanale, rue des Marronniers) sans impliquer de zone urbaine plus spécifiquement vouée à cet usage. Il reste également possible par transformation de toute ou partie de bâtiments existants en activités économiques ou par l'accueil de nouvelles constructions à usage d'activités dans la zone urbaine délimitée au plan, dès lors que ces activités restent compatibles avec le voisinage habité et que les conditions d'accès et de stationnement sont correctement gérées.



Vue sur la bande boisée à préserver en entrée sud-est du village (chemin de Bachivillers), séparation entre les installations agricoles d'élevage au nord et les habitations au sud.

A l'est du village, les orientations du projet communal confirment la possibilité de développer l'activité agricole (nouveaux bâtiments et nouvelles installations) dans le prolongement du corps de ferme existant ; il est également possible d'installer de nouveaux bâtiments agricoles dans la zone agricole très importante au PLU, en particulier sur la partie du domaine du château utilisé à cet usage, suivant les souhaits exprimés par l'exploitant lors de la réunion avec les agriculteurs. Un traitement architectural et paysager est demandé afin de garantir une bonne insertion du bâtiment dans le paysage. Au sud-est du village, il est également prévu de maintenir le couvert végétal qui marque la séparation entre les habitations au sud et le corps de ferme au nord avec ses bâtiments d'élevage et les stabulations qui en découlent. Cette trame boisée est donc inscrite en espace boisé classé à conserver afin de contribuer à maintenir une coupure physique entre l'activité agricole et les habitations, tout en participant au caractère paysager de cette entrée de village au paysage semi-ouvert.

- Les équipements, les services et les loisirs :

La place de la mairie et ses abords ont déjà fait l'objet d'une qualification urbaine et paysagère. Les orientations du projet communal ne prévoient pas de projet particulier en ce qui concerne les équipements, les services et les loisirs.

Il est toutefois évoqué l'intérêt à terme de trouver davantage de synergie dans l'utilisation de l'espace public actuellement occupé par l'aire de jeux du village et le site de l'ancien potager qui le jouxte au nord, sans véritable usage à ce jour (quelques chevaux en pâture). En effet, il pourrait être imaginé ici un espace de plein air de qualité, partagé entre un usage public et un usage plus privatif dans le cadre des activités de séminaire existant actuellement sur le domaine du château. Les élus de la commune comme le propriétaire de l'ancien potager en sont initiés, charge à eux de voir à l'avenir si cette piste de réflexion pourrait se concrétiser par un aménagement intéressant.

## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

L'aménagement de quelques places de stationnement aux abords du cimetière est prévue afin de faciliter l'accès à ce lieu public, situé légèrement à l'écart du village. Les dispositions du PLU confirment l'emplacement réservé déjà inscrit au POS, dans ce but. L'aménagement de ces places pourra être l'occasion de réaliser un traitement paysager léger et adapté de l'arrivée sur le village par le chemin de la Croix Blanche avec le cône de vue intéressant sur le centre du village et le château (voir photo figurant sur la page de garde de chaque pièce du dossier PLU).

- La circulation, le fonctionnement urbain et les liaisons douces :

Les secteurs voués à accueillir de nouveaux logements ou de nouvelles activités ont été retenus en tenant compte des conditions de circulation et des conséquences sur le fonctionnement urbain de la commune.

Boissy-le-Bois possède une centralité, marquée par la place publique devant la mairie, l'église et le château, légèrement à l'écart de l'axe principal formé par la rue des Marronniers et la rue de la Mairie. Cet espace public présente un caractère ouvert au sein de la trame urbaine, renforcé par le potager du château à l'ouest. Cet espace est aujourd'hui fonctionnel et bien traité en termes paysagers. Les dispositions du projet communal ne prévoient pas d'aménagements spécifiques, mais veillent à le conforter en tant que centre du village, lieu de rencontre et d'échanges. Les emprises proposées à l'urbanisation, au nord de cet espace, en restent proches permettant aux nouveaux habitants d'y accéder facilement. La valorisation de cet espace public majeur pourra, en outre, être renforcée dans l'hypothèse où la partie de l'ancien potager du château qui et contiguë est aménagée et ouvert au public et aux promeneurs.

Il n'est pas prévu de créer d'autres polarités à l'échelle du village.

Le territoire communal de Boissy-le-Bois compte différents chemins dont le maillage mérite d'être optimisé pour organiser de véritables circuits de promenade des parties habitées vers les secteurs naturels. Les secteurs boisés constituent des lieux de promenade privilégiés en proposant également un maillage vers les promenades dans la vallée de la Troësne. Le projet communal prévoit de conforter la liaison douce vers Chaumont-en-Vexin par le chemin de la Croix Blanche, déjà utilisée par les promeneurs, et de retrouver la continuité de la liaison depuis le village vers le chemin de Bachivillers à Enencourt-le-Sec, en limite nord du territoire communal.

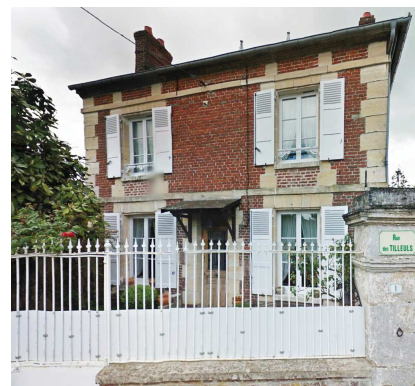
Le maillage des cheminements entre également dans le cadre de la valorisation touristique de Boissy-le-Bois à l'échelle intercommunale. Il peut également permettre à terme de mailler les réseaux de cheminements développés à l'échelle du Vexin-Thelle.

### 2.2.3 Le découpage et la forme urbaine

Le diagnostic du tissu urbain a permis de relever les différentes morphologies urbaines de la partie agglomérée de la commune. Il s'avère que les différents types de construction (à l'alignement, en retrait de l'alignement, en pierres, en briques rouges, en matériaux enduits, etc.) sont largement imbriqués les uns dans les autres, ce qui se traduit réglementairement par la délimitation d'une seule zone urbaine pour l'ensemble du village et du hameau (zone UA) en ce qui concerne les parties déjà urbanisées et équipées.

La zone UA a donc une vocation mixte puisqu'elle regroupe aussi bien les habitations, les équipements publics, et les activités économiques isolées. Les règles d'urbanisme définies par le PLU permettent de respecter l'architecture locale et les formes urbaines existantes (implantation, matériaux, forme, hauteur, clôtures, etc.).

Un renvoi est fait au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, dernièrement réalisé à l'échelle du Vexin-Thelle avec le CAUE de l'Oise et le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, pour chacune des zones délimitées au plan. Ce cahier illustré rappelle les matériaux, les teintes, les principes d'implantation, etc., préconisés sur la commune.



Façade en briques rouges et appareillage en pierres.



Principe d'alignement maintenu avec alternance entre pignon et façade

Par ailleurs, dans une optique de mise en valeur et de préservation des éléments remarquables de la commune de Boissy-le-Bois, les murs et murets en pierre à silex ou en briques rouges de pays, ainsi que les calvaires et les puits sur l'espace public, présentant un intérêt architectural et patrimonial sont identifiés au plan de découpage en zones.

## II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

En effet, l'environnement du vieux village se caractérise par la minéralité des lieux. Les murs et clôtures traditionnels sur voirie font l'objet d'une protection au titre des éléments de paysage bâti à préserver selon l'article L. 123-1-5 (murs à conserver) pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Tous travaux envisagés fera l'objet d'une déclaration préalable en Mairie, de façon à veiller à ce que le caractère minéral ancien de la clôture soit conservé.

Le même principe est retenu pour les murs entourant l'ancien potager du château et l'entrée du château ; ils délimitent clairement ce domaine de l'espace cultivé et participent pleinement à l'insertion du village dans le paysage ouvert.



Murs anciens en pierres à silex.



Murs anciens en pierres et briques.

Sur l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune, les orientations du projet communal cherchent également à préserver un juste équilibre entre les parties bâties et les parties non bâties des propriétés. En effet, Boissy-le-Bois reste une commune caractérisée par son aspect rural et naturel où la densité du bâti est assez faible malgré une structure particulière des constructions anciennes avec murs ou bâtiments annexes sur rue et quelques habitations en retrait de type maison bourgeoise. Le fait que la partie nord du village soit implantée dans ce fond de vallon au relief assez marqué implique des vues sur les arrières des propriétés bâties, le plus souvent traités en jardin. Ces espaces végétaux assurent une bonne transition avec l'espace agricole de grande culture ou avec les emprises boisées qui viennent au contact du village de Boissy-le-Bois (dans sa partie sud).

Un autre objectif consiste à maintenir et à encourager la mixité des fonctions urbaines au sein des tissus habités afin d'éviter que le village ne devienne une commune où la vocation résidentielle serait trop dominante. Actuellement, la commune dispose d'activités de services et autres activités indépendantes ou artisanales ainsi que d'équipements publics de première nécessité (mairie, aire de jeux, etc.).

L'accroissement du nombre d'habitants dans les années à venir pourrait rendre viable le seuil nécessaire à la création de nouveaux équipements et services de proximité.

Le projet d'aménagement et de développement durables encourage le maintien de la vocation «habitat» de la commune, et vise à ne pas entraver le bon fonctionnement des activités existantes tout en offrant la possibilité d'en créer de nouvelles. Ainsi, le règlement d'urbanisme appliqué à la zone urbaine laisse la possibilité de créer des bureaux, des services, du commerce, de l'artisanat, etc., dès lors que ces activités ne créent pas de nuisance ou de gêne pour la population résidente.

Par ailleurs, la mixité des fonctions devra s'accompagner d'une mixité sociale afin de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âges et des catégories de population pour un bon fonctionnement des équipements, des services et des activités existantes. La gamme de logements à réaliser pour atteindre les objectifs fixés sera diversifiée en catégories et en tailles pour répondre aux demandes posées. Le marché privé aura un rôle de régulateur en matière de grands logements nombreux sur la commune, et devra également porter davantage sur des logements de petites tailles (2 à 4 pièces) en locatif ou en accession pour répondre à la demande des jeunes accédant à un premier logement, mais aussi des personnes plus âgées se retrouvant seules ou en couples et souhaitant revenir vers un logement plus adapté à leurs besoins (plain-pied, coût d'entretien moins élevé etc.). Ces logements pourront être réalisés dans le cadre d'une politique de renouvellement urbain avec notamment la transformation de bâtiments existants ou encore par remplissage des dents creuses, en particulier sur les emprises soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET JUSTIFICATION

# I - La justification des dispositions réglementaires d'ordre général

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et définies dans le PADD, induisent des dispositions réglementaires particulières à justifier.

Pour chaque zone de PLU délimitée, seize articles précisent la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (articles 1 et 2), les conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13), les possibilités maximales d'utilisation du sol (article 14), les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements (articles 15 et 16).

## 1.1 Concernant la nature de l'occupation et l'utilisation du sol

- Ne rentrant pas dans le cadre du projet d'aménagement défini, sont interdits dans l'ensemble des zones : l'ouverture et l'exploitation de carrières, les parcs d'attraction, les terrains de camping, les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les dépôts de matériaux (en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées). Il convient de préciser que la présence d'une forme d'habitat mobile n'est pas interdit dans la zone UA dans la mesure où les caravanes isolées se trouvent sur un terrain qui accueille une construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Par ailleurs, dans la zone urbaine délimitée, tous nouveaux bâtiments à usage d'activité agricole sont interdits ainsi que les constructions à usage équestre, hippique ou d'élevage afin de ne pas engendrer de contraintes qui pourraient être liées à ces bâtiments et installations, sur les habitations, activités commerciales, artisanales ou de services autorisées par ailleurs dans cette zone, en précisant qu'il n'existe plus d'activités agricoles dans la zone UA.

Par ailleurs, dans la zone urbaine, sont interdites les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle, au regard des nuisances qu'elles pourraient engendrer sur le voisinage habité.

- Sont interdits, les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction, dans l'ensemble des zones sauf ceux nécessaires à l'activité agricole ou à un aménagement d'utilité publique en zone A. Cette réglementation vise également à éviter une modification du chemin de l'eau ou une remise en cause de l'équilibre naturel des écosystèmes des milieux et des zones de remontée de nappe et de ruissellement d'eaux pluviales (fond de vallée).

- De manière à ne pas porter atteinte à la qualité des paysages et de tenir compte

de la sensibilité écologique des lieux, les abris provisoires ou à caractère précaire (tôle, matériaux ou véhicules de récupération) sont interdits dans l'ensemble des zones. Dans la zone N, sont cependant autorisés les abris pour animaux, mais limités à 50 m<sup>2</sup> et à condition d'être fermés sur trois côtés maximum, afin d'éviter que ce type de construction en milieu naturel d'intérêt environnemental ne puisse se transformer en lieu d'hébergement temporaire ou bâtiment d'élevage à vocation commerciale.

En zone N, en raison de la présence de jardins, est également admise, par unité foncière, une construction ou une installation nécessaire à l'activité de jardinage, (sous-entendu de maraîchage ou de culture fruitière) limité à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, rendant possible un usage adapté et encadré des arrières de propriété bâtie venant au contact de l'espace agricole ou de l'espace forestier.

- Dans l'ensemble des zones, les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, forage d'eau potable, etc.) sont autorisées à condition d'être convenablement insérées au site et respectent la fragilité des milieux naturels.

Les dispositions fixées aux articles 3 à 13 de chaque zone, sont allégées pour ces petits équipements aux caractéristiques techniques souvent particulières qui ne peuvent pas toujours respecter les règles d'implantation, de gabarit, d'emprise ou d'aspect d'extérieur.

La même disposition est applicable aux immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis de façon limitée (25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol). Cette disposition vise à autoriser une adaptation de certains alinéas du règlement qui pourraient s'avérer trop contraignants en interdisant des aménagements mineurs sans conséquence pour la perception globale du bâtiment existant et éventuellement nécessaires à la mise aux normes d'hygiène et de sécurité.

Il est, par ailleurs, rappelé que la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments légalement réalisés, est admise à égalité de surface de plancher et d'emprise au sol dans un souci de ne pas avoir à suivre les dispositions du PLU qui pourraient être trop contraignantes.

# I - La justification des dispositions réglementaires d'ordre général

## 1.2 Concernant les conditions de l'occupation du sol

- Dans l'ensemble des zones, en l'absence d'un dispositif d'assainissement collectif, l'article 4 demande un traitement adapté des eaux usées à partir de dispositifs autonomes ou semi-collectifs agréés. Il est notamment demandé une emprise de terrain suffisante et d'un seul tenant libre de construction, en mesure de garantir l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature de sols et conforme à la législation en vigueur. Les eaux pluviales doivent être collectées et gérées à la parcelle, pour les constructions nouvelles, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain (trop étroit) ou à la nature des sols.

Dans les parties de la zone A et de la zone N non desservies par le réseau d'eau potable, il est rappelé qu'un forage ou puits particulier est toléré dans le respect des articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, et dans la mesure où tout risque de pollution est considéré comme assuré. L'ARS (ex. DDASS) est le service compétent pour renseigner les propriétaires et veiller au respect de la réglementation relative à l'usage de l'eau.

- Conformément aux recommandations du gestionnaire du réseau, le raccordement au réseau électrique des constructions ou installations nouvelles se fera par un câblage souterrain depuis le réseau public. Dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation et nécessitant la création de nouvelles voies, les réseaux sur les emprises publiques seront enfouis. Il en est de même pour les autres réseaux.

- Le nombre de véhicules par ménage est en augmentation régulière. Afin de garantir la fluidité et la sécurité des déplacements sur la commune en évitant un encombrement des voies, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes sont définies en fonction de la surface de plancher de la construction ou de l'installation qui subodore le nombre de personnes occupant le lieu et donc le nombre de véhicules concernés.

Pour les nouvelles constructions, à usage de logement, en zone UA, il est demandé au moins 2 places de stationnement par logement avec au moins une place non imperméabilisée dans un souci de limiter les emprises des terrains construits où les eaux pluviales sont renvoyées systématiquement vers le domaine public, en ajoutant l'obligation de réaliser sur l'espace commun d'une opération d'ensemble des places supplémentaires (1 par tranche de 2 logements créés) anticipant ainsi sur les besoins en stationnement et l'accueil de visiteurs. Les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme demandant à réglementer les emplacements voués au stationnement des vélos pour les immeubles d'habitat collectif et les bureaux sont également prises en compte, tout

en indiquant que cette problématique est limitée dans le cas d'un village comme Boissy-le-Bois.

- Boissy-le-Bois est une commune bien insérée dans son milieu naturel. Elle s'inscrit dans un vallon dominé à l'est et au sud par la trame végétale des massifs boisés, à l'ouest et au nord par les paysages ouverts à dominante agricole du plateau de Thelle. Les parties urbanisées de la commune s'insèrent aujourd'hui bien au paysage en restant non visibles depuis le plateau en raison de la présence de végétaux (arbres et haies) qui dominent la trame bâtie et participent à son intégration paysagère. Même dans les parties urbanisées, il convient de préserver cette disposition. Aussi, il est demandé de réaliser un traitement paysager des espaces libres après construction, soit de type jardin potager, soit de type jardin d'agrément. En zone UA, il est fixé une surface minimale de terrain réservée aux espaces verts de pleine terre pour s'assurer d'un minimum de traitement végétal sur chaque unité foncière et maintenir aussi des emprises perméables garantissant une gestion adaptée des eaux de ruissellement. Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement qui seront réalisées dans les zones urbaines seront agrémentées d'au moins un arbre par tranche de 6 places créées, en ajoutant qu'au moins 25% de l'emprise resteront non imperméabilisés afin de faciliter la gestion des eaux de ruissellement.

Dans la zone agricole, les nouvelles constructions ou installations de plus de 50 m<sup>2</sup> implantées aux champs, devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site par la plantation de haies ou de bouquets d'arbres. En effet, la zone agricole correspond à un vaste espace ouvert peu arboré, toute nouvelle construction ou installation sera largement visible en de nombreux points du territoire.

Pour toutes les plantations, des essences locales, courantes seront utilisées. Le Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (C.A.U.E.) de l'Oise a réalisé une plaquette «Plantons dans l'Oise» qui présente des méthodes de plantations et liste des essences recommandées. Cette plaquette, consultable en Mairie est reproduite pour être annexée au règlement du plan local d'urbanisme. Est également jointe une liste des essences envahissantes, en rappelant que la plantation de ces essences est à éviter dans le sens où, à terme, elles peuvent venir perturber le bon fonctionnement et l'équilibre du milieu naturel local.

- L'essentiel des boisements, en rappelant que ceux appartenant à un massif de plus de 4 ha sont soumis au code forestier, est inscrit en espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 (articles L.113-1 et L.113-2 au 1er janvier 2016) du code de l'urbanisme et quelques éléments de paysage caractéristiques sont repérés sur les plans de zonage au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 (article L.151-19 au 1er janvier 2016) du code

# I - La justification des dispositions réglementaires d'ordre général

de l'urbanisme. Ces mesures réglementaires concourent au maintien de l'usage boisé d'une grande partie des terrains actuellement couverts par un boisement à l'échelle du territoire suivant les orientations du projet communal qui visent à leur préservation.

Pour les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, il est précisé à l'article 13 de toutes les zones concernées que ces éléments sont à pérenniser sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale, un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général, ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être déposée à la commune avant toute intervention, tout en précisant que l'entretien normal de ces éléments plantés reste autorisé sans déclaration préalable. Dès lors, il est admis un principe de modification maîtrisée de ces éléments paysagers sur lequel la collectivité publique pourra veiller à la replantation ou au remplacement par un traitement analogue, les parties transformées afin de préserver le caractère paysager du secteur.

- Les fonds de jardin pouvant remonter sur le versant occidental du vallon jouent un rôle important dans la transition paysagère entre le secteur bâti et l'espace agricole ainsi que de zone tampon dans la gestion des eaux pluviales. Leur occupation est donc particulièrement sensible dans la lecture globale des entités bâties depuis l'extérieur et au regard de la gestion des eaux de ruissellement. C'est pourquoi les dispositions réglementaires sont définies afin d'éviter un accroissement de l'imperméabilisation des sols sur ces secteurs (les emprises au sol sont clairement encadrées). Il est demandé également, à l'article 11 des zones concernées, que ces constructions et installations légères sans usage d'habitation, ainsi admises, respectent par leur matériau et leur teinte les milieux environnants pour faciliter leur intégration : matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun).

- Les règles du PLU ont également pour objet d'autoriser un développement harmonieux des constructions et des installations en facilitant leur insertion au site et à la région. C'est pourquoi elles font référence à l'architecture locale en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments (matériaux, couleurs, pentes des toits, etc.).

Les recommandations pour les constructions en pierres (à silex), en briques rouges de Pays ou plus rarement en ossature bois, ainsi que celles relatives à l'architecture plus contemporaine concernent plus particulièrement la commune. L'article 11 du règlement de chaque zone renvoie à plusieurs reprises vers la plaquette de recommandations architecturales pour le Vexin-Thelle établie avec le concours du CAUE et du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine. Cette plaquette est annexée au règlement

et disponible en Mairie dans sa version originale. Le C.A.U.E. de l'Oise se tient également à la disposition des élus, des particuliers et des entreprises pour apporter des conseils sur la réalisation de leur projet.

La forme et le traitement des clôtures sont, par ailleurs, importants parce qu'elles donnent l'aspect de la rue. Les règles du PLU visent ainsi à favoriser une cohérence des clôtures. Les clôtures anciennes, le plus souvent en murs pleins, participent à l'identité des parties anciennes du village, héritées d'un passé rural. Les murs anciens sont nombreux dans la zone UA, ainsi qu'autour du domaine du château où ils témoignent de la présence d'un ancien mur d'enceinte.

Ces murs et murets sont identifiés au plan de découpage en zones comme élément de patrimoine à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme afin de conserver le front bâti à l'alignement des rues. Ils pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent et d'un portillon permettant l'accès aux piétons.

Autour des constructions les plus récentes, les clôtures sont souvent plus aérées et s'accompagnent de végétaux de formes changeantes avec les saisons. Là encore, ces types de clôtures participent pleinement au paysage urbain et à l'identité des quartiers. La réglementation sur les clôtures est rédigée de telle sorte que l'ambiance des rues soit préservée, en apportant une vigilance particulière aux clôtures, donnant sur l'espace public ou sur l'espace agricole ou naturel en limite ouest du village, qui sont les plus visibles.

Les garages, annexes, vérandas ou abris de piscine doivent rester peu visibles depuis la rue, car ils constituent des appendices au bâti principal pouvant adopter des formes et utiliser des matériaux plus hétéroclites venant en rupture avec l'ambiance générale de la rue. C'est pourquoi leur implantation se fera côté jardin ou même niveau que la construction principale, et en cas d'impossibilité ils seront autorisés côté rue s'ils restent non visibles depuis cette voie en raison de la présence d'un mur de clôture à préserver. Les abris de jardins auront des couleurs (vert, brun, gris) rappelant les teintes des principales composantes du milieu naturel : végétation, terre, horizon.

Le règlement fixe également des dispositions pour limiter l'impact visuel des équipements de type antennes paraboliques, citernes de gaz ou de mazout, etc. Ce type d'installations est en évolution constante. Elles peuvent notamment constituer un danger pour les passants lorsqu'elles donnent sur l'espace public.

## II - La justification du découpage en zones

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et définies dans le PADD, présenté au chapitre précédent, trouvent leur traduction en termes de découpage en zones et de règlement.

Le Plan Local d'Urbanisme de Boissy-le-Bois divise le territoire de la commune en trois types de zone selon les dispositions du code l'urbanisme :

- La zone urbaine (UA) est équipée, les terrains sont viabilisés et pourvus de réseaux d'alimentation en eau potable et assainissement quand ils existent. Les terrains sont déjà urbanisés ou moins en partie.
- La zone agricole (A) est protégée en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol. Elle rassemble les terrains destinés à l'exploitation agricole, c'est-à-dire les terres de labours, les surfaces en herbes, les pâturages.
- La zone naturelle (N) n'est pas équipée. Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du boisement, et en raison de l'existence de risques ou de sensibilités environnementales à prendre en compte. Les constructions sont interdites (en dehors d'une extension limitée de l'existant et leurs annexes), sauf quelques exceptions liées au fonctionnement des réseaux d'infrastructures ou des installations légères liées aux activités autorisées, ou encore aux abris pour animaux. Elle contient un secteur particulier correspondant à la partie du domaine du château qui n'est pas utilisée à des fins agricoles, mais valorisée pour l'accueil d'activités de type séminaires, noces et banquets.

### 2.1 La zone urbaine

Il s'agit pour la zone mixte (habitat, activités et équipements d'accompagnement) de la zone urbaine qui comprend une zone UA englobant l'habitat, les équipements, les commerces, les activités dispersées dans la trame urbaine de Boissy-le-Bois.

#### 2.1.1 La zone UA

La zone UA regroupe l'ensemble des constructions, anciennes et plus récentes, formant les périmètres actuellement urbanisés du village, où la destination principale des bâtiments est l'habitation. Elle comprend un secteur (UAc) qui correspond à la forme urbaine spécifique du domaine du château. Ainsi, le secteur UAc englobe la partie construite (logis, pigeonnier, annexes et dépendances) isolée de la voie publique et

rattachée au domaine déjà en partie réhabilité pour recevoir des séminaires, noces et banquets. Les dispositions fixées à l'article 2 du règlement permettent l'aménagement et l'extension des bâtiments existants, ainsi que la construction nouvelle à usage de l'activité existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU sans dépasser une emprise au sol totale de 25% et dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à l'intérêt patrimonial des lieux. L'aménagement et l'extension des bâtiments existants à usage d'habitation sont également admis sous les mêmes, mais pas la construction nouvelle afin de ne pas engendrer des formes urbaines susceptibles de perturber l'intrêt patrimonial du domaine.

Il s'agit de donner la possibilité de poursuivre la valorisation du site par un usage adapté à la vie du village et à l'intérêt architectural des bâtiments existants, en limitant la construction nouvelle aux seules nécessités engendrées par l'activité exercée actuellement.

Les constructions en zone UA sont constituées d'un ensemble bâti (implantation, gabarit, matériaux, aspect extérieur) à préserver du fait de sa cohérence architecturale, principalement le long de la rue de la Mairie, de la rue de la Ferme et de la rue des Tilleuls. Les constructions sont, le plus souvent, implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, présentant une architecture traditionnelle à valoriser contribuant à la qualité du patrimoine bâti du village. L'occupation est mixte entre habitations, activités artisanales, équipements publics, services ou bureaux. Les constructions implantées en retrait de l'alignement sur la voie publique voient la présence d'un mur de clôture ou une clôture végétale assuré la continuité du front bâti, si bien qu'elles restent non ou peu visibles de l'espace public.

Les limites de la zone UA sont calées sur l'emprise parcellaire des derniers terrains déjà construits au moment de l'entrée en vigueur du PLU à chaque extrémité du périmètre urbanisé, en veillant à ce que la limite urbaine n'empiète pas sur des espaces agricoles ou naturels dont la consommation est à modérer. Chemin de la Cavée, il est tenu compte de l'existence des réseaux impliquant un caractère constructible au terrain qui se trouve à l'est. Rue de la Croix Blanche et chemin de Bachivillers, la limite de la zone urbaine englobe les terrains présentant un caractère constructible compte tenu de la présence des réseaux, en préservant pour la première le point de vue sur le château faisant que le côté nord de la rue de la Croix Blanche est inscrit en zone naturelle, pour la seconde le caractère agricole de l'espace situé au sud du chemin de Bachivillers.

Le règlement de la zone UA vise à conforter la mixité des occupations du sol constatée en autorisant, outre l'habitat et les équipements, le développement des activités libérales, artisanales ou commerciales, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou de nuisances (bruit, poussière, odeurs, etc.). Il

## II - La justification du découpage en zones

convient de rappeler qu'il n'existe plus d'activités agricoles en zone UA, faisant que les constructions et installations liées à celle-ci ne sont admises qu'en zone agricole (A).

La particularité de cette zone repose sur la disposition urbaine du tissu bâti. La majorité des bâtiments est implantée à l'alignement des rues, avec un mur donnant sur la rue, le tout forme un front urbain continu à préserver. Les dispositions réglementaires visent à conserver cette particularité. Ainsi, les constructions seront nécessairement implantées soit à l'alignement sur les voies publiques, soit avec un retrait d'au moins 6 mètres de la voie publique avec une continuité assurée alors par une clôture sur la façade du terrain marquant l'alignement sur rue. L'implantation en retrait des voies d'au moins 6 mètres, permettant le stationnement, sans difficulté de fermeture du portail, d'un véhicule en long entre la rue et la construction principale.

La forme des clôtures donnant sur l'espace public reposera donc sur un mur plein de 1,20 mètre au minimum à 2,20 mètres de hauteur maximale ou sur un muret de soubassement d'au moins 0,60 mètre surmonté d'une grille à dominante verticale ou d'une barrière teintée (aluminium ou bois), doublé d'une haie taillée composée d'essences de pays. La simple haie taillée composée d'essences de pays, doublée d'un grillage à l'intérieur de la propriété par rapport à la haie, est également admise suivant ce qui peut être observée dans le village (cas rue des Tilleuls ou rue de la Ferme, par exemple).

De manière à éviter une urbanisation en drapeau (nouvelle construction principale s'implantant à l'arrière d'une construction existante à partir de l'aménagement d'un accès privé) sur les nombreuses parcelles profondes, le règlement définit un principe de recul maximal par rapport à la voie de desserte principale, qui est de 25 mètres au-delà duquel toute construction nouvelle (hors extension de l'existant) à usage d'habitation, de bureau ou de services, est interdite. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UAc où les constructions existantes sont situées à plus de 25 mètres de la voie publique qui les dessert. Les nouvelles annexes isolées, les abris de jardins, les abris pour animaux seront implantées au même niveau ou à l'arrière de la construction principale afin de rester le moins visible possible depuis l'espace public en précisant que cette disposition ne s'applique pas si un mur de clôture sur la voie publique les rendent non visibles.

Ce principe marque ainsi la volonté de préserver la trame jardin à l'arrière des terrains. En effet, ce type de construction en drapeau ne correspond pas à l'urbanisme traditionnel du village issu, la plupart du temps, d'une logique agricole et s'adaptant à la configuration du site naturel : à l'exception du secteur UAc (château), le bâti est proche de la voie et groupé sur la parcelle, le fond de parcelle étant le plus souvent occupé par un potager ou un verger, donnant sur l'espace agricole ou l'espace naturel.

Le maintien de surfaces non bâties sur l'arrière des propriétés crée des espaces de délasserment pour les riverains à l'abri des regards indiscrets, espace ainsi complémentaire aux parties construites (donc minérales) près de la rue.

L'implantation par rapport aux limites séparatives veille à prolonger le caractère continu du front bâti en demandant, pour les constructions implantées à l'alignement sur la voie publique, de venir sur au moins une des limites séparatives (possible de limite à limite en prévoyant un accès véhicule vers l'arrière du terrain au travers de la façade) avec un retrait par rapport à l'autre limite latérale au moins égale à 3 mètres. Dès lors que la construction ne vient pas à l'alignement sur la voie publique, l'implantation peut se faire sur une des limites et en observant un retrait à minima égal à 3 mètres par rapport aux autres limites. En cas d'implantation de la construction principale en retrait de chacune des limites séparatives, la distance sera d'au moins 3 mètres rendant possible le passage de véhicule vers l'arrière de la propriété afin de satisfaire aux règles de stationnement.

De manière à éviter une trop forte densification de la trame urbaine au regard du caractère rural de la commune et de la sensibilité environnementale de certains espaces, l'emprise au sol est limitée à 40% de la surface totale du terrain avec une possibilité d'outrepasser cette règle pour les immeubles existants avant l'entrée en vigueur du P.L.U. qui peuvent être agrandis dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour ne pas pénaliser tout projet d'amélioration du bâti nécessaire à la sécurité, à l'hygiène ou au confort des occupants. Dans le secteur UAc (domaine du château), afin de préserver l'esprit du lieu, l'emprise au sol est limitée à 25% de la surface totale du terrain.

Les hauteurs suivent en règle générale celles de l'habitat traditionnel. Elles sont donc fixées à 10 mètres au faitage, avec un seul niveau dans les combles pour les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services ou bureaux. La hauteur est étendue à 12 mètres pour les équipements publics ou installations publiques présentant un caractère d'intérêt général qui restent des repères dans la trame urbaine de la commune. Ces hauteurs permettent de respecter le vélum actuel du secteur aggloméré dans sa partie centrale. Dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la règle des hauteurs est adaptée afin de tenir compte des effets de relief ; l'objectif est d'éviter qu'une nouvelle construction est une hauteur trop élevée qui fasse sortir son faitage du vallon dans lequel est niché le village.

Il est toléré un dépassement ponctuel afin d'adapter certaines installations ou spécificités architecturales. La hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'extension ou de réparation, du fait de la présence de quelques bâtisses de grande qualité architecturale et dépassant la

## II - La justification du découpage en zones

hauteur maximale autorisée.

En revanche, la hauteur des annexes isolées de la construction principale est limitée à 3,50 mètres au faitage lorsqu'elle vient ou non en limites séparatives afin de limiter la gêne (ombrage, mur aveugle) sur le terrain voisin, et celle des abris de jardins est de 3 mètres, afin que la perception globale de ces constructions reste discrète par rapport au bâtiment principal.

L'aspect extérieur des constructions devra être particulièrement soigné en conservant au maximum les façades traditionnelles en pierre ou briques rouges vieilles de pays caractérisant la trame bâtie. Il est également demandé de conserver les modénatures (parements, soubassements, encadrement des ouvertures, pierres d'angle, etc.) en pierres ou en briques rouges vieilles, au moins sur la façade donnant sur l'espace public dans un souci de cohérence architecturale globale et de préservation de l'identité architecturale du Vexin-Thelle. Outre la pierre, la brique, l'enduit de teinte ton pierre de pays est autorisée. Est également admis l'utilisation du bois que l'on retrouve sur les bâtiments anciens du Pays de Thelle.

Pour les bâtiments à usage d'activités et les annexes, le recours à des bardages reste possible dans la mesure où par leur teinte, ils respectent l'architecture locale.

La forme des ouvertures et des toitures devra également suivre les aspects traditionnels de l'habitat caractéristique du Vexin-Thelle. Les baies principales visibles des voies publiques respecteront des proportions rectangulaires (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des bâtiments d'activités ou des équipements publics).

Sur les ouvertures nouvelles (constructions neuves incluses) les volets seront à deux battants ouvrant à la française. Toutefois, les volets roulants sont tolérés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis les voies publiques ou resteront intégrés à l'embrasure de l'ouverture (pas de coffre qui sorte de l'alignement de la façade). Sur les constructions anciennes, les volets traditionnels seront conservés au moins sur la façade visible depuis l'espace public, en cas de pose de nouvelles menuiseries, dans le but de ne pas dénaturer l'aspect extérieur d'une construction typique au Vexin-Thelle. De manière générale, afin de prendre en compte la situation actuelle, la forme des ouvertures sur une construction existante pourra être conservée lors de rénovation.

Les couvertures des habitations seront réalisées en tuiles de teinte gamme de brun ou en ardoise naturelle (ou fibro-ciment de teinte ardoise naturelle, plus courant et moins coûteux), correspondant à ce que l'on observe aujourd'hui dans la commune, sauf sur les bâtiments d'activités où la couverture adoptera une teinte sombre afin de rester discrète dans la perception globale du village. La pente des toitures sera comprise entre 35° et 50° pour le corps principal de l'habitation, ce qui n'interdit pas des pentes différentes pour les constructions venant en complément d'un bâtiment existant de

pentes différentes ou encore pour des parties secondaires de la toiture. Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'extension limitée à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ainsi que sur les annexes implantées en limites séparatives pour lesquelles une toiture à une pente est admise ce qui permet de venir adosser le bâtiment sur le mur de séparation avec la propriété voisine tout en limitant sa hauteur.

Toutefois, les toits terrasses sont interdits, sauf pour un élément de liaison entre bâtiments, limité à un niveau de la construction. Les bâtiments d'activités auront une pente minimum de 12°, afin de tenir compte des gabarits et leur hauteur admise. Les lucarnes respecteront les formes anciennes : à capucine, jacobine (à bâtière) ou fronton pour les constructions nouvelles, correspondant à ce qui est observé sur le village.



lucarne à deux pans dite **jacobine**, en bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe, dite **capucine** ou "à la capucine"



lucarne-pignon, ici à fronton triangulaire

Afin de conserver une cohérence entre les ouvertures situées en façade de la construction et celles qui seraient réalisées en toiture, en signalant que dans l'habitat traditionnel du village il y a peu d'ouvertures réalisées en toiture, il est demandé à ce qu'elles soient alignées (par travées), sauf impossibilité technique liée à la structure du bâtiment, faisant que leur nombre est limité au nombre d'ouvertures sur la façade du bâtiment.

Les clôtures sur rue seront à dominante minérale en utilisant la pierre ou la brique rouge vieillie de Pays (l'aspect pierre et l'aspect brique rouge vieillie sont également admis pour réduire les coûts de la clôture) qui compose aujourd'hui les murs existants. Pour des raisons économiques, les matériaux enduits de teinte ton pierre de Pays sont également tolérés pour constituer un mur de clôture qui devra cependant être chapeauté afin de suivre l'aspect des murs anciens observés sur le village.

Les clôtures pourront aussi correspondre à un mur de soubassement d'au moins 0,60 m surmonté d'une grille en ferronnerie simple à dominante verticale ou d'une barrière en aluminium teinté ou en bois. La clôture à dominante végétale (haie taillée) est également admise suivant l'esprit villageois à préserver.

## II - La justification du découpage en zones

Sur les limites séparatives elles pourront être comme sur rue ou correspondre à un simple grillage rigide posé sur poteaux à profilés fins doublé d'une haie taillée composée d'essences de pays, plus économique que les murs pleins en matériaux durs. La plaque de béton teintée dans la masse, limitée à 0,60 mètre de hauteur, est également admise parce qu'elle permet de constituer un soubassement discret et économique viable, utile notamment pour empêcher le passage des animaux domestiques chez les voisins.

Une attention particulière est portée aux murs anciens qui seront à conserver, et à restaurer si besoin dans la mesure où ils participent à l'ambiance rurale du village. Ils ne pourront être que partiellement démolis afin de permettre la réalisation d'un accès motorisé et d'un accès piéton.

En zone UA sur les terrains d'au moins 500 m<sup>2</sup> destiné à l'habitat, il est demandé de réaliser, sur au moins 35% de l'emprise totale du terrain, un traitement paysager végétal de type espaces verts de pleine terre (plantations ou engazonnement) sur les parties de terrain restant libres de construction, de manière à conserver le caractère rural des lieux et de contribuer à la perméabilité des sols. Cette emprise en pleine terre est réduite à au moins 25% de la superficie totale des terrains de moins de 500 m<sup>2</sup> afin de tenir compte des impératifs d'accès ou encore de stationnement (pouvant être inclus dans la surface de pleine terre : type ever green) à réaliser sur ces parcelles plus petites. Ces espaces en pleine terre contribuent au maintien de la biodiversité à l'échelle du secteur urbanisé du fait qu'il correspond le plus souvent à des emprises engazonnées, à des massifs fleuris et à des arbres fruitiers et arbustes à fleurs.

**Tableau de la superficie des zones urbaines**

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES POS	SUPERFICIE EN HECTARES PLU
UA dont UAc	11,0 ha	16,1 ha 0,9 ha
UC	1,52 ha	-
	NAha : 3,25 ha	-
	NAhb : 1,68 ha	-
	NAa : 1,80 ha	
<b>TOTAL DE LA ZONE URBAINE ET A URBANISER</b>	<b>19,25 ha</b>	<b>16,1 ha</b>

La superficie de la zone urbaine est de 16,1 hectares, soit environ 2,66% du territoire communal ce qui garantit l'équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels. Par rapport au POS, la superficie présentant un caractère constructible (zone

urbaine et à urbaniser du POS) est réduite de 3 ha, correspondant à la suppression des zones à urbaniser (NA) à l'exception de ce qui a été inscrit en zone UA au nord de l'ancien potager du château pour 0,45 ha et ce qui a été urbanisé depuis l'entrée en vigueur du POS (secteur NAha chemin de Bachivillers). La zone UA du PLU englobe également environ 1 ha de terrains figurant en zone NC au POS (à l'est du chemin de Cavée, en haut de la rue de la Croix Blanche). Ces ajustements de zonage expliquent la différence de superficie entre les zones UA et UC du POS et la zone UA du PLU.

### 2.2 La zone agricole

Il s'agit d'une zone non équipée, constituée par les parties du territoire communal, protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle couvre les terres agricoles dont la valeur agronomique est reconnue, et qui ne sont pas situées dans une zone qui ne présentent pas un intérêt environnemental particulier (intérêt paysager majeur, secteur à dominante humide, emprises boisées, etc.) ou qui sont occupés par des activités spécifiques (parc du château). Elle correspond à l'ensemble des terrains cultivés, situés à l'extérieur des secteurs construits, englobant le siège d'exploitation professionnelle en activité, situé à l'est de la rue de la Ferme. Compte tenu que les bâtiments de cette exploitation inscrits en zone A correspondent à des installations légères difficilement transformables, il n'a pas paru nécessaire de les identifier au titre de l'article L.123-1-5 comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination après avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. Est donc privilégié le maintien de leur usage à vocation agricole.

Dans l'ensemble de la zone A, le règlement n'autorise que les constructions, extensions ou modifications liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris le changement d'affectation, une valorisation notamment touristique des bâtiments entrant dans le cadre de la diversification de l'exploitation agricole, ainsi que les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, etc.).

Le paysage étant largement ouvert, les conditions d'occupation du sol (hauteur, aspect extérieur, traitement paysager, implantation) veille à limiter l'impact visuel des nouvelles constructions qui seront réalisées sur la zone. Aussi, l'implantation des nouveaux bâtiments isolés se fera à au moins 10 mètres des voies qui dessert le terrain afin de garantir une sécurité routière optimale (éviter la manœuvre des engins sur la

## II - La justification du découpage en zones

voie publique), à au moins 5 mètres dans les autres cas. L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions observera un recul d'au moins 6 mètres pour assurer les conditions nécessaires à un bon entretien des bâtiments et la réalisation d'un traitement paysager adapté.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage. Les couleurs utilisées feront référence aux teintes des milieux naturels : gamme de brun, de vert ou de gris, en acceptant aussi le bois naturel ou encore la teinte ton pierre en rappel de la teinte le plus souvent observée sur les constructions situées dans la zone urbaine (mur de clôture, façade des constructions). Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

La hauteur des bâtiments d'activités est limitée à 12 mètres au faîtage, ce qui permet de répondre aux besoins de l'activité agricole (la pente de toiture peut être très faible, 10° au minimum) tout en veillant à éviter la réalisation de construction isolée dans la zone agricole qui présenterait un gabarit trop volumineux et pourrait donc perturber la lecture du paysage. Cette hauteur a été validée par les exploitants agricoles rencontrés lors des études.

Afin de limiter l'impact paysager des constructions agricoles implantées aux champs, ces dernières lorsqu'elles sont supérieures à 50 m<sup>2</sup> devront faire l'objet d'un accompagnement paysager de type haies ou bouquet d'arbres.

### 2.3 La zone naturelle et forestière

Elle correspond à la zone naturelle à protéger au titre des sites, des paysages et du boisement. Elle prend également en compte les sites à fortes sensibilités environnementales (périmètre de ZNIEFF, boisements) et à fort intérêt patrimonial (grand domaine correspondant au parc de l'ancien château). A ce titre, il convient de protéger l'occupation actuelle du sol contre toutes modifications qui pourraient porter atteinte au site ou à son intérêt environnemental.

Elle correspond à l'ensemble des terrains non agglomérés et pour l'essentiel boisés qui occupent la partie est et sud du territoire communal (Bois des Mazures, Bois de l'Amerilleuse, Bois Robert, Grands Bois de Boissy, Bois des Dix Arpents), à la poche de terrains situés dans le cône de vue sur le centre du village et le domaine du château depuis le haut de la rue de la Croix Blanche, aux terrains non urbanisés au sud du village (chemin des Fossés) vers lesquels se prolonge le talweg qui traverse le village, aux terrains occupés par l'ancien potager du château et la partie parc du domaine du château inscrit en secteur Na.

En conséquence, la zone naturelle compte un secteur Na où sont admis la

réfection, la réparation l'aménagement et l'extension limitée à 10% de l'emprise au sol initiale des constructions et installations existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU si ces aménagements contribuent à une valorisation du domaine du château à partir d'un usage préservant la qualité patrimoniale des lieux. Dans le secteur Na, il n'existe qu'un seul bâtiment dont l'usage pourrait être valorisé en lien avec l'activité (réceptions, noces, banquets) actuellement exercée sur cette partie de la propriété du château. Afin de répondre aux besoins futurs de cette activité, les dispositions du PLU n'excluent pas la possibilité d'une construction nouvelle ou d'une installation nouvelle qui serait nécessaire au bon fonctionnement de cette activité ou qui accompagnerait l'habitation existante sur la propriété (par exemple une piscine, un aire de jeux, etc.), dans la mesure où la qualité patrimoniale des lieux est préservée.

***Suivant les dispositions de l'article L.123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'arrêt du projet de PLU, compte tenu que les dispositions du PLU rendent possible des aménagements, des installations, et une construction limitée dans ce secteur, il convient de le considérer comme un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).***

Plus généralement, le zonage N ne remet pas en cause l'utilisation des sols à des fins agricoles (cultures ou pâturages) ou à des activités adaptées au milieu naturel (exploitation forestière par exemple). Il s'agit surtout d'encadrer les possibilités de construire pour préserver la qualité du paysage, prendre en compte la sensibilité écologique des milieux naturels, se prémunir contre les risques ou respecter les servitudes existantes, tout en tenant compte dans les secteurs délimités des besoins d'aménagement ou d'extension des constructions existantes. Pour ces dernières, un principe d'extension limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est admis en conservant la même destination, pour des raisons de confort, d'hygiène ou de mise en sécurité du bâtiment.

En raison de la présence de pâturage, il est également admis par unité foncière, un abri pour animaux dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, afin d'éviter un risque de cabanisation du milieu naturel. La présence de jardins justifie de même la possibilité, par unité foncière, de réaliser un abri de jardin limité à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, etc.) sont également admis puisque nécessaires aux activités humaines, à condition qu'ils soient correctement insérés au site et respectent la fragilité des milieux naturels.

Dans l'ensemble de la zone, le gabarit des constructions ou des installations autorisées reste modeste pour ne pas altérer le paysage, la hauteur des constructions et installations est ainsi limitée à 5 mètres au faîtage (3 mètres pour les constructions ou installations nécessaires à l'activité de jardinage), sauf pour les extensions de

## II - La justification du découpage en zones

constructions existantes pour lesquelles la hauteur maximale autorisée est celle de la hauteur maximale existante et sauf dans le secteur Na où la hauteur maximale autorisée est fixée à 12 mètres, soit une hauteur proche de ce qui est observé sur les bâtiments actuels de la propriété du château.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives privilégient un tissu aéré qui doit se fondre dans le paysage à dominante végétale. Le retrait sera d'au moins 5 mètres des voies publiques pour les nouvelles constructions.

Un retrait d'au moins 6 mètres des limites séparatives est demandé sauf pour les petites constructions autorisées (abri de jardin ou abri pour animaux) pour lesquels, compte tenu de leur faible superficie, le retrait minimal par rapport aux limites séparatives est réduit à 3 mètres.

Par ailleurs, les règles architecturales et paysagères fixent des teintes, des matériaux à utiliser et des principes de traitement paysager favorisant l'insertion au site et rappelant les caractéristiques du paysage local (gamme de brun, de vert ou de gris) et pour le bâti existant, un renvoi est fait à la palette de couleurs figurant dans la plaquette de recommandations architecturales pour le Vexin-Thelle, annexée au règlement du PLU.

**Tableau de la superficie de la zone agricole et de la zone naturelle**

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES POS	SUPERFICIE EN HECTARES PLU
<b>A</b>	583,8 ha	453,6 ha -
<b>N</b> Dont Na	0,95 ha -	134,3 ha 8,4 ha
<b>TOTAL DES DEUX ZONES</b>	<b>584,75 ha</b>	<b>587,9 ha</b>

Le PLU compte 587,9 ha de surface agricole et naturelle dont 453,6 ha pour la seule destination agricole. Ce total est supérieur de 3,15 ha par rapport au POS, correspondant au différentiel observé pour la zone à urbaniser et la zone urbaine.

La superficie de la zone agricole est de 130 ha inférieure à celle du POS s'expliquant par le reclassement en zone N au PLU de la très grande majorité des boisements qui figuraient en zone NC au POS et d'une partie du domaine du château (celle urbanisée qui n'est plus à vocation agricole aujourd'hui).

La zone agricole occupe ainsi 75% de la superficie totale du territoire. La zone naturelle occupe 22% de la superficie totale du territoire.

La zone naturelle au PLU révisé gagne 133 ha par rapport au POS qui ne prévoyait qu'une toute petite zone naturelle à l'endroit du point de vue de qualité sur le centre du village et le domaine du château (en haut de la rue de la Croix Blanche) ; cette zone est maintenue en zone N au PLU.

La zone agricole et la zone naturelle représentent 97,3% du territoire, soit 0,5 point de plus qu'au POS (96,8% du territoire). Les dispositions du PLU visent bien à une modération de la consommation des espaces agricoles ou naturels.

**Tableau récapitulatif**

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES au POS	SUPERFICIE EN HECTARES au PLU
<b>Total des zones urbaines</b>	12,52 ha	16,1 ha
<b>Total des zones à urbaniser</b>	6,73 ha	0 ha
<b>Total de la zone agricole et de la zone naturelle</b>	584,75 ha	587,9 ha
<b>TOTAL</b>	<b>604 ha</b>	<b>604 ha</b>
<b>dont espace boisé classé</b>	105 ha	105,25 ha

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'entrée en vigueur du PLU représentent 105,25 ha (contre 105 ha au POS), soit 17,4% du territoire communal. Ils correspondent aux emprises boisées des différents boisements du territoire communal qui n'ont pas connu d'évolution par rapport au POS (seul est ajouté au PLU, l'espace boisé marquant la séparation entre les installations du corps de ferme pratiquant l'élevage et les habitations au sud du chemin de Bachivillers).

## III - La mise en oeuvre du plan

Le Plan Local d'Urbanisme constitue un outil essentiel à la réussite de la politique d'aménagement de la commune. Toutefois, ce document réglementaire ne peut pas préciser tous les détails qui conduiront un développement harmonieux du territoire. La mise en œuvre du PLU nécessite une vigilance de tous les instants, notamment au niveau de la délivrance des autorisations de construire.

Par le PLU, la commune a les moyens de maîtriser l'aménagement du territoire communal. Pour atteindre les objectifs fixés, une politique d'action foncière pourrait être à prévoir en réservant au budget les crédits nécessaires aux acquisitions envisagées. La commune peut aussi solliciter toutes les aides auxquelles elle peut prétendre auprès des autres collectivités locales et auprès de l'Etat.

### 3.1 La voirie

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains est conditionnée par une desserte en voirie existante et suffisante. C'est le cas des terrains urbanisables restants. Toutefois, pour assurer une cohérence globale de la circulation à venir, la commune a tout intérêt à réserver les emplacements nécessaires au raccordement de voies nouvelles sur la voirie existante.

Il existe plusieurs modes de financements des voiries et réseaux divers dans le cadre des opérations d'aménagement (ZAC, Projet Urbain Partenarial, Association Foncière Urbaine, etc.). Une réflexion préalable à l'aménagement prévu entre la commune, le(s) propriétaire(s) et l'aménageur, permettra d'opter pour la solution la plus adaptée à l'opération projetée.

### 3.2 Les emplacements réservés

Des emplacements réservés sont inscrits au PLU (se reporter à la pièce 4d du dossier PLU) pour améliorer les conditions de desserte des quartiers en développement, pour créer des cheminements ou encore pour réaliser des équipements publics répondant aux besoins actuels ou futurs des habitants.

### 3.3 Le droit de préemption urbain

La commune s'est dotée d'un droit de préemption urbain portant sur l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au plan. Par ce principe, la commune est avertie par le propriétaire des transactions foncières réalisées dans ces zones et peut se porter acquéreur des biens cédés.

La commune dispose d'un délai de deux mois à compter de la proposition du propriétaire pour se prononcer sur l'acquisition au prix demandé. Le DPU entre en vigueur, une fois le PLU approuvé.

### 3.4 La zone d'aménagement différée (ZAD)

La ZAD est un outil permettant à une collectivité publique de constituer des réserves foncières, notamment en dehors des terrains urbanisés ou à urbaniser délimités par un document d'urbanisme. La création d'une ZAD résulte d'un arrêté préfectoral pris sur le dossier présenté par la collectivité publique.

La collectivité publique est alors désignée comme titulaire d'un droit de préemption pour une durée de 14 ans. Sur les périmètres de ZAD, le Droit de Préemption Urbain ne s'applique plus.

### 3.5 Le projet urbain partenarial (PUP)

Le PUP permet la prise en charge financière de tout ou partie des équipements liés à une opération d'aménagement, par le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs, le ou les constructeurs, dans le cadre d'une convention signée avec la commune. Cela n'est possible que dans les zones urbaines ou les zones à urbaniser délimitées au PLU.

### 3.6 Les taxes et participations pour le financement des équipements publics

La commune a la possibilité d'instaurer un certain nombre de taxes ou de participations qui lui permet de dégager des ressources utiles aux financements de tout ou partie du renforcement ou de la création d'équipements publics (voirie, réseaux, écoles, équipements sportifs, culturels, de loisirs, etc.). Ces taxes et participations sont prélevées sur les opérations d'urbanisme réalisées ou sur les plus-values foncières résultant de l'élaboration d'un document d'urbanisme.

Il s'agit notamment de la taxe d'aménagement qui peut faire l'objet d'une application différenciée (taux différents) par secteur, rue ou encore zone délimitée par un PLU. Une simple délibération du conseil municipal permet d'instaurer cette taxe.

## CHAPITRE 4

# ■ ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

# I - Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

La première partie (Etat initial de l'environnement) de ce document met en évidence les particularités paysagères et les contraintes environnementales intéressant la commune. Les orientations d'aménagement présentées précédemment à l'échelle du territoire communal et à l'échelle des secteurs agglomérés l'ont été dans le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.

**La commune n'étant pas directement concernée par un site Natura 2000 et les perspectives de développement de la commune sont limitées, il a été admis que celles-ci n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement justifiant le fait que le rapport de présentation du PLU ne contienne pas d'évaluation environnementale stratégique conformément à la décision de l'autorité environnementale en date du 28 octobre 2015.**

**Il convient donc de conduire cette analyse selon le régime d'une évaluation environnementale classique, dont les modalités sont fixées par l'article R.123-2 du code de l'urbanisme.**

## 1.1 Boissy-le-Bois dans son grand paysage et ses sensibilités écologiques

Boissy-le-Bois est une commune rurale dans un espace soumis à la pression urbaine résultant de la proximité d'un grand pôle d'emplois constitué par la région parisienne. Le bâti resté relativement compact et majoritairement constitué de constructions anciennes, s'inscrit dans l'entité paysagère du Plateau de Thelle venant au contact de la vallée de la Troësne au sud qui marque la transition entre ce plateau et le Plateau du Vexin. Le secteur est caractérisé par une forte identité agricole au paysage largement ouvert, avec la particularité à Boissy-le-Bois d'abriter plusieurs boisements aux dimensions conséquentes à l'échelle du Vexin-Thelle.

Le plateau agricole de Thelle est particulièrement ouvert faisant que le territoire communal offre de grandes perspectives visuelles vers l'espace agricole à l'ouest et au nord notamment, tandis que la partie est et la partie sud sont concernées par des boisements (Bois de l'Amérilleuse, Bois Robert et Bois des Mazures, Grands Bois de Boissy, Bois des Dix Arpents en lisière du Bois de la Lune). Ces ensembles boisés forment une relative continuité entre eux pour constituer au total un massif relativement conséquent à l'échelle du plateau de Thelle. A l'échelle du village, les boisements associés au parc du château forment une «excroissance» remontant vers le nord du couvert végétal observé.

Ce massif, qui vient occuper la ligne d'horizon en ayant une altimétrie plus basse que celle du territoire de Boissy-le-Bois, est faiblement concerné par des sensibilités écologiques majeures (uniquement la présence d'une ZNIEFF de type 1 dans le Bois de la Lune). Toutefois, ces ensembles boisés peuvent être utilisés comme emprise privilégiée

dans le déplacement de la petite faune locale vers la zone à dominante humide du fond de vallée de la Troësne plus au sud. Les orientations du SCOT du Vexin-Thelle identifient, à ce titre, une continuité écologique à prendre en compte (corridor aboré).

Il n'y a pas d'autres sensibilités écologiques constatées sur la commune de Boissy-le-Bois.

- Mesures prévues au P.L.U. :

Les dispositions du PLU visent à pérenniser les stations faunistiques et floristiques par le maintien des grands équilibres de ce milieu naturel spécifique et la préservation des lisières forestières. En effet, l'ensemble des terrains situés dans le périmètre de ZNIEFF (extrémité est du territoire communal), mais également les emprises boisées hors ZNIEFF concernées par la continuité écologique (inter ou intra forestier), est inscrit en zone naturelle au PLU.

Dans la zone naturelle, l'ensemble des boisements de caractère privé figure en espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 (L.113-1 et L.113-2 au 1er janvier 2016) du code de l'urbanisme, ce qui oblige à effectuer une déclaration avant toute intervention sur les boisements, concourant ainsi à une gestion durable des bois. En effet, l'usage des terrains concernés est voué à rester du boisement, soit par replantation, soit par régénération naturelle, en cas de coupes et abattages.

Les boisements du parc du château ainsi que la bande boisée isolée dans l'espace agricole ouvert de champs cultivés, au lieu-dit «Les Anglais» au nord-ouest de la commune, sont aussi inscrits en espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Ces boisements sont ainsi voués à être conservés au regard de leur rôle paysager majeur, notamment en constituant un écrin de verdure dans lequel le village et le château s'insèrent. En amont du village, les trames boisées jouent un rôle notable dans la régulation des eaux de ruissellement arrivant du plateau au nord pour s'évacuer vers le sud par le vallon sec qui traverse la trame urbaine, ce qui justifie d'autant plus leur conservation.

Les bandes végétales, situées en limite du village au contact de l'espace agricole, sont identifiées en tant qu'éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5 (article L.151-19 au 1er janvier 2016) du code de l'urbanisme compte tenu de leur intérêt paysager et écologique, rendant possible leur évolution pour répondre à des impératifs d'usage des sols, tout en tenant compte de leur rôle important dans la régulation des eaux de ruissellement et dans la constitution de niches écologiques à travers l'espace agricole (en espace refuge pour la petite faune et l'avifaune par exemple). La bande boisée située chemin de Bachivillers est inscrite en espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme parce que sa conservation est souhaitée du fait qu'elle assure un écran visuel et un espace tampon entre les habitations au sud et l'activité agricole d'élevage au nord.

# I - Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

Dans la zone naturelle, en dehors du secteur particulier délimité (Na pour le domaine du château) et de la constructions existante (route de Loconville) pouvant être réparée et agrandie dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il n'est admis aucune construction ou installation autres que celles liées et nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et celles d'intérêt collectif (poste électrique, bassin de rétention des eaux de ruissellement, par exemple), ainsi que l'abri de jardin limité à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et l'abri pour animaux limité à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol justifiés par la présence de quelques jardins potagers et des pâtures (activité d'élevage bovin présente sur la commune).

Cette disposition réglementaire permet de limiter toute atteinte aux milieux naturels, au bon fonctionnement des continuités écologiques, et au risque de «cabanisation» des espaces naturels sensibles.

Le secteur particulier de la zone naturelle (Na), délimité au plan, se trouve en continuité des tissus urbanisés. Il est justifié pour répondre à un usage des sols spécifiques en lien avec la valorisation de la propriété du château où s'exercent une activité de réceptions (noces, banquets, etc.). Cette activité est un moyen de contribuer à l'entretien du domaine en veillant à préserver son intérêt patrimonial.

La zone naturelle (N) englobe également les terrains situés en aval du village, chemin des Fossés, par lequel s'évacuent les eaux de ruissellement arrivant du plateau et transitant par cette vallée sèche où s'est développée une partie du village. Le bas des terrains concernés (occupés principalement par des jardins et des emprises enherbées) peut être remplis d'eau lors de phénomènes de fortes précipitations provoquant une accumulation des eaux de ruissellement. Le classement en zone naturelle les préserve ainsi de toute forme d'urbanisation qui pourrait être impactée par ces phénomènes d'accumulation d'eau.

La zone naturelle englobe également les terrains situés dans le cône de vue à préserver sur le coeur du village et le château, suivant les orientations du SCOT à ce sujet et leur traduction dans le PADD du PLU de Boissy-le-Bois. Les terrains concernés utilisés à des fins agricoles, partiellement cultivés. Leur classement en zone naturelle ne remet pas en cause cet usage, mais limite la possibilité d'y implanter des installations ou des constructions qui réduiraient ou supprimeraient cette vue depuis la rue de la Croix Blanche.

Les terres de culture sont inscrites en zone agricole, à l'exception de ceux situés dans le fond de talweg arrivant du mont Pagnotte par Villers-Saint-Frambourg pour rejoindre la vallée de l'Aunette par le parc de l'ancien château, où un classement en zone naturelle est privilégié au regard du caractère humide des sols et de la possibilité d'y implanter, si nécessaire, un équipement permettant de gérer les eaux usées.



Vue de qualité sur le village et le château à préserver en empêchant l'urbanisation sur les terrains situés au nord de la rue de la Croix Blanche.

Dans la zone agricole, les constructions admises sont uniquement celles liées et nécessaires à l'activité agricole en veillant plus particulièrement au respect des paysages par la recherche d'une unité de corps de ferme (bâtiments de stockage, installations liées à l'exploitation, logements des exploitants et du personnel, diversification de l'activité). Lors de la réunion avec les exploitants agricoles, a été évoqué un projet de nouveau bâtiment agricole qui serait situé en dehors de la trame urbaine du village. Il a été conseillé de privilégier son implantation au nord de la RD115 et à proximité de la bande boisée à conserver au lieu-dit «Les Anglais», ce site restant à l'écart des secteurs présentant les plus fortes sensibilités paysagères.

De plus, les dispositions réglementaires fixées, notamment à l'article 11 (aspect extérieur) et à l'article 13 (espaces libres et plantations) visent à une bonne insertion paysagère des constructions et installations agricoles admises en recherchant des teintes proches du milieu naturel (brun, vert ou gris ou encore aspect bois naturel) et en demandant un traitement paysager dès lors que la construction ou l'installation réalisée aux champs compte plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ce traitement correspondra à des haies ou bouquet d'arbres accompagnant le bâti dans le paysage.

Les parties du territoire communal, principalement concernées par de possibles aménagements ou extensions urbaines, sont limitées et contenues dans l'enveloppe du périmètre déjà urbanisé du village. Il s'agit des terrains situés, le long du chemin de la Cavée (côté est), restés libres de construction et inscrits en zone urbaine au PLU, ou encore de l'extrémité nord du jardin potager du château, pour lesquels les conditions de constructibilité sont soumises à des orientations d'aménagement et de programmation

# I - Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

(OAP, voir pièce n°3 du dossier PLU) insistant sur l'insertion paysagère et architecturale des constructions qui pourraient y être réalisées.

Sur les terrains encore constructibles ou déjà construits, les dispositions réglementaires prévoient le maintien d'un minimum de surface en espace vert sur les terrains construits. Ces principes contribuent à optimiser l'insertion de bâtiment au sein du village en lien avec l'existant.

Aucune zone à urbaniser n'est proposée par le projet communal. En frange nord et ouest du village, est privilégié le maintien du caractère agricole des abords du périmètre aggloméré. En frange est, la préservation du parc du château garantit le maintien d'une bonne insertion au site de la trame urbaine, comme c'est également le cas en frange sud avec le maintien du bois des Mazures en tant que limite sud au développement de l'urbanisation du village.

Le remplissage admis des terrains encore disponibles au sein ou en limites des trames urbaines déjà constituées s'accompagne de mesures visant à réaliser ou à maintenir des plantations au moins sur l'arrière des futures constructions dans un souci de bonne insertion paysagère et de transition réussie entre le bâti et les espaces agricoles ou naturels. C'est le cas en frange ouest et nord : haies et arbres des jardins rue des Marronniers, le bouquet d'arbres en point haut du jardin potager du château sont identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, ce qui contribue à l'insertion des constructions existantes et de leur extension éventuelle, depuis le paysage très ouvert de grandes cultures qui le précède.

Le projet communal ne délimite donc pas de nouveaux secteurs urbanisables ce qui réduit au maximum les incidences sur les milieux naturels et les sensibilités paysagères.

Les possibilités d'urbanisation offertes par le PLU auront ainsi une faible incidence sur l'environnement. En effet, elles restent largement confinées au noyau urbain existant, sans créer de nouveaux noyaux ou engendrer un étirement outre mesure des formes urbaines vers les espaces agricoles ou naturels.

## 1.2 La prise en compte de la nature du sol et du sous-sol et des risques qui y sont liés

Le territoire de Boissy-le-Bois, situé sur le rebord méridional du plateau de Thelle, occupé au nord par des espaces de grandes cultures et cadré au sud par le fond de vallée de la Troësne, est traversé par plusieurs talwegs recueillant les eaux de ruissellement et les acheminant vers l'aval. Ces talwegs peuvent engendrer des risques d'accumulation

d'eaux de ruissellement qui concernent particulièrement la partie nord du village, le long du chemin de la Cavée, la rue des Marronniers et le chemin des Fossés, qui forment le fond de vallée sèche suivant l'axe nord/sud. Deux arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris sur la commune à ce sujet. L'atlas des risques majeurs de l'Oise, outil utilisé dans le cadre de l'élaboration du PLU, signale un aléa fort de risque de coulées de boues en amont du village, ainsi que d'autres parties du territoire communal mais sans incidences sur les secteurs urbanisés (voir aussi, état initial de l'environnement, dans la partie 1 de ce rapport).

L'étude Hydratec réalisée, en 1999 à l'échelle du Vexin-Sablons, définit clairement les axes de ruissellement et les volumes d'eau pouvant s'évacuer vers l'aval par cette vallée sèche (voir annexes sanitaires, pièce n°5 du dossier PLU) et propose différents aménagements concourant à la maîtrise de ces phénomènes de ruissellement vers une partie du village et l'aval. A ce jour, compte tenu du coût trop important des aménagements proposés, ceux-ci n'ont pas été véritablement mis en oeuvre. La commune assure néanmoins un entretien régulier du fossé longeant la rue des Marronniers par lequel s'évacue naturellement vers l'aval les eaux du ruissellement arrivant du plateau par le chemin de la Cavée ainsi qu'à travers les jardins des propriétés bâties situées au nord de l'ancien jardin potager du château. Une étude complémentaire a été réalisée en décembre 2014 (voir les conclusions en annexe du rapport de présentation) afin de valider des aménagements moins coûteux à réaliser pour maîtriser ce risque.

Le même secteur du village est concerné par un aléa très fort de remontée de nappe à nappe subaffleurante, concernant le fond du vallon sec déjà en grande partie urbanisé.

La majeure partie du territoire communal est concernée par un risque à priori nul à faible à moyen de degré d'aléa retrait-gonflement des argiles. Il n'y a pas de cavités souterraines identifiées à proximité du secteur urbanisé ; il existe une ancienne carrière située dans les Grands Bois de Boissy.

- Mesures prévues au P.L.U. :

Les secteurs en amont des talwegs générant des risques de coulées de boues, ne sont pas voués à recevoir de nouveaux aménagements en mesure d'imperméabiliser les sols et donc d'augmenter le risque de coulée de boue vers l'aval. Les terrains, les plus exposés, sont inscrits en zone agricole (plateau) ou en zone naturelle (en partie aval du talweg, au sud du village vers le fond de Loconville). Par rapport au secteur urbanisé notamment en partie basse du chemin de la Cavée puis le long de la rue des Marronniers, les dispositions du PLU identifient les boisements à conserver en amont au lieu-dit « Derrière le Parc ».

# I - Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

En effet, ces masses boisées participent au ralentissement ou à la retenue des eaux de ruissellement pouvant se diriger vers les parties habitées. Sur deux des parcelles ainsi boisées, la trame «espace boisé classé» n'a pas été inscrite au PLU, du fait qu'il s'agit des terrains où se trouvent les anciennes marnières (à utiliser comme puits d'infiltration de l'eau) vers lesquelles il est prévu d'orienter une partie des eaux de ruissellement arrivant du plateau nord, afin de limiter leur accumulation au niveau du village. Cette technique a été validée par le bureau d'études Hydratec, suite à leur étude complémentaire réalisée en décembre 2014 et ci-annexée au rapport de présentation. Cette étude signale que les aménagements à entreprendre sont moins coûteux que ceux, certes plus efficaces, initialement proposés à l'échelle de l'ensemble du bassin versant. Ces aménagements vont permettre de ralentir et d'écrêter les écoulements, afin de limiter leurs incidences sur le village.

Cette solution sera couplée avec la mise en place d'un dispositif de type banquette d'absorption-diffusion sur la partie haute du chemin de la Cavée, en mesure de ralentir l'écoulement des eaux et de les orienter vers ces cavités. Afin de ne pas les endommager, il convient de ne pas autoriser la circulation d'engins sur le chemin.

La commune a entrepris les démarches nécessaires auprès des propriétaires des terrains où se situent ces cavités, ainsi qu'auprès des instances publiques en mesure d'apporter une aide financière et un appui technique à la mise en oeuvre de ces aménagements.

En outre, la commune est soucieuse du maintien et du bon entretien du fossé aménagé qui longe la rue des Marronniers suivant le chemin de l'eau, afin d'assurer son évacuation vers l'aval.



Fossé aménagé le long de la rue des Marronniers, depuis le chemin de la Cavée vers l'aval du village.



Il est important de signaler que le terrain rendu constructible par les dispositions du PLU, en partie basse du chemin de la Cavée (partie sud de la parcelle n°460), n'est pas

impacté par ce risque naturel du fait qu'il est en fort surplomb par rapport à la voie.



À droite, emprise constructible au PLU venant en surplomb de la partie basse du chemin de la Cavée.

L'implantation des constructions se fera donc en partie haute, le talus sera préservé et les ouvertures limitées sur la voie (voir pièce n°3 du dossier PLU). Une grande partie de ce terrain urbanisable devra rester traitée en jardins afin de limiter l'imperméabilisation du sol qui serait susceptible d'augmenter le volume d'eau s'évacuant vers l'aval, en rappelant qu'à l'article 4 de la zone urbaine, il est demandé que, pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales devront être collectées et gérées sur l'unité foncière. En conséquence, toutes les mesures sont prises pour que le caractère constructible de ce terrain ne puisse être considéré comme de nature à être soumis à un risque naturel fort ou à contribuer à accentuer ce risque vers l'aval.

Les zones d'expansion naturelle des secteurs d'accumulation des eaux de ruissellement ont été maintenues en secteur non urbanisable au sud-ouest du village (dans la continuité du chemin des Fossés), évitant toute possibilité d'étirement de la trame urbaine.

Les emprises concernant les risques par rapport à la présence de cavités souterraines figurent en zone naturelle au plan. Elles sont éloignées des zones urbanisées et sont aujourd'hui occupées par des boisements à préserver.

L'aléa à priori nul à faible à moyen de retrait-gonflement des argiles ne nécessite pas la mise en oeuvre de dispositions spécifiques au PLU.

De manière plus générale, le projet communal de Boissy-le-Bois prend correctement en compte les aléas de risques naturels identifiés, plus particulièrement les

# I - Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

phénomènes de ruissellement par le vallon sec qui traverse la partie nord du village, en évitant une urbanisation inadaptée et une trop forte imperméabilisation des sols, et en proposant de nouveaux aménagements en amont permettant de maîtriser ce risque naturel.

## 1.3 Le maintien de la diversité des paysages

Le territoire de Boiys-le-Bois présente une variété paysagère limitée tant le paysage ouvert sur la plaine agricole de type openfield domine à l'ouest et au nord, et le paysage fermé par les boisements à l'est et au sud forme une autre entité paysagère forte et peu diversifiée.

Il est urbanisé sur 2,7% de sa superficie totale laissant une large part aux espaces agricoles et naturels. Les bois représentent plus de 17% de la superficie totale du territoire communal.

- Mesures prévues au P.L.U. :

Les nouvelles possibilités d'urbanisation sont contenues dans les limites du périmètre déjà aggloméré du village. Il n'y a pas de zone à urbaniser délimitée au plan. Les dispositions du PLU permettent de préserver les équilibres entre espace urbain ou urbanisable et espaces agricoles et naturels.

Les différentes entités paysagères que comporte le territoire communal sont respectées dans leur gestion. Ainsi, les paysages fermés des bois de l'Amérilleuse, Robert et des Masures, Grands Bois de Boissy, des Dix Arpents, figurent en totalité en zone N confirmant ainsi l'intérêt écologique des milieux inscrits en ZNIEFF de type I, pour ce dernier. En effet, les possibilités de construire en zone N sont inexistantes si ce n'est pour les besoins particuliers liés au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient convenablement insérés au site et respectent la fragilité des milieux naturels, ainsi que les abris de jardins ou les abris pour animaux liés à un pâturage. Seront donc bien prises en compte les incidences sur l'environnement de la réalisation éventuelle de ces constructions et installations limitées.

Les boisements occupent au total environ 17% du territoire communal. Ils se répartissent en un ensemble formant une relative continuité : au sud, boisements privés, complété au nord du village par la végétation du parc du château. Ces boisements figurent en zone N du P.L.U. et en espace boisé classé (sauf dans le parc du château où une partie est en zone agricole compte tenu de l'usage agricole des terres attenantes) assurant leur caractère pérenne.

Outre les espaces boisés, le plateau agricole largement occupé par les terres de grandes cultures conserve cette vocation par un classement en zone A, ce qui permet une poursuite normale de l'exploitation des sols, qui génère une grande partie de la gestion et de l'évolution au fil des saisons des paysages du territoire. L'implantation de nouvelles constructions ou installations est strictement limitée aux besoins de l'exploitation agricole du sol. Les dispositions réglementaires visent à faciliter l'insertion paysagère de ces formes bâties dans un paysage largement ouvert, en particulier par la recherche de teinte proche des milieux naturels (brun de la terre, gris-bleu du ciel, vert des végétaux, ou aspect bois foncé) et par la réalisation d'un traitement végétal autour des bâtiments. La zone A représente 453 hectares, soit 75% du territoire.

Le territoire communal est concerné par des vues de qualité sur le grand paysage et sur le patrimoine bâti du village qui nécessite d'être préservé et valorisé. A ce titre les dispositions du PLU veillent à leur prise en compte, en les identifiant au PADD, et en proposant un classement en zone naturelle des terrains restés non urbanisés en continuité du village, dans le cône de vue rapproché sur le château et le cœur du village.

Il existe un patrimoine architectural local à préserver, à partir du domaine du château aujourd'hui inscrit Monument Historique. Au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, au regard de leur intérêt historique et patrimonial, le PLU protège les murs en pierres, ainsi que les puits donnant sur l'espace public, qui participent à la qualité architecturale du village.

Dans le secteur aggloméré, afin d'inciter à renforcer la présence du végétal dans le secteur bâti, l'article 13 des zones urbaines délimitées au plan prévoit la réalisation d'un traitement paysager des parties de terrain restant libres de construction. Dans la zone UA, au moins 35% de la surface totale des terrains d'au moins 500 m<sup>2</sup> dont la destination principale est l'habitat, seront aménagés en espace vert de pleine terre (jardins d'agrément, pelouse, arbres, etc.). Ce pourcentage est d'au moins 25% sur les terrains de moins de 500 m<sup>2</sup>, permettant ainsi de limiter l'artificialisation des sols par la recherche d'une densité du bâti adaptée et le maintien de surfaces perméables. Les aires de stationnement créées lors d'une opération de logements ou d'activités participent également à introduire du végétal dans la trame bâtie puisqu'elle devront compter au moins un arbre pour 6 places de stationnement, au moins 25% de l'emprise restera non imperméabilisée.

Les traitements paysagers prévus par le PLU visent à la mise en place de franges urbaines adaptées aux paysages. Une attention particulière est portée au traitement de la frange ouest du secteur aggloméré qui est la plus visible dans le grand paysage. De ce fait, les petits éléments de paysage existants sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme : bouquet d'arbres en haut de l'ancien potager du château ; bande plantée et haies en limites des terrains construits à l'ouest de la rue des Marronniers. En outre, les choix du projet communal veillent à ce que le développement des constructions n'engendrent pas un dépassement de la ligne de crête de la trame

# I - Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

urbaine du village aujourd'hui contenue dans le vallon sec et insérée par l'écran boisé qui l'enserme à l'est et au sud.

L'inscription en espace boisé classé des boisements situés au sud-est du village permet le maintien d'un écran végétal (qui limite les gênes visuelles, voire sonores) le long du chemin de Bachivillers, entre l'exploitation agricole pratiquant l'élevage au nord et les habitations au sud.

## 1.4 La gestion de la ressource en eau : l'assainissement et la desserte en eau potable

La commune de Boissy-le-Bois ne dispose pas de point de captage de l'eau potable, sur son territoire, et n'est pas concernée par des périmètres de protection associés à un point de captage qui serait situé sur un territoire communal limitrophe.

L'eau distribuée par le réseau communal provient du point de captage exploité sur le territoire de Le Mesnil Théribus par le syndicat intercommunal de Jouy-sous-Thelle. L'eau est suffisante en quantité et respecte les normes de qualité.

L'assainissement repose actuellement sur des dispositifs autonomes qui ont été mis aux normes, en lien avec le SPANC et l'Agence de l'Eau, suite au diagnostic à la parcelle réalisé, il y a quelques années.

Le territoire communal ne compte par ailleurs aucune masse d'eau, ni cours d'eau, qui pourrait impliquer des mesures pour éviter la dégradation de la qualité de leur eau.

- Mesures prévues au P.L.U. :

Les dispositifs du PLU veillent à assurer le maintien d'une bonne desserte en eau potable et à maintenir une gestion adaptée des eaux usées. Les constructions ou installations doivent selon l'article 4 du règlement des différentes zones être alimentées en eau potable par un branchement à une conduite de distribution appartenant au réseau public. Ce principe permet d'encadrer le raccordement sur le réseau d'eau potable limitant ainsi les incidences négatives sur ce dernier. En zone naturelle et en zone agricole, à défaut de raccordement possible sur le réseau public, pourra être tolérée une desserte en eau par forage ou captage à la condition explicite que les dispositions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées sous réserve d'une déclaration et d'un contrôle par les services de l'ARS (ex DDASS) (dès lors que l'eau captée à un usage sortant du cadre unifamiliale), uniquement pour les installations autorisées et nécessitant la présence de l'eau potable. La protection contre tout risque de pollution de l'eau ainsi captée devra être considérée comme assurée.

Les dispositions réglementaires fixées à l'article 4 du règlement demandent que les eaux usées fassent l'objet d'un traitement à la parcelle à partir de dispositifs agréés, répondant à la législation en vigueur. L'eau devra être épurée avant son rejet dans le milieu naturel, limitant ainsi les risques de pollution sur l'environnement. Le SPANC mis en place à l'échelle de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle est consulté pour chaque projet d'aménagement et de construction nécessitant la mise en place d'un assainissement. Il veille ensuite à ce que le dispositif installé soit conforme.

Le PLU indique dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables le maintien des secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement et prévoit les aménagements et les entretiens nécessaires à la régulation des eaux de ruissellement vers l'aval. A ce titre, la commune envisage des aménagements sur la partie haute du chemin de la Cavée pour réguler l'écoulement des eaux pluviales vers le village, en les orientant vers d'anciennes marnières (voir document annexé au présent rapport de présentation).

Les dispositions réglementaires fixées à l'article 4 du règlement demandent que les eaux pluviales soient dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,..) pour les constructions existantes. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement et extension de l'existant), les eaux pluviales seront collectées et gérées sur le terrain accueillant la dite construction, limitant ainsi les rejets vers les fossés et le milieu naturel, sauf impossibilité technique avérée qui résulterait notamment de la nature des sols. Il est également prévu à l'article 12 du règlement, de maintenir un minimum de places de stationnement non imperméabilisées en mesure de limiter les rejets systématiques vers les fossés et caniveaux, tandis qu'à l'article 13 du règlement, il est demandé de maintenir non imperméabilisées au moins 25% à 35% des emprises des terrains destinés à l'habitat.

L'ensemble de ces mesures répond aux enjeux et aux objectifs d'amélioration de la qualité des eaux superficielles et souterraines, sur la garantie d'un équilibre quantitatif entre les usages et les milieux, sur la maîtrise des ruissellements et la lutte contre les risques d'inondation.

## 1.5 La prise en compte des nuisances ou de la gêne occasionnées par certaines activités

Le territoire communal compte une activité agricole pratiquant l'élevage et relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, engendrant un périmètre de protection (rayon de 100 m) depuis les bâtiments accueillant le bétail. Dans ce périmètre, et tant que l'activité demeure, le développement

# I - Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

de l'urbanisation est encadré afin de limiter les gênes réciproques entre les besoins de fonctionnement de cette activité et le voisinage habité.

Par ailleurs, les orientations du projet communal, dans un souci de mixité urbaine, visent à autoriser le déploiement d'activités dans les zones urbaines et dans la zone agricole.

En revanche, il n'y a pas sur le territoire communal d'infrastructures de transport constituant une source de nuisances sur les terrains riverains.

- Mesures prévues au P.L.U. :

Pour l'activité d'élevage située sur le corps de ferme (à l'angle de rue de la Ferme et de la rue des Tilleuls) relevant actuellement du régime des installations classées, le périmètre associé est cartographié dans l'annexe informations jugées utiles (pièce n°7a du dossier PLU). Les bâtiments concernés sont situés principalement à l'est du corps de ferme faisant que les orientations du projet communal ont exclu toute forme de développement urbain possible le long du chemin de Bachivillers, privilégiant ainsi le maintien de la vocation agricole de ce secteur. Dès lors, le développement sur place de l'activité agricole reste possible (côté est du corps de ferme).

Dans le même temps, il a paru intéressant de préserver le boisement soulignant la séparation entre l'activité agricole au nord et la zone urbaine au sud du chemin de Bachivillers. Ce bois forme un filtre végétal permettant de réduire les vues directes sur le site d'activité agricole depuis les habitations les plus proches. Ce boisement est donc inscrit en espace boisé classé au PLU.

Pour les autres activités autorisées en zone urbaine, la réglementation d'urbanisme définie demande à ce que soient mises en œuvre des dispositions suffisantes pour limiter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.

## 1.6 L'élimination des déchets et la question des énergies renouvelables

La gestion des déchets est confiée à l'intercommunalité. Un dispositif de collecte sélective est en place. Par ailleurs, les déchets spéciaux (verres gros matériels, huile, etc.) sont éliminés à partir d'apports volontaires (containers à verre dans le village, déchetteries voisines).

La prise de conscience récente des enjeux du développement durables en termes de méthodes et matériaux de construction a des répercussions sur les réglementations d'urbanisme établies localement, de même qu'une meilleure prise en compte de l'environnement dans les choix d'urbanisme contribue à inscrire le projet communal

dans une logique durable.

- Mesures prévues au P.L.U. :

Concernant la gestion des déchets, les orientations du projet communal ne modifient en rien les dispositifs en place.

Il est notamment envisagé à terme d'optimiser les conditions de circulation à l'échelle du village, ce qui pourra faciliter l'organisation du ramassage des déchets en particulier dans les secteurs où le passage du véhicule de collecte est délicat. Les secteurs pouvant encore être urbanisés seront aménagés de telle sorte que le passage des véhicules d'enlèvement des déchets ménagers puisse s'effectuer sans difficulté.

Les choix urbains et réglementaires du projet communal visent à répondre au développement des énergies renouvelables. Aussi, les emprises encore urbanisables se situent en continuité directe de la trame bâtie déjà constituée afin de limiter l'atteinte aux espaces naturels et agricoles, et préserver une forme relativement compacte du secteur urbanisé pouvant contribuer à limiter les déperditions énergétiques. La recherche d'une certaine densité dans la zone urbaine, en rendant notamment possible l'implantation accolée des constructions, répond aux mêmes objectifs.

La réglementation d'urbanisme n'interdit pas l'installation d'appareillage (pompe à chaleur et dispositifs de climatisation, s'ils restent non visibles depuis l'espace public et sont suffisamment à l'écart des habitations voisines pour limiter les risques de nuisances engendrées par le ronronnement induit), de matériaux ou de formes de construction qui répondent aux exigences des énergies renouvelables (panneaux solaires en harmonie de teinte avec les matériaux de la couverture, utilisation du bois, etc.) tout en veillant à une bonne insertion par rapport à l'architecture globale du village, en rappelant cependant que la présence d'édifices au cœur du village de Boissy-le-Bois font que ce type d'installations est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

## 1.7 La gestion des déplacements dans le cadre du développement durable

L'élaboration d'un projet communal d'aménagement et de développement est un moment privilégié pour aborder les questions relatives aux déplacements, en particulier à l'échelle de la commune. Les réflexions menées à Boissy-le-Bois conduisent à cet objectif. Les orientations retenues en matière de déplacements et les choix effectués sur les secteurs présentant un potentiel d'aménagement cherchent à optimiser le fonctionnement de la commune au regard de sa configuration étirée.

# I - Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

- Mesures prévues au P.L.U. :

Le projet d'aménagement de Boissy-le-Bois vise à favoriser les déplacements de proximité en modes doux (vélo, piétons). Une réflexion a été menée et des propositions sont avancées pour développer le maillage viaire et piétonnier associés pour se rendre rapidement et de manière sécurisée aux équipements (centre du village qui regroupe l'école et le point de ramassage par le bus scolaire, la mairie, les terrains de jeux, ...) et aux espaces de promenade. Une attention particulière est portée au maintien et à la valorisation des chemins conduisant vers les boisements au sud du village, mais aussi vers le chemin reliant le pôle voisin d'équipements et de services constitué par la commune de Chaumont-en-Vexin ; il est également envisagé de retrouver le maillage du chemin allant du village à la liaison piétonne entre Bachivillers et Enencourt-le-Sec à l'extrémité nord du territoire, ces deux communes accueillant également les équipements scolaires du regroupement.

Ce choix va dans le sens de la politique de développement durables, en encourageant le recours à des déplacements pédestres ou à 2 roues plutôt que le recours systématique (même pour des déplacements de courtes distances) à l'automobile, ce qui participe directement à la réduction de gaz nocif pour l'environnement provenant de l'usage accru de l'automobile. L'organisation du maillage des voies douces nécessite également le maintien des sentes et chemins existants déjà.

La desserte en transport collectif de la commune et les services de transport partagé, développés par le SMTCO, sont rappelés. Ils répondent aux besoins croissants en déplacements des habitants actuels et futurs.

**En conclusion, selon les éléments présentés dans l'état initial de l'environnement qui mettent notamment en évidence la proximité d'un site à fortes sensibilités écologiques dues à la ZNIEFF, mais clairement éloigné du secteur urbanisé, et à de fortes sensibilités patrimoniales, mais déjà bien gérés sur la commune, le projet communal définit des orientations permettant une bonne prise en compte des enjeux environnementaux.**

**L'évaluation sur l'environnement du projet communal telle qu'elle est présentée précédemment indique que les incidences restent limitées et maîtrisées par le biais des mesures prévues au PLU.**

## CHAPITRE 5



### LES INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLAN

---

# I - La liste des indicateurs

## 1.1 Les indicateurs pour le suivi d'application du P.L.U.

Le PLU est un document qui doit faire l'objet d'un bilan d'application régulier (souhaitable au moins tous les 3 ans en ce qui concerne les objectifs relatifs à l'habitat). Sa mise en œuvre implique aussi d'être en capacité de mesurer régulièrement ses incidences sur l'environnement. C'est pourquoi, il est proposé quelques indicateurs utiles aux élus à venir qui auront la charge d'assurer le suivi du PLU.

Indicateurs Habitat	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 3 ans	+ 6 ans	+ 9 ans
- Évolution du nombre de logements créés en distinguant ce qui relève d'une opération d'ensemble, de ce qui résulte d'un remplissage de la trame urbaine	- Base INSEE pour le nombre de logements créés, fichier SITADEL - Autorisations de construire délivrées	En janvier 2015, Total logements = 96 Résidences principales = 77 Résidences secondaires = 13 Logements vacants = 6			
- Typologie des logements réalisés face aux objectifs de diversification	- Base INSEE	En janvier 2015, Maisons = 84 Appartements = 5 dont Logements locatifs = 26 (chiffre 2012)			
- Evolution du nombre d'habitants	- Base INSEE	En janvier 2015, population totale = 194 habitants			

# I - La liste des indicateurs

Indicateurs Foncier	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 3 ans	+ 6 ans	+ 9 ans
- Evolution de la surface des zones U aménagées et nombre de logements à l'hectare réalisés	- Autorisations de construire délivrées	En 2016, zone U = 16,1 ha			
- Évolution de la surface agricole utilisée	- Recensement agricole, application Cartélie de la DDT60 (déclaration PAC et registre parcellaire graphique)	En 2011, SAU = 420 ha			

Indicateurs Activités	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 3 ans	+ 6 ans	+ 9 ans
- Evolution du nombre d'emplois offerts sur la commune, du nombre d'établissements (dont les commerces), du nombre de sièges d'exploitation agricole	- Recensement INSEE, chiffres CCIO et Chambre des Métiers, Enquête communale, Recensement agricole	En 2012, 23 emplois dans la zone			
- Evolution du nombre d'actifs habitant la commune, du nombre de demandeurs d'emplois, du nombre d'actifs habitant et travaillant sur la commune	- Recensement INSEE	En 2012, 91 Actifs 87 Actifs ayant un emploi 4 chômeurs			
- Évolution du taux d'occupation des secteurs voués aux activités économiques et du nombre d'emplois recensés	- Observation sur site, chiffres CCIO sur locaux libres d'usage	En 2012, indicateur de concentration d'emploi = 26,1			

# I - La liste des indicateurs

Indicateurs Transports et Réseaux	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 3 ans	+ 6 ans	+ 9 ans
- Evolution de l'offre en transport collectif (nombre de lignes, fréquence des arrêts) et du taux de fréquentation	- Données du SMTCO	<p>En 2014 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 ligne d'autocar régulière (Porcheux/Beauvais)</li> <li>• 1 ligne de car scolaire (vers collèges de Chaumont-en-Vexin)</li> <li>• 1 ligne de car scolaire (celle du regroupement avec Enencourt-le-Sec, Thibivillers et Bachivillers)</li> </ul>			
- Nombre de bâtiments raccordés au très haut débit	- Données du CG60 (par rapport au SDTAN) ou de la commune ou groupement de commune (paiement des prises)	En 2015, aucun			

Indicateurs Environnement	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 3 ans	+ 6 ans	+ 9 ans
- Évolution des surfaces boisées du territoire et gestion de leur lisière	- Photographie aérienne, cartes anciennes - Statistiques agricoles et sylvicoles	• 105,25 ha d'espaces boisés classés			
- Respect des objectifs de gestion et de valorisation des secteurs à fortes sensibilités écologiques	- Périmètres disponibles auprès de la DREAL (ZNIEFF - ENS), application Carmen de la DREAL Picardie	• Totalité du périmètre de ZNIEFF (territoire communal) inscrit en zone naturelle (N)			
- Respect des objectifs de prise en compte des secteurs présentant des risques naturels et actions entreprises pour les atténuer	- Données administratives sur les connaissances des risques (base de données Cartélie de la DDT60, études locales)	• Inscription en zone naturelle ou en zone agricole des terrains non construits			
- Evolution de la qualité de l'eau des masses d'eau et de l'eau distribuée	- Données de la structure en charge du suivi du futur SAGE, données de l'ARS	• Teneur moyenne (eau potable) en 2015 (captage Le Mesnil Théribus) : nitrate 43,4 mg/l atrazine et déséthyl-atrazine 0,021 µg/L			
- Évolution de la mise au normes des dispositifs d'assainissement et de leur entretien	- Données du syndicat (SPANC ou de la commune) et du gestionnaire du réseau	• Tous les dispositifs d'assainissement autonomes contrôlés sont aux normes.			
- Niveau de performance énergétique des constructions faisant l'objet d'une autorisation de construire ou d'un changement d'occupant	- Autorisations de construire délivrées, relevé de performance énergétique (catégorie A à G) lié à l'acte de vente	Non renseigné en 2015			



# ANNEXE

# BOISSY-LE-BOIS

---

Mise en place d'un bassin de stockage  
des eaux de ruissellement

## Note d'expertise

016000 | janvier 2015 | v1







Immeuble Central Seine  
42-52 quai de la Rapée  
75582 Paris Cedex 12  
Email : [hydra@hydra.setec.fr](mailto:hydra@hydra.setec.fr)  
T : 01 82 51 64 02  
F : 01 82 51 41 39

Directeur d'affaire : NVC  
Responsable d'affaire : NVC  
N°affaire : 016000  
Fichier : Document7

Version	Date	Etabli par	Vérfié par	Nb pages	Observations / Visa
1	14/03/2014	NVC		12	



## TABLE DES MATIÈRES

1	CONTEXTE .....	7
1.1	Contexte et objet de la mission .....	7
2	DIAGNOSTIC ET PROPOSITIONS .....	8
2.1	État actuel .....	8
2.2	Pré faisabilité .....	9
2.3	Modalités de réalisation du projet.....	10
2.3.1	Travaux préparatoires.....	10
2.3.2	Points réglementaire et financier .....	11
2.3.3	Dimensionnement avant-projet .....	11
3	CONCLUSION .....	12

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1-1 : situation actuelle. Source Géoportail	8
Figure 1-2 carte extraite du SIGES Seine Normandie (AESN/BRGM)	9

# 1 CONTEXTE

## 1.1 CONTEXTE ET OBJET DE LA MISSION

La mairie de Boissy-le-Bois a engagé les travaux de révision de son PLU.

Dans ce cadre, il est prévu de mettre en place des ouvrages de lutte contre les inondations par ruissellement. Hydratec a été sollicitée pour examiner les modalités de la mise en place d'un bassin d'orage à proximité du bourg.

Les inondations se produisent par temps d'orage, et sur sol saturé.

Le bassin versant est considéré comme l'un des plus actifs pour les ruissellements par coulées boueuses, de tout le territoire dit du « Vexin Pays de Thelle ». En 1995 hydratec a réalisé sur ce territoire l'étude de « lutte contre les inondations et les érosions ».

Cette étude comprenait 3 phases :

- Une phase de diagnostic, pour laquelle des enquêtes approfondies ont été réalisées pour chaque commune,
- Une phase d'évaluation des phénomènes hydrologiques en jeu, appuyée sur des essais de sols pour qualifier la battance, et sur une modélisation pluie-débit
- Une phase de propositions d'aménagements, au niveau faisabilité.

L'ensemble des informations issues de l'étude, est rassemblé dans la fiche du secteur 3 : Fonds de Loconville et ru du Moulinet.

Le bassin versant de Boissy le Bois est identifié sous le n°L3006 :

- Surface 525 ha
- Pente du vallon sec dominant le bourg de 8 à 17 m/km
- Largeur du champ d'inondation en cas d'orage décennal 26 à 40 m.
- Volume d'orage décennal 70 000 m<sup>3</sup> en 6 heures.
- Les propositions consistent en le relèvement des routes transversales pour créer une retenue temporaire sur les terres agricoles, avec en aval une bande enherbée au fond du vallon afin d'éviter les érosions et de ralentir les écoulements, par frottement dans les herbes.
- La plupart des travaux sont proposés sur la commune de Jouy sous Thelle qui constitue le fond dominant du bourg de Boissy le Bois

À noter que le vallon sec s'appelle Cavée d'Hardivilliers, ce qui montre qu'au début du 20ème siècle, ce fond de vallon servait pour le stockage des ruissellements et de l'égouttage des terrains agricoles.

## 2 DIAGNOSTIC ET PROPOSITIONS

### 2.1 ÉTAT ACTUEL

Depuis 1995, rien n'a été fait pour lutter contre les érosions sur le bassin versant du fond de Loconville.

Il n'a pas été possible d'obtenir un consensus sur la nécessité de lutter contre les ruissellements et les érosions associées.

De ce fait la mairie envisage maintenant de mettre en place une protection rapprochée, en utilisant la marnière située en contrehaut de la rue principale comme une zone de stockage infiltration.

La visite sur place a permis de constater que le site semble effectivement offrir des possibilités de stockage important, une fois aménagé.

Ce site est actuellement boisé, et l'on peut y distinguer deux sites d'emprunt, retournés à l'état de friche.

Un chemin d'accès suit le fond du vallon.

Dans le village, les dispositifs suivants ont été mis en place :

- Mare - réserve incendie revêtue en béton (actuellement à réparer car non étanche)
- Fossé revêtu qui longe la rue principale.

L'extrait de photographie aérienne ci-dessous montre les dispositifs employés.

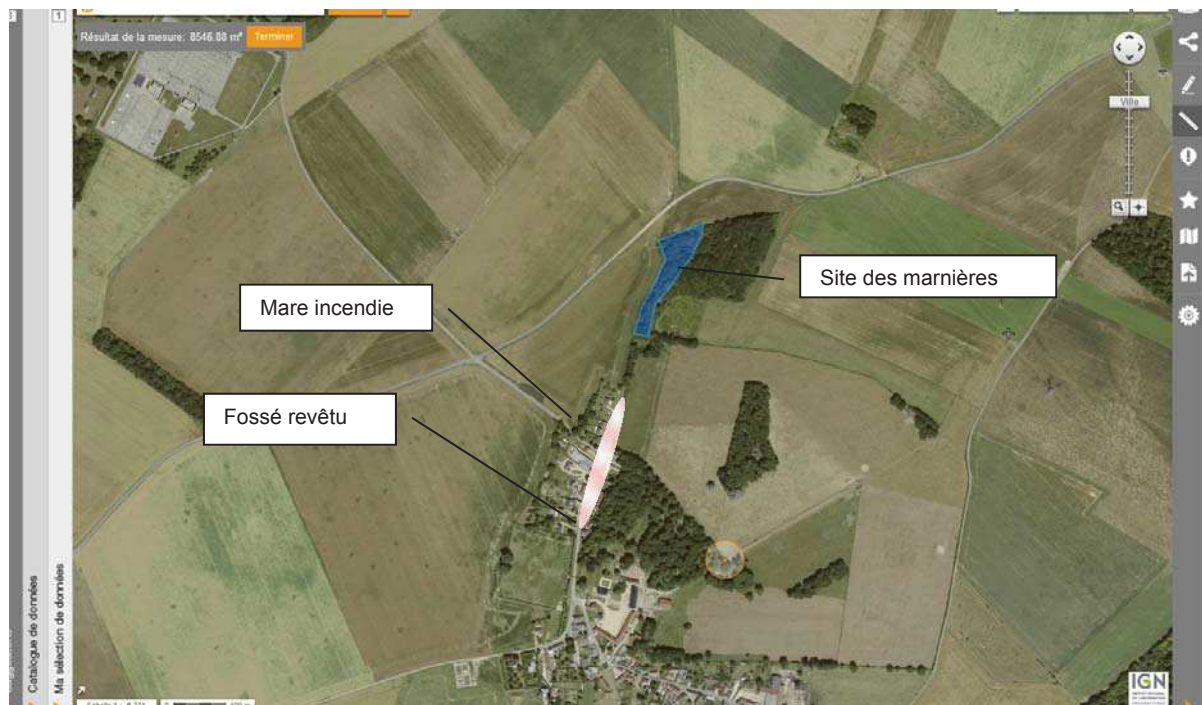


Figure 2-1 : situation actuelle. Source Géoportail

Cependant lors des orages les inondations persistent, les flots empruntant la rue principale et pénétrant dans les rez-de-chaussée des habitations riveraines.

La nappe sur le secteur ne bénéficie pas d'une piézométrie. Cependant il existe des puits (d'irrigation pour la plupart), pour lesquels un niveau a été mesuré lors de leur réalisation.

La carte ci-dessous, extraite du SIGES montre la position de ces puits, et, signalé par un point rouge, le site pressenti pour faire du stockage.



Figure 2-2 carte extraite du SIGES Seine Normandie (AESN/BRGM)

Ainsi, en amont, le niveau de nappe est à 90 m NGF, au centre du village il est noté dans un puits ancien à 87.7 m NGF, et en aval du village, à 84.84 m NGF.

Le terrain naturel est situé à l'altitude de 105 sur le site pressenti, la nappe serait donc à 15 m de profondeur.

## 2.2 PRÉFAISABILITÉ

Il est très important de noter que la solution envisagée par la mairie n'est qu'un pis-aller.

hydratéc pour sa part, estime qu'il y aurait lieu d'effectuer un schéma directeur de l'assainissement pluvial, envisageant un chemin de l'eau à l'échelle du bourg et de ses environs. C'est un vrai changement du concept de lutte contre les inondations par ruissellements, puisque le principe du programme de 1995 était bien de traiter au maximum le problème en amont du bassin versant : travail sur les surfaces dites contributives.

D'après les éléments présentés ci-dessous, le site présente une surface à confirmer de 7 000 m<sup>2</sup> environ, soit une capacité de stockage avec un mètre d'eau d'environ 10% du volume d'orage décennal écoulé en 6 heures.

Cela veut dire qu'il ne saurait être question, sur ce site de régler tous les problèmes d'inondation du bourg.

Cependant, on peut envisager de ralentir et écrêter les écoulements, afin de limiter les dégâts dans le village.

On pourrait aussi tabler sur un débit d'infiltration vers la nappe.

## 2.3 MODALITÉS DE RÉALISATION DU PROJET

Dans ce chapitre nous détaillons les étapes de la réalisation du projet, qui peuvent se décomposer en mission d'AMO et de MOE complète.

### 2.3.1 Travaux préparatoires

Les travaux préparatoires suivants devraient être mis en place.

#### a) Réalisation d'un levé géoréférencé

La carte ci-dessous, montre les limites du relevé de terrain qui sera indispensable pour préparer l'avant-projet.

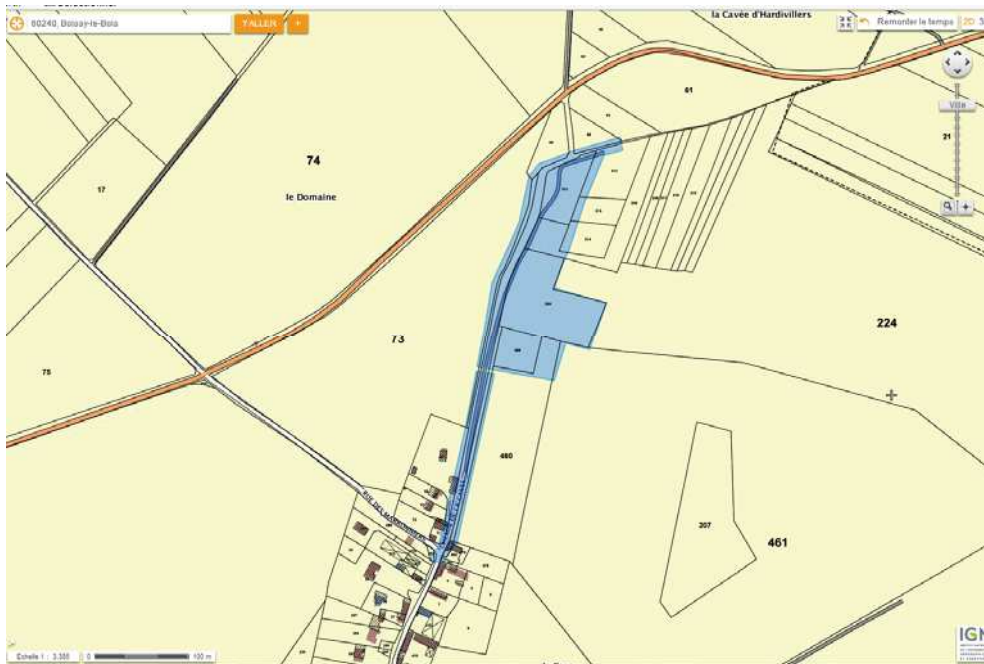


Figure 2-3 Relevés topographiques : implantation

Cela comprend le levé des parcelles et des marges (bourrelets de labours en tête du talus) pour la zone de stockage, le levé du chemin et des seuils des parcelles construites, et enfin dans le village, le levé du réseau pluvial composé de canalisations et d'un fossé bétonné.

#### b) Réalisation d'une étude hydraulique et hydrogéologique

L'étude hydraulique a pour finalité de préciser les temps de concentration, les débits et les volumes générés par un orage décennal sur sol battant.

L'étude hydrogéologique est réalisée de façon analytique, pour quantifier les volumes infiltrables sans dommage pour les habitations en contrebas, et dans le respect de la ressource en eau potable.

Elle permet, une fois déterminé le volume utilisable sur le site, de quantifier le gain et l'impact de l'ouvrage envisagé.

### **c) Réalisation d'essais pour le matériau de la digue**

La digue pourrait être réalisée en argile ou bien en limon des plateaux, sous réserve de trouver un matériau de bonne tenue, et de caractéristiques adaptées au besoin.

#### **2.3.2 Points réglementaire et financier**

Un point sur le cadre réglementaire, la nécessité de faire une déclaration Loi sur l'Eau par exemple sera effectué.

De même les modalités du financement par la commune, part d'investissement propre, emprunt et aides envisageables devra être fait.

#### **2.3.3 Dimensionnement avant-projet**

Les ouvrages feront l'objet d'un dimensionnement et d'un chiffrage :

- Préparation du site
- Nivellement des terres alentours (bourrelet de labour en particulier)
- Stabilisation des talus et préparation de zones de déversement des terres agricoles vers le stockage
- Digue, ouvrage de vidange et stabilisation du parement pour permettre sa submersion lorsque l'ouvrage sera plein
- Noue enherbée et carrossable
- Ouvrage de branchement sur le réseau pluvial.

### 3 CONCLUSION

En conclusion, le site envisagé n'est pas à l'échelle des écoulements générés par le bassin versant agricole dominant le village.

Il devra faire partie d'un système complet et cohérent de lutte contre les inondations.

Ce système devra être conçu pour une protection de proximité du centre bourg. Outre ce stockage il faudrait envisager un réseau de fossés et d'endiguements visant à capter et dériver les eaux depuis l'amont du village vers son aval.

Cette note décrit les étapes indispensables pour la conduite des travaux et études préliminaires.

La mission correspondante peut être d'une part une assistance à maîtrise d'ouvrage puis une maîtrise d'œuvre complète.