

Département du Val d'Oise
Commune de BOISSY L'AILLERIE
Plan Local d'Urbanisme



RAPPORT DE PRESENTATION

Réalisation
S.A.R.L. d'Architecture et d'Urbanisme
Anne GENIN et Marc SIMON
6 rue du Perche - 75003 PARIS

en collaboration avec
Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture
S.A.T.O. / MiTAPD

P.L.U. APPROUVÉ LE : 10 Mars 2010

PREAMBULE

Par délibération en date du 22 juin 2004, le Conseil Municipal a décidé la mise en révision totale du POS valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sur l'ensemble du territoire communal.

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite loi S.R.U.), complétée par la loi n° 2003-590 - Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le **Plan Local d'Urbanisme** au Plan d'Occupation des Sols.

Ce nouveau document a pour objectif de fonder une **politique locale d'aménagement** ; il comporte plusieurs volets, tous complémentaires :

- Le **diagnostic** qui constitue la première partie du présent **rapport de présentation** est établi au regard des prévisions économiques et démographiques. Il doit permettre de préciser les besoins répertoriés en matière de développements économiques, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

L'élaboration prévoit une **concertation avec les habitants** dès le début de la procédure ; les modalités de cette concertation avec la population sont fixées par délibération du Conseil Municipal.

- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)**, établi à partir du diagnostic préalable définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal.
- Les **Orientations d'Aménagement** (facultatives) et le **règlement** qui ont pour objet de compléter le P.A.D.D. afin de fixer les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Le plan local d'urbanisme qui remplace les plans d'occupation des sols donnera ainsi aux communes un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elles engagent tout en continuant, comme par le passé, à préciser **le droit des sols**.

<u>SOMMAIRE :</u>	<u>Pages</u>
<u>A - Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement</u>	
I - INTRODUCTION	5
I - 1 Droit existant	6
I - 2 Objectifs du P.L.U. et perspectives de développement	6
I - 3 Présentation de la commune dans son contexte régional	7
II - POLITIQUES TERRITORIALES ET SECTORIELLES EXISTANTES	9
III – EVOLUTION DES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES ET ESTIMATION DES BESOINS	
III - 1 Évolution démographique	16
III - 2 Évolution du parc de logements	24
III - 3 Équipements publics et services	32
III - 4 Infrastructures et transports en commun	35
III - 5 Développement économique	36
III - 6 Activités économiques	38
IV - CONTRAINTES D'AMÉNAGEMENT ET SERVITUDES	
IV - 1 Préventions des risques naturels	40
IV - 2 Réseaux et collecte des déchets	42
IV - 3 Servitudes d'utilité publiques	45
V - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	
V - 1 Analyse du paysage	47
V-1-1 Relief	47
V-1-2 Géologie	50
V-1-3 Hydrologie	52
V-1-4 Évolution de la couverture des sols et patrimoine naturel remarquable	54
V - 2 Analyse du site bâti	
V-2-1 Disposition urbaine et réseau viaire	65
V-2-2 Développement historique du bourg	68
V-2-3 Éléments patrimoniaux identifiés	71
V-2-4 Composition urbaine et typologie du bâti	72
<u>B - Objectifs d'aménagement retenus au regard du diagnostic préalable</u>	
VI – CHOIX RETENUS	81
pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	
VI - 1 Définition des enjeux de développement au regard du diagnostic	81
VI - 2 Objectifs du PADD et explication des choix retenus	82
VI - 3 Présentation et objectifs des Orientations d'Aménagement	88
<u>C – Le dispositif réglementaire</u>	
VII –JUSTIFICATIONS DU ZONAGE	92
VII -1 Rappel	92
VII -2 Zonage	92
VII -3 Évolution des zonages entre le POS et le PLU	94
VII -4 Évolution des espaces boisés classés	97
VII -5 Emplacements réservés pour équipements publics ou d'intérêt collectif	98
VII -6 Superficie des zones	100
VIII - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	102
IX – PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES	117
<u>D - Incidences des orientations du plan sur l'environnement</u>	
X – ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT	122
XI – BOISSY L'AILLERIE ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE	124
XII – MODIFICATIONS APPORTÉES AU PROJET APRÈS ENQUÊTE PUBLIQUE	127



Diagnostic territorial et analyse de l'état initial du site et de l'environnement

I - INTRODUCTION

Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U.

Préfecture du Val d'Oise – 03//2005 et 20/06/2005

Le Plan Local d'Urbanisme traduit la politique d'aménagement et d'urbanisme de la commune dans un document juridique opposable aux tiers.

Il définit les modes d'utilisation des sols, en application de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, complétée par la loi n° 2003-590 - Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, qui fixent les modalités d'élaboration des P.L.U et donnent à la commune l'initiative et la responsabilité de cette élaboration.

Celle-ci doit s'appuyer sur :

- Le respect des contraintes supra communales :

- Les principes légaux fixés par le Code de l'Urbanisme énoncés dans les articles L. 110 et L. 121.1 ;
- La loi sur l'Eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des Paysages, la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'Environnement, la loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.

Les prescriptions particulières :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France révisé, approuvé par décret du 26 avril 1994, en cours de révision
- le Schéma Directeur de la Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise approuvé en 2000,
- La charte et le plan de référence du Parc naturel régional du Vexin français révisés, adoptés par décret le 30 juillet 2008.

En application des dispositions de la charte du PNR, une charte paysagère communale définissant un ensemble de recommandations a été signée le 30 mars 2007.

- Le Plan de Déplacement Urbain Ile de France (P.D.U.I.F.)

Les autres prescriptions :

- Les risques naturels,
- Le risque d'exposition au plomb,
- Les sites archéologiques,
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol conjointement aux règles du P.L.U.

- L'analyse de l'état initial du site et de l'environnement et le diagnostic des facteurs d'évolution de la commune : *Rapport de présentation*.

- Les objectifs d'aménagement de la municipalité qui doivent guider le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune : *P.A.D.D.*

Ces objectifs seront retranscrits au P.L.U. sous forme juridique et réglementaire : *plans de zones et règlement*.

Conformément aux articles L 123.1, R.123.1 à R. 123.14 du Code de l'Urbanisme le dossier de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) comprend :

- **Le rapport de présentation,**
- **Le projet d'aménagement et de développement durable : P.A.D.D.**
- **les orientations d'aménagement,**
- **Les documents graphiques,**
- **Le règlement du P.L.U.**
- **Les annexes.**

I - 1 Le droit existant

Le Plan d'Occupation des Sols de BOISSY L'AILLERIE a été approuvé le 04/07/1996 . Il a été mis à jour les 08/10/1996, 17/07/1999 et 12/02/2004

Par délibération en date du **22 juin 2004**, le Conseil Municipal a décidé la mise en révision totale du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) sur l'ensemble du territoire communal , selon les modalités fixées par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite loi S.R.U.), complétée par la loi n° 2003-590 - Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

I - 2 Objectifs du P.L.U. et perspectives de développement

Le village de BOISSY L'AILLERIE se situe au centre du plateau du Vexin Français, à l'ouest du département du Val d'Oise.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a pour objectifs :

- d'intégrer les recommandations de la charte paysagère, signée le 30 mars 2007,
- de permettre un développement modéré du bourg,
- de créer une zone d'activités à vocation intercommunale en continuité avec la zone d'activités existante,
- de prévoir de nouveaux équipements publics.



Le bourg de Boissy l'Aillierie



La Mairie

I - 3 Présentation de la commune dans son contexte régional

BOISSY L'AILLERIE est une commune de 563 hectares (superficie différente de celle mentionnée au POS existant de 653 ha) située au centre du département du Val d'Oise à proximité de la Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise. Elle fait partie du canton de Cergy Nord et adhère à la Communauté de Communes du Val de Viosne . Elle est distante de 6 km de la Préfecture et de 30 km de Paris.

Cet ancien village rural qui surplombe la vallée de la Viosne s'est sensiblement développé avec la création de la Ville Nouvelle de CERGY-PONTOISE en 1968.

Le territoire communal s'étend du Nord au Sud sur une longueur de 4,2 km.

Il présente un relief marqué, constitué de 3 entités topographiques distinctes :

- la vallée de la Viosne au Sud orientée selon un axe Nord-Ouest/Sud-Est.
- les coteaux boisés qui la surplombent,
- le plateau agricole qui s'étend à perte de vue au Nord et au Sud de la vallée.

L'altitude varie de la cote 94 m NGF au point culminant de la commune situé sur le plateau de Cormeilles au Nord, à la cote 40 m en fond de vallée.

Les coteaux qui longent la vallée présentent une dénivelée d'environ 40 m avec des pentes de 10 à 15 %.

Le bourg s'est développé de part et d'autre de la rivière, en fond de vallée sur sa partie Sud et à mi-hauteur du coteau sur sa partie nord.

Le site est dominé au nord par la butte d'Epiais-Rhus (172 m NGF) à environ 2 km, la butte de Cormeilles-en-Vexin (167 m NGF) et au Sud par les hauteurs de Courdimanche (162 m NGF) et de l'Hautil (192 m NGF).

Sa situation géographique est caractérisée par :

- la diversité et la qualité de son site naturel, composé de trois entités géographiques distinctes : la vallée de la Viosne, les coteaux et le plateau agricole.

Le fond de vallée est occupé par une mosaïque de prairies humides, de marais, de friches, de peupleraies formant un paysage remarquable, et abritant une faune et une flore adaptées au milieu marécageux repéré en Zone d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique.

Les coteaux agrémentés de jardins forment un amphithéâtre naturel au-dessus duquel s'est développé le village qui offre des vues remarquables sur les paysages proches et lointains,

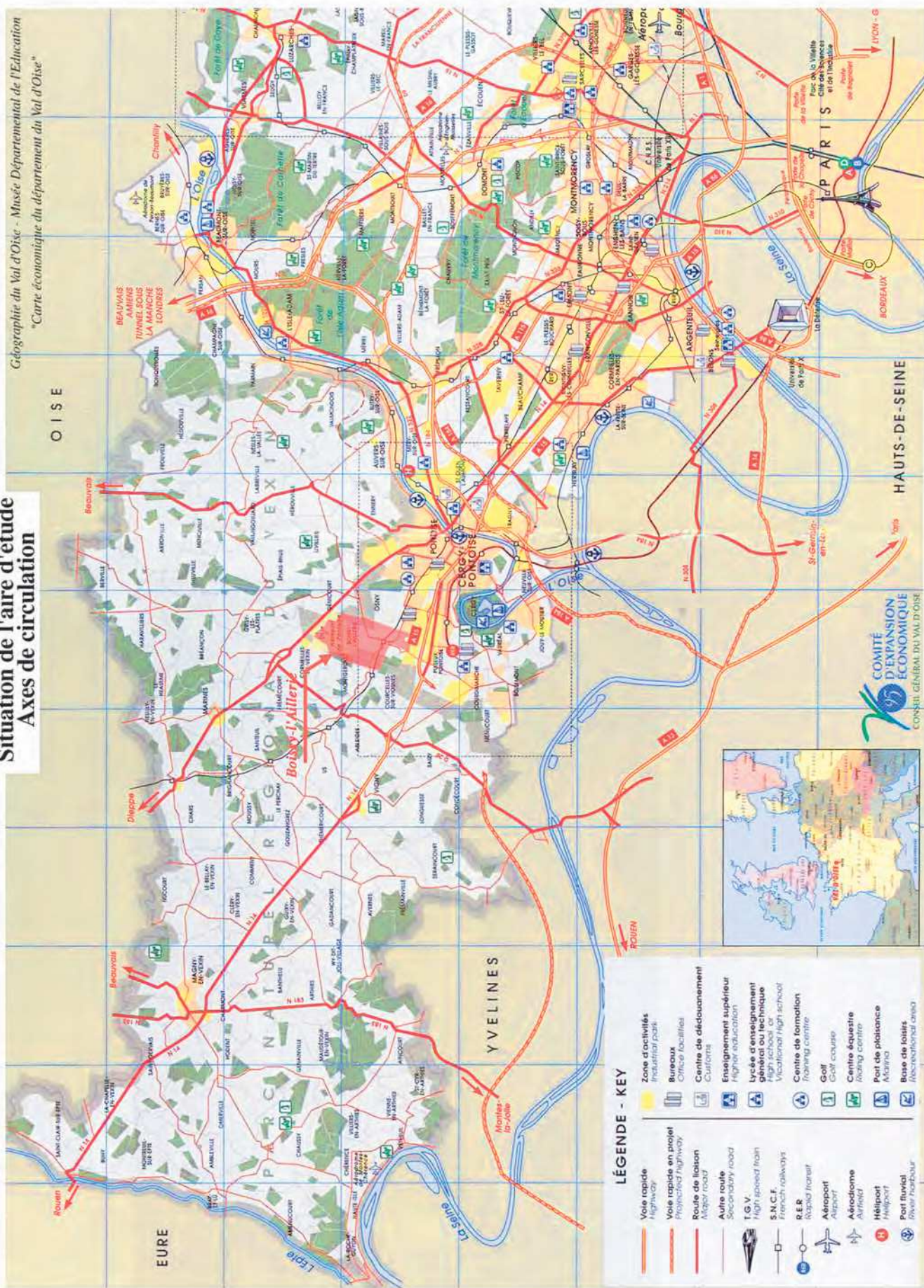
Au Nord les champs de culture s'ouvrent à perte de vue sur le grand paysage du plateau du Vexin.

- l'existence de risques naturels liés au ruissellement des eaux de pluie et à la vulnérabilité des zones humides qui nécessitent des mesures de protection et d'inconstructibilité sur les secteurs concernés.



Situation de l'aire d'étude Axes de circulation

Géographie du Val d'Oise - Musée Départemental de l'Education
"Carte économique du département du Val d'Oise"



II-POLITIQUES TERRITORIALES ET SECTORIELLES EXISTANTES

*Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U.
Préfecture du Val d'Oise : 3 janvier 2005 et du 20 juin 2005*

Le Plan Local d'Urbanisme doit être **compatible** avec les politiques territoriales et sectorielles existantes:

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France,

Révisé et approuvé par décret en Conseil d'État, le 26 avril 1994, il détermine en fonction du contexte géographique et du contexte régional les grandes orientations de développement de la commune.

Il a les mêmes effets que les directives territoriales d'aménagement (art. L 141.1 du Code de l'Urbanisme) et s'impose pour la définition des orientations d'aménagement et la recherche des équilibres. Il est en cours de révision.

La destination générale des sols figurant sur la carte du S.D.R.I.F. pour le territoire de BOISSY L'AILLERIE comprend:

- des espaces construits et constructibles,
- des espaces agricoles à préserver et conforter au nord de la vallée, à l'est et à l'ouest du tissu urbain,
- des espaces boisés et paysagers à préserver dans la vallée et sur les coteaux,

- le Schéma Directeur de la Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise (S.D.V.N.)

Le S.D.V.N. de Cergy-Pontoise approuvé le 6 juillet 2000 définit plus précisément la vocation des sols sur l'ensemble du territoire :

Il distingue d'une part le bourg urbanisé au centre du territoire et d'autre part les espaces naturels comprenant :

- des espaces agricoles au nord, à l'est et à l'ouest du bourg,
- des espaces boisés le long de la vallée de la Viosne et sur le talweg de la Vaugoulé,
- un espace paysager sur le secteur du Marais de la Viosne,

Le S.D.V.N. de Cergy-Pontoise fait également apparaître l'emprise de l'aérodrome de Corneilles-en-Vexin implanté sur la commune et la future déviation de Boissy l'Aillerie : la V88 qui traversera la vallée de la Viosne en passant sur la partie Est du territoire

La commune souhaite sortir du Schéma Directeur de la Ville Nouvelle; elle a choisi d'intégrer l'ensemble de son territoire dans le Parc Naturel du Vexin Français dont la charte vient d'être révisée ; celle-ci prévaut sur le S.D.V.N. de Cergy Pontoise et des communes associées.

- Le Plan du Parc Naturel Régional du Vexin Français

La commune fait partie du Syndicat Mixte d'aménagement et de gestion du Parc Naturel Régional du Vexin Français et son territoire est à présent en totalité inclus dans le Parc. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations et mesures de la Charte révisée, adoptée par décret le 30 juillet 2008.

Les communes du Parc en adoptant la charte se sont engagées :

- à ne pas connaître de développement urbain en dehors des zones urbaines ou urbanisables retenues dans le plan de référence du Parc, afin de ne pas compromettre la préservation des espaces naturels et agricoles du territoire,
- à transcrire dans leurs documents d'urbanisme les orientations et mesures prévues pour chaque zone définie dans le plan du Parc.
- à ne pas dépasser en moyenne et sur la durée de la Charte 0,75 % par an de croissance de leur population,
- à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles pour les nouvelles constructions et infrastructures,
- à préserver les paysages naturels et agricoles les plus sensibles aux aménagements et constructions,
- à maîtriser l'évolution du bâti pour préserver les bourgs et villages ruraux dans leur forme traditionnelle et leur identité architecturale,
- à favoriser l'équilibre social et intergénérationnel par la mixité dans les opérations d'habitat,
- à dynamiser la vie locale en favorisant une offre de services de proximité, d'activités culturelles et de loisirs,
- à développer les activités et l'emploi dans un cadre intercommunal afin d'éviter le mitage et la dispersion des moyens.

Extrait du
Schéma Directeur de la Ville Nouvelle
de Cergy-Pontoise

Approuvé le 6 juillet 2000

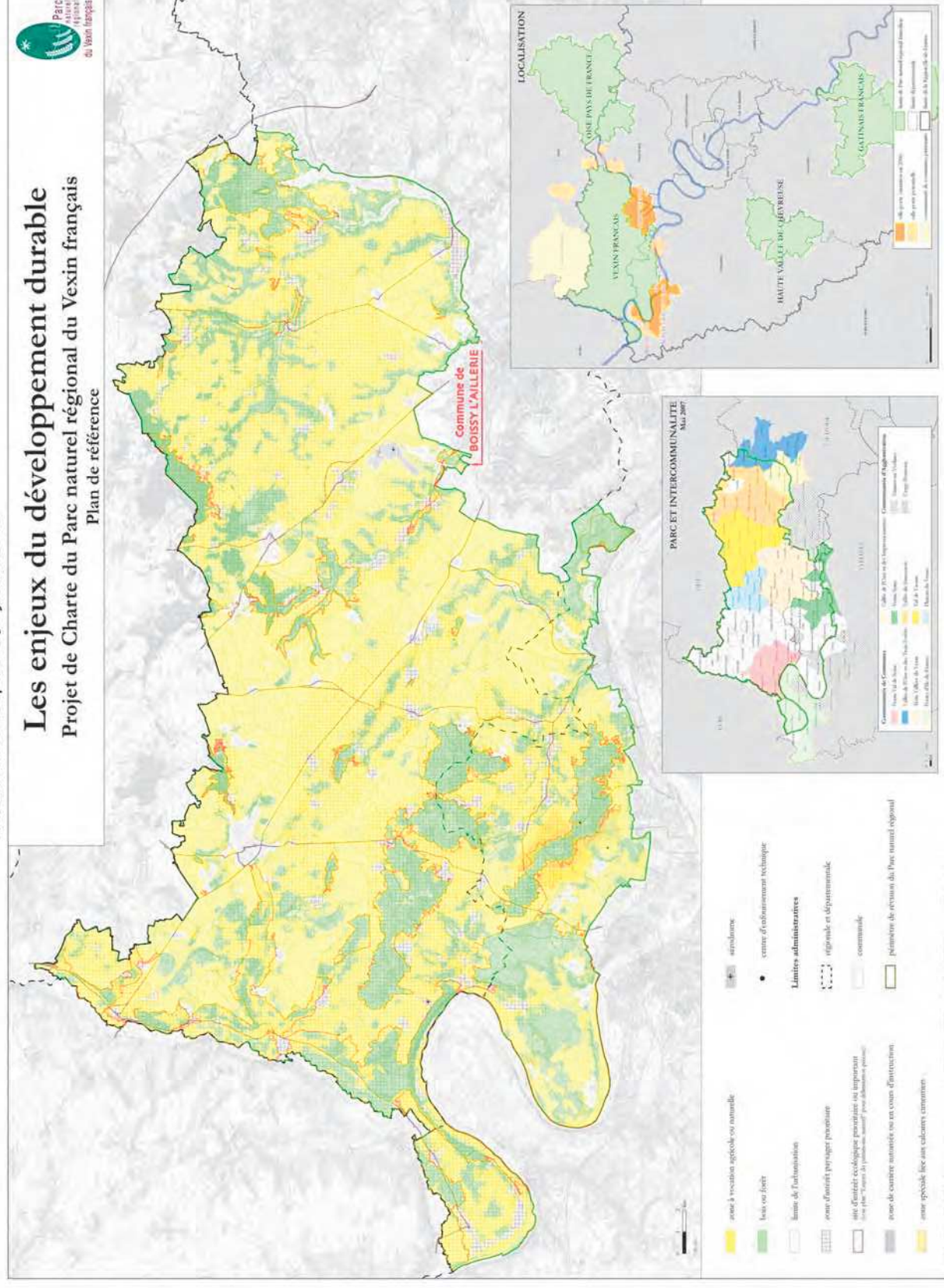


Plan de référence du Parc Naturel Régional du Vexin Français

Charte révisée adoptée le 30 juillet 2008



Les enjeux du développement durable Projet de Charte du Parc naturel régional du Vexin français Plan de référence



Le plan de référence du P.N.R. du Vexin Français, précise les diverses zones du territoire du Parc dont les vocations préférentielles pour BOISSY L'AILLERIE, sont détaillées ci-après:

- des espaces construits et constructibles sur le bourg existant, représentés en zone blanche, et l'aérodrome en zone grise,
- des espaces agricoles (zone jaune) à « conforter ou à reconquérir » autour du tissu urbain,
- des espaces boisés (zone vert foncé) à préserver dans le Marais de la Viosne et le vallon de Vaugoulé.

- La Charte Paysagère Communale

La **charte paysagère communale** de BOISSY L'AILLERIE a été signée le 30 mars 2007.

Ce document se compose d'une phase diagnostic, d'un cahier de recommandations et d'un programme d'actions qui sont pris en considération et servent de guide à l'élaboration du PLU.

- Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique (ZNIEFF) et Espace Naturel Sensible du Marais de Boissy-Montgeroult

Compte tenu de sa qualité paysagère et écologique, le Marais de la Viosne est repéré **en Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type I** ;

Afin de freiner le phénomène de reboisement du Marais qui résulte du manque d'entretien de certains secteurs en friches, la Commune a entrepris des démarches auprès du Conseil Général pour l'impliquer dans la protection de ces zones humides. Le Marais de la Viosne a été identifié comme site d'intérêt départemental et un **Espace Naturel Sensible** a été institué en mars 2004.

L'intérêt écologique et paysager des marais et coteaux de la Viosne en fait un site prioritaire, notamment grâce à la présence de roselières, de prairies humides et de cariçaies, milieux naturels devenus rares dans le Val d'Oise.



Marais de la Viosne

- Le Plan de Déplacement Urbain

Le Plan de déplacement urbain d'Île de France (PDUIF), approuvé le 15/12/2000 a défini des grands objectifs parmi lesquels :

- la diminution du trafic automobile
- le développement des transports collectifs et des modes de circulations douces (marche, vélo)
- l'organisation du stationnement

La réalisation de ces objectifs s'appuie en partie sur l'action des collectivités locales à travers notamment les plans locaux d'urbanisme, les projets d'amélioration du réseau routier, la politique de stationnement.

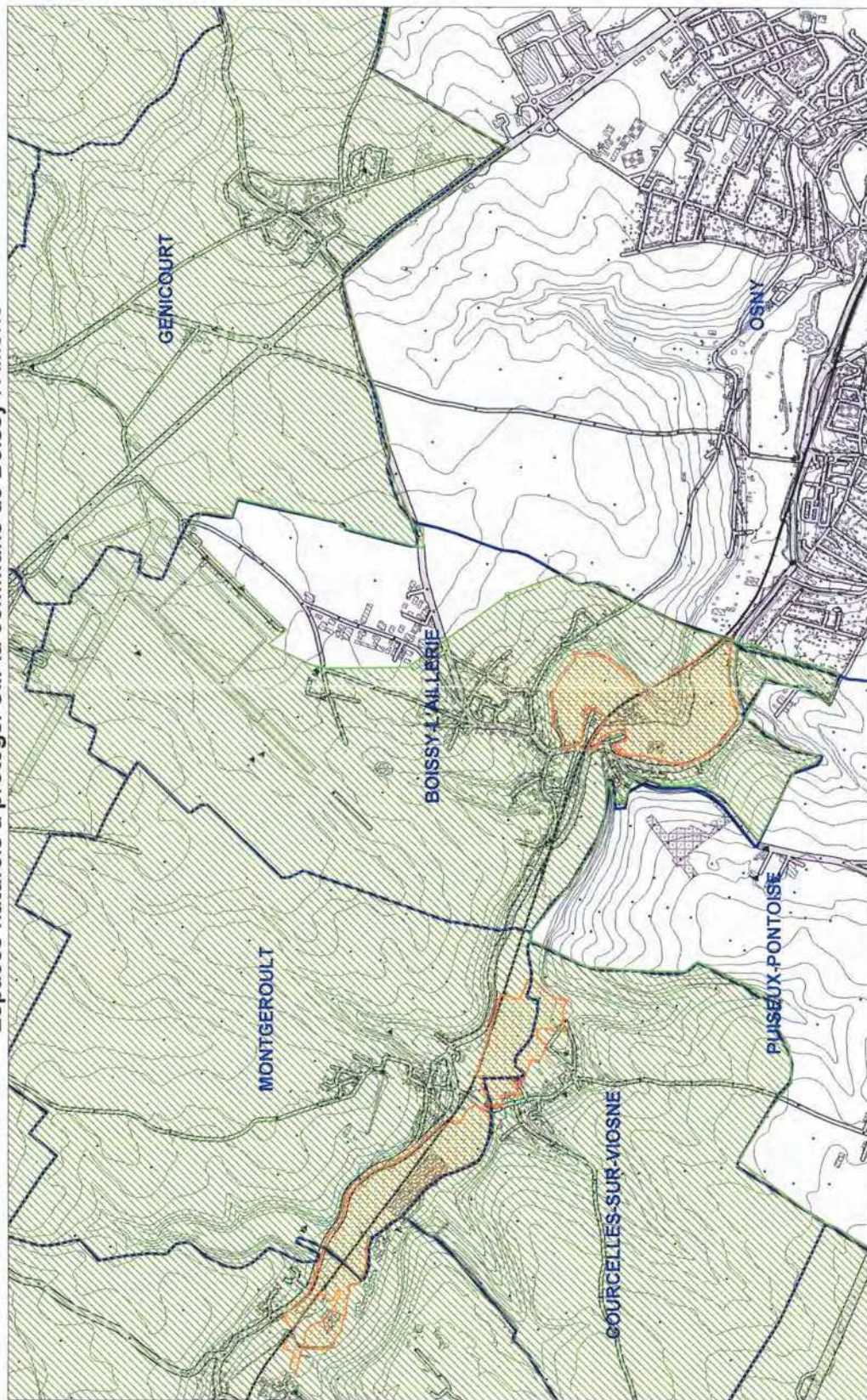
- L'intercommunalité

BOISSY L'AILLERIE adhère à la **Communauté de Communes Val de Viosne** créée le 9 janvier 2003 qui regroupe 14 communes : Bréançon, Brignancourt, Boissy l'Aillerie, Chars, Corneilles-en-Vexin, Frémécourt, Grisy-les-Plâtres, Haravilliers, Le Heaulme, Marines, Neuilly-en-Vexin, Santeuil, Theuville et Montgeroult. Cette communauté représentait **une population de 10 884 habitants en 1999**.

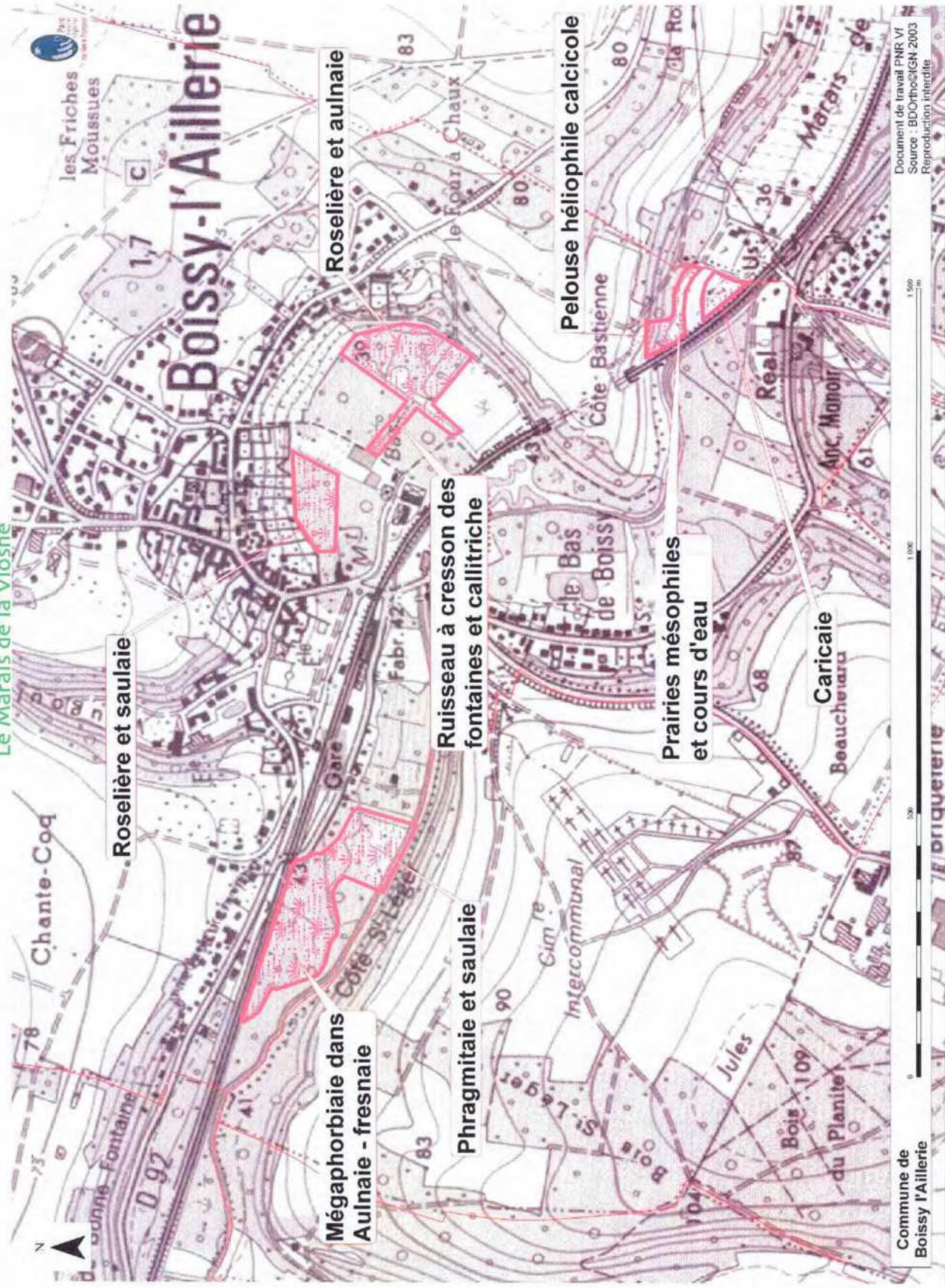
La Communauté se substitue aux communes pour exercer certaines compétences notamment :

- l'aménagement de l'espace, le développement économique : aménagement des zones d'activités et notamment la ZAEI du lieu-dit la Richarderie à Marines.

Espaces naturels à protéger sur la commune de Boissy l'Aillerie



SUA-BPR n° 15 juin 2004



Enjeu du P.L.U.

Les politiques territoriales et sectorielles existantes s'imposent au Plan Local d'Urbanisme : ce sont le Schéma Directeur de la Région Île de France (en cours de révision) , le Schéma Directeur de la Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise et la charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français qui définissent les grandes orientations d'aménagement de la commune :

- des espaces construits et constructibles sur le bourg existant, la zone d'activités et l'aérodrome,*
- des espaces agricoles à « conforter ou à reconquérir » autour du tissu urbain,*
- des espaces boisés (zone vert foncé) à préserver dans le Marais de la Viosne et le vallon de Vaugoulé.*
- une croissance démographique limitée à 0,75% par an sur la durée de la Charte.*

Pour l'avenir, la commune est appelée à sortir du S.D.V.N., la totalité de son territoire étant à présent intégré au Parc Naturel Régional du Vexin Français.

Par ailleurs des espaces naturels présentent un intérêt écologique remarquable mis en évidence par l'existence de ZNIEFF de type 1 et l'institution d'un Espace Naturel Sensible sur le Marais de la Viosne.

Au vu de ces directives, la commune souhaite promouvoir un développement harmonieux de la ville conciliant les directives régionales, la politique de développement communautaire, les possibilités de développement urbain modéré dans le respect des recommandations de la Charte du PnrVf., la préservation et la valorisation des qualités paysagères et environnementales du site.

III – EVOLUTION DES DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES ET ESTIMATION DES BESOINS

Sources : Fiches Communes-Profiles INSEE-RGP 82 -90 -99 - Données Mairie 1999 -2004
Préfecture du Val d'Oise - Direction Départementale de l'Équipement : données socio-économiques
Rapport de présentation POS de BOISSY-L'AILLERIE - approuvé le 14/09/1988

III - 1 Évolution démographique

III - 1 - 1 Variations démographique

Tableau des variations

ANNEES	Population sans doubles comptes	Variation	Taux de variation annuel	Solde naturel	Solde migratoire	Population des ménages	Nombre de ménages	Taille des ménages
1962	889							
1968	991	102	1,81%	0,79%	1,02%			
1975	1091	100	1,38%	0,72%	0,66%			
1982	1237	146	1,80%	0,56%	1,24%	347	109	3,2
1990	1659	422	3,72%	0,75%	2,97%	414	137	3,0
1999	1668	9	0,06%	0,56%	-0,50%	459	163	2,8

En 1999, la population municipale comprenait **1668** habitants

Le **tableau des variations** précise le mouvement démographique de la commune sur les 40 dernières années :

- de **1962 à 1968** : période marquée par une forte croissance démographique ; la population augmente de 889 à 991 personnes, soit une hausse de 102 habitants correspondant à un taux de variation annuel de + 1,81 % sur ces 6 ans ; Ce mouvement est dû principalement à la hausse du **solde migratoire** (différence entre les arrivées et les départs de personnes sur la commune), le **solde naturel** (différence entre les naissances et les décès) restant plus faible : respectivement +1,02 % et +0,79 % /an.

- entre **1968 et 1975** : la croissance se poursuit : la population municipale passe de 991 à 1091 habitants, soit une augmentation de 100 personnes, et une hausse annuelle de + 1,38% . Celle-ci est due à part égale au solde migratoire (+0,66%) et au solde naturel restant négatif: +0,72%.

- de **1975 à 1982** : le mouvement se renforce. Le taux de croissance annuel passe de 1,38 % à 1,80 %.

La population croît de 146 habitants; le mouvement migratoire augmente sensiblement (1,24 %/an) sur cette période tandis que le mouvement naturel reste stable (+0,56%/an) ;

- de **1982 à 1990** : La proximité de la Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise induit des programmes de constructions importants avec un apport de population en forte hausse. L'augmentation du nombre d'habitant est de 422 personnes sur ces 8 ans, soit un taux de variation annuel de 3,72% dû essentiellement au solde migratoire (+2,97%/an)

- de **1990 à 1999** : Frein sensible à la croissance. Le nombre d'habitants stagne : +9 personnes en 9 ans et en 1999, la commune compte **1668** habitants. Pour la 1ère fois en 30 ans le solde migratoire annuel est négatif, ce qui traduit un nombre de départs de la commune supérieur à celui des arrivées.

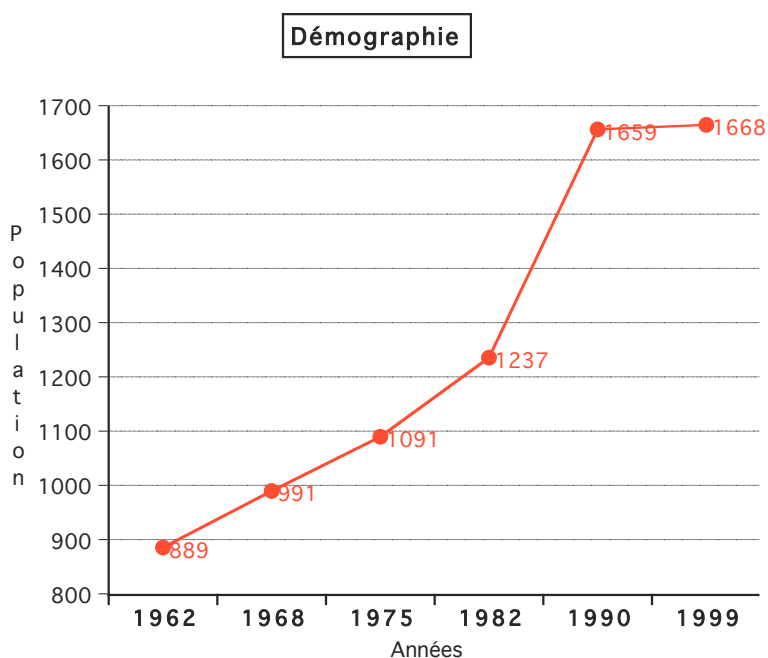
Évolution de 1999 à 2004 :

Le nombre de naissances recensé par la Mairie est de 102 entre 1999 et 2004 ; celui des décès de 54, soit un solde naturel excédentaire de 48 personnes.

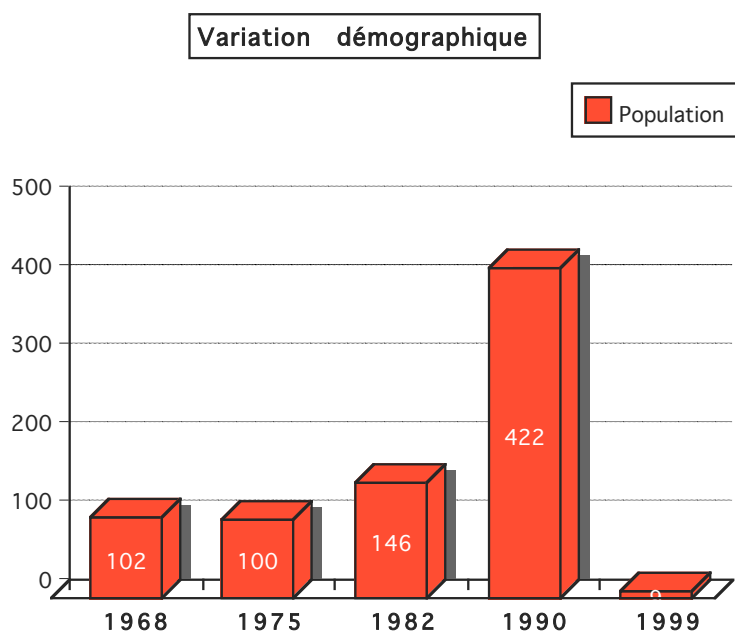
Le village de Boissy l'Aillerie a connu une croissance démographique régulière et très forte depuis 30 ans (2,18 % en moyenne par an) et la population a presque doublé sur cette période en passant de 889 habitants en 1962 à 1659 en 1990. Cette évolution résulte essentiellement d'un afflux de migrations important vers la commune

Ce mouvement s'est cependant arrêté sur la dernière décennie et l'on constate une stagnation de la population due à un solde migratoire négatif. Il semble que cela résulte en grande partie d'un phénomène de décohabitation du au départ de jeunes en âge de quitter le foyer familial parmi les familles qui se sont installées dans les années 80 dans les opérations d'aménagement d'ensemble réalisées à cette époque.

Boissy-l'Aillerie - Évolution démographique



BOISSY-L'AILLERIE - Variation démographique



III - 1 - 2 Analyse du solde naturel et du solde migratoire :

Taux de croissance annuelle des soldes naturels et migratoires

Sources : RGP INSEE 1968 - 1999

Variations de population	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Population sans doubles comptes	889	991	1091	1237	1659	1668
Naissances	127	104	133	110	158	178
Décès	79	69	88	65	85	94
Solde naturel	48	35	45	45	85	84
Solde migratoire	38	67	48	101	337	-75
Variation absolue de population	86	102	93	146	422	9
Taux - solde naturel	-	0,79%	0,72%	0,56%	0,75%	0,56%
Taux - solde migratoire	-	1,02%	0,66%	1,24%	2,97%	-0,50%
Taux de variation annuel	-	1,81%	1,38%	1,80%	3,72%	0,06%
Taux var. annuel VAL d'OISE				1,40	1,65	0,58

Les mouvements démographiques constatés résultent de deux principaux facteurs : *l'évolution du parc immobilier (Ch. IV-2) et les mouvements migratoires des populations.*

Le tableau ci-dessus met en évidence la forte progression du solde migratoire entre 1968 et 1990, (moyenne de + 1,49 % an), le solde naturel restant stable (0,70 % an en moyenne).

On note en revanche un *arrêt de la croissance démographique sur la dernière décennie* ; le taux de variation annuel est pratiquement nul (0,06). Ce mouvement est dû essentiellement à la diminution des migrations vers la commune (3,72% en 90 ; - 0,50% en 99).

Ce tableau doit être rapproché de celui de l'évolution du nombre de logements (*Ch. III-2*).

III - 1 - 3 Densité de la population :

Par sa superficie de **563 ha.**, le territoire de Boissy-l'Aillerie se classe dans la moyenne des superficies de communes du Val d'Oise (185 communes).

Répartition des 185 communes selon leur superficie

De 0 à 40 ha	de 41 à 80 ha	de 81 à 160 ha	de 161 à 320 ha	de 321 à 640 ha	de 641 à 1280 ha	de 1281 à 2560 ha
1	2	2	24	68	75	13

De 1962 à 1990 la densité de la population communale a varié de 158 à 295 hbts. km² ;

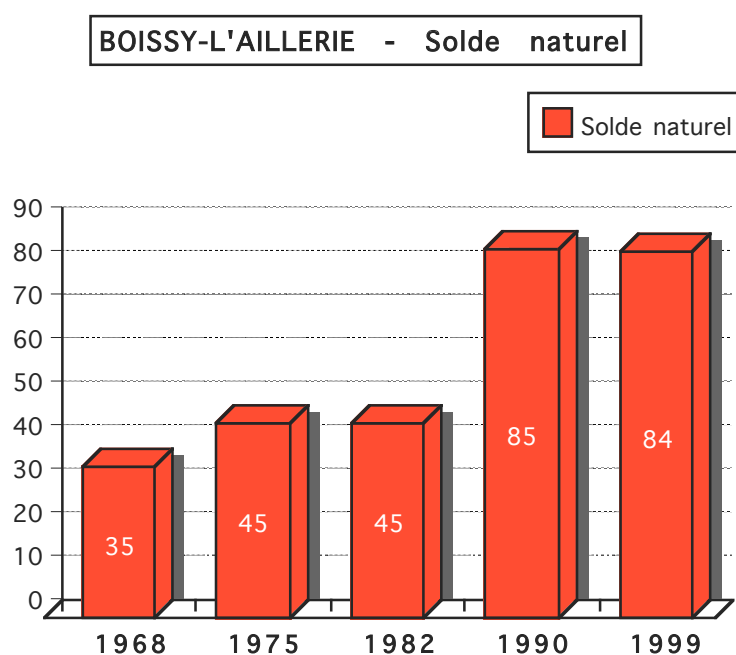
En 1999, elle est de **296 hbts. km²**.

Sur le Val d'Oise la densité moyenne est en 1999 :

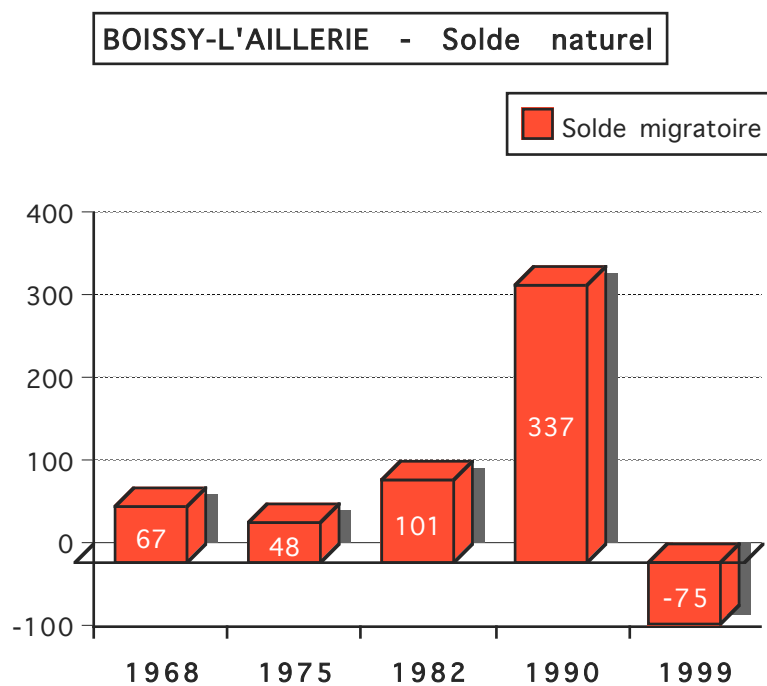
- dans le canton de Cergy nord : 664 hbts. km²
- sur l'ensemble du département : 887 hbts. km².

En 1999 la densité de population de Boissy-l'Aillerie est de 296 hbts km²; elle est sensiblement inférieure à la moyenne du canton qui est de 664 hbts./ km².

Boissy-l'Aillerie - Variation du solde naturel



Boissy-l'Aillerie - Variation du solde migratoire



III - 1 - 4 Analyse de la pyramide des âges :

Répartition par tranches d'âge en pourcentage de la population des ménages de Boissy-l'Aillerie

Classes d'âge	0-19ans	20-39ans	40-59ans	60ans et +	TOTAL
En nombre - 1990	562	466	432	199	1659
Pourcentage - 1990	33,88%	28,09%	26,04%	12,00%	100,00%
En nombre - 1999	475	457	524	209	1665
Pourcentage - 1999	28,53%	27,45%	31,47%	12,55%	100,00%
Val d'Oise - 1999	29,06%	29,69%	27,07%	14,18%	100,00%

La tranche **0-39 ans** qui représentait **61,97 %** de la population en 1990, constitue **55,98 %** en **1999**, soit une baisse de près de 5,99 points.

Les catégories "enfants", "adolescents" et "jeunes adultes" baissent dans leur ensemble, mais reste cependant très forte (60% de la population dont 30% de moins de 20 ans).

Inversement la tranche des "**40 à 60 ans et plus**" qui constituait **38,04 %** de la population des ménages en 1990, passe à **44,02 %** en **1999** ; elle est due principalement à une augmentation sensible de la catégorie des "40 - 59 ans".

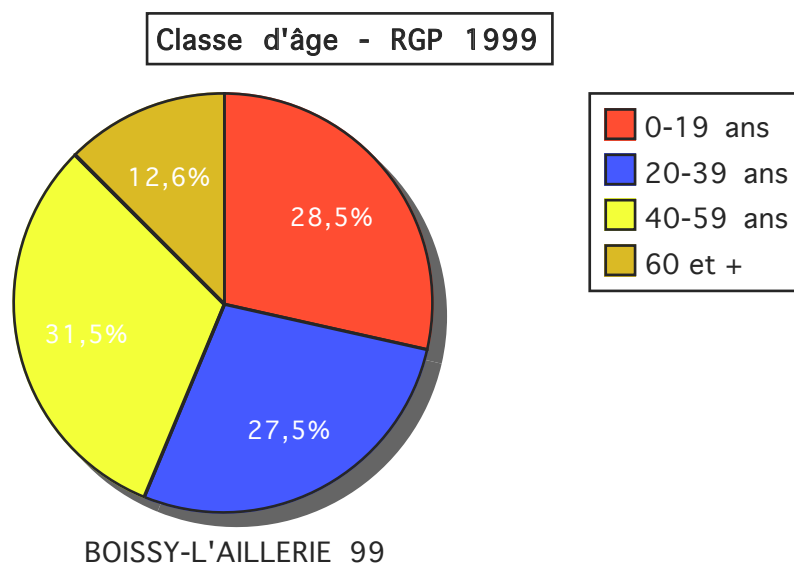
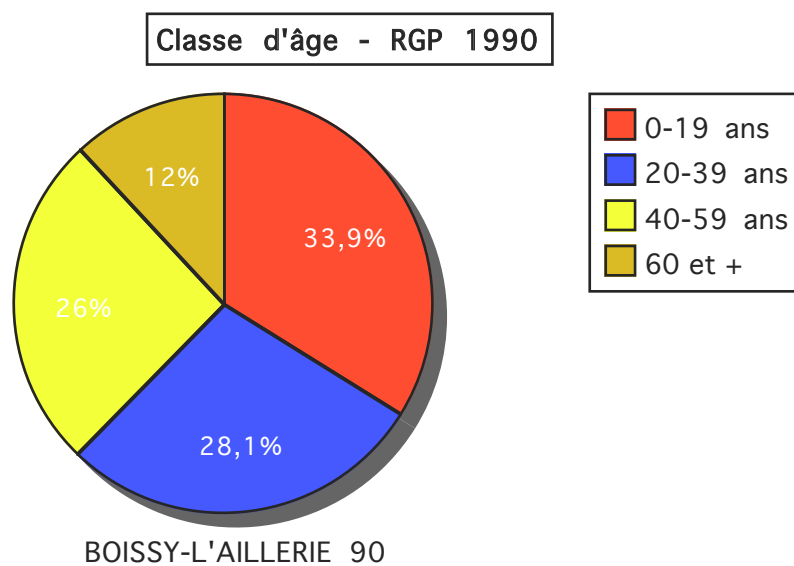
Le pourcentage de la tranche d'âge la plus âgée (60 ans et + reste stable sur les dix dernières années ; il est inférieur à celui de département (14,2 %).

Les statistiques communales sont proches de la moyenne du département dans son ensemble.

Les tableaux comparatifs de la structure des âges illustrent une tendance au vieillissement de la population entre 1990 et 1999. Ainsi la catégorie "40 -60 ans et plus" représente 44,02 % de la population en 1999 (38,04 % en 1990) et inversement la tranche 0-39 ans baisse dans la même proportion (55,98 % en 1999 - 61,97 % en 1990).

Cependant la composition de la population reste majoritairement jeune puisque la catégorie des 0-39 ans représente ainsi près des 60% de la population.

Les tableaux comparatifs de la structure des âges illustrent une légère tendance au vieillissement de la population entre 1990 et 1999, majoritairement composée de - de 40 ans (60%).



III - 1 - 5 Composition des ménages :

On appelle "**ménage**", l'ensemble des occupants d'un même logement quels que soient les liens qui les unissent.

Composition des ménages de Boissy-l'Aillerie

	1982	%	1990	%	1999	%
Total des ménages	400		526		586	
Population des ménages	1172		1606		1642	
Ménage composé de		%		%		%
1 personne	72	18,00%	82	15,59%	115	19,62%
2 personnes	108	27,00%	123	23,38%	176	30,03%
3 personnes	72	18,00%	114	21,67%	102	17,41%
4 personnes	89	22,25%	134	25,48%	133	22,70%
5 personnes	45	11,25%	58	11,03%	47	8,02%
6 personnes et +	14	3,50%	15	2,54%	13	3,34%
TOTAL	400	100,00%	526	100,00%	586	100,00%

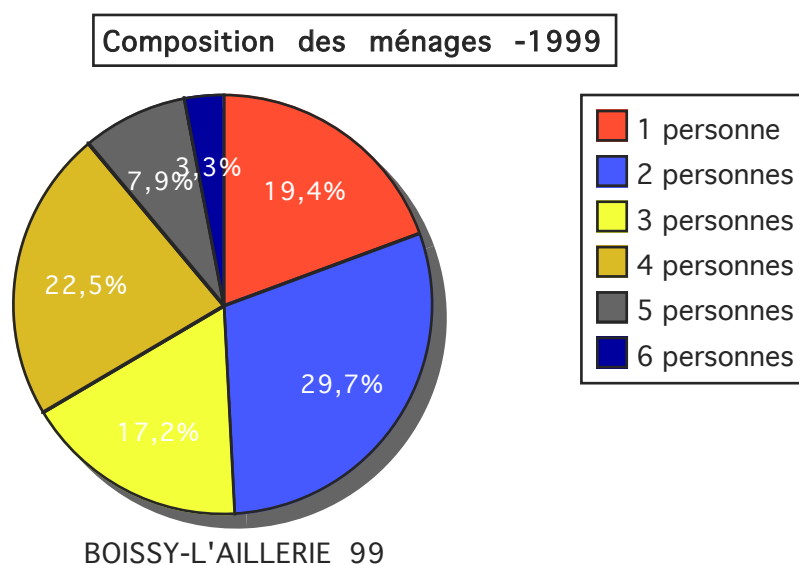
L'analyse des données statistiques présentant le nombre et la composition des ménages de Boissy-l'Aillerie met en évidence l'augmentation du pourcentage de ménages composé d'une ou deux personnes sur la dernière décennie ; celui-ci était de 38,97 % en 1990 et passe à 49,65 % en 1999;

Les ménages les plus représentés sont ceux de **2 à 4 personnes** ; leur proportion reste stable de 1982 à 1999; ils représentent les **2/3** de l'ensemble des ménages.

Par ailleurs les familles nombreuses (cinq personnes et plus) ont tendance à diminuer : elles représentaient 14,75 % en 1982 et 11,36 % en 1999.

La réduction de la composition des ménages résulte généralement de la baisse du nombre d'enfants par famille et d'un phénomène de décohabitation qui concerne les jeunes adultes quittant le foyer familial.

Composition des ménages de Boissy-l'Aillerie 1999



La taille des ménages (rapport du nombre d'habitants représentant la population des ménages sur le nombre de ménages), après avoir sensiblement augmenté entre 82 et 90 a diminué fortement sur la dernière décennie (3,05 à 2,80).

Taille des ménages de Boissy-l'Aillerie

TAILLE DES MENAGES	Boissy-l'Aillerie	VAL D'OISE	ILE DE FRANCE
1982	2,93	2,90	2,48
1990	3,05	2,87	2,46
1999	2,80	2,74	2,38

En 1999, la taille des ménages reste supérieure à celle du département (2,74) et de la région (2,38).

III - 2 Évolution du parc de logements

Comme l'analyse de l'évolution démographique, l'étude des données relatives au logement s'avère indispensable pour déterminer les orientations d'aménagement futur.

III - 2 - 1 Type d'occupation et évolution du parc immobilier

Parc de logements	1968	1975	1982	1990	1999	1999-Canton
Résidences principales:	286	354	401	526	586	3879
Résidences secondaires et occas.	63	54	34	32	25	251
Logements vacants:	13	16	16	30	34	210
TOTAL logements	362	424	451	588	645	4340
Variation		62	27	137	57	3695
% R. principales	79,0%	83,5%	88,9%	89,5%	90,9%	89,4%
% R. secondaires et occas.	17,4%	12,7%	7,5%	5,4%	3,9%	5,8%
% Logements vacants	3,6%	3,8%	3,5%	5,1%	5,3%	4,8%

En **1999**, le parc immobilier de Boissy-l'Aillerie comprend **645 logements**, soit une augmentation globale de 57 logements par rapport à 1990, résultant de la réalisation de 60 nouvelles résidences principales et de la disparition de 7 résidences secondaires et l'augmentation de 4 logements vacants.

On note la forte diminution du nombre de **résidences secondaires** en 30 ans dont la proportion passe de 17,4 % en 1968 à 3,9 % en 1999.

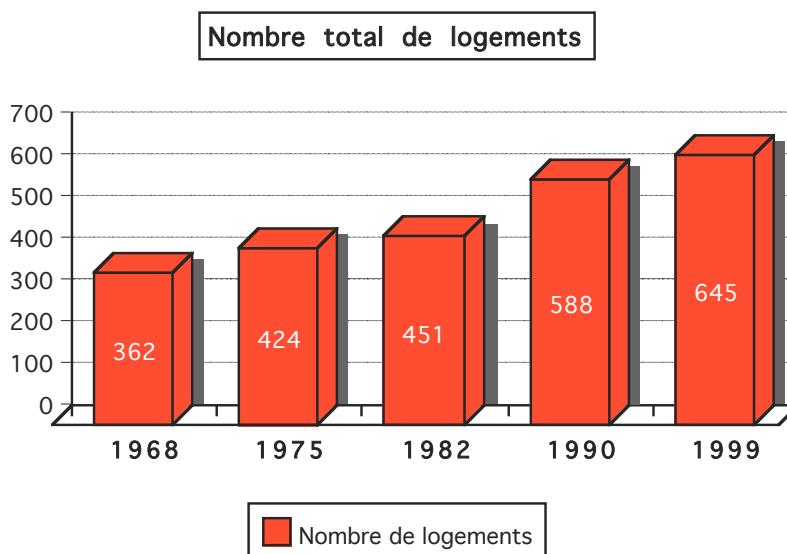
Le nombre de **logements vacants** est en augmentation (3,6 % en 68 - 5,3 % en 99). La proportion est supérieure à celle du canton (4,8 %). *Ce phénomène semble lié à la vacance d'appartements mis en location.*

En revanche la proportion du nombre de **résidences principales**, en nette augmentation devient très largement majoritaire ; de 79 % en 1968 elle représente près de 90,9 % du parc immobilier en 1999.

Le nombre de résidences principales a augmenté de 300 unités entre 68 et 99 et a plus que doublé en 30 ans ce qui représente sur cette période une croissance régulière de l'ordre de 10 logements/an en moyenne.

Il intègre un nombre important de résidences secondaires reconverties en résidences principales (38 unités sur 30 ans).

Boissy-l'Aillerie - Parc immobilier



Variations du parc immobilier jusqu'en 1999

Parc de logements	Evolut. 68/75	Evolut. 75/82	Evolut. 82/90	Evolut. 90/99
Résidences principales:	68	47	125	60
Résidences secondaires ou occas.:	-9	-2	-7	-7
Logements vacants:	3	14	4	4
TOTAL logements	62	59	122	57

De **1968 à 1975** : Augmentation du nombre total de logements de 62 unités (soit 9 logts/an en moyenne), résultant de la création de 68 nouvelles résidences principales, la reconversion de résidences secondaires (-9 unités) et l'augmentation de logements vacants (3 unités) ;

De **1975 à 1982** : Hausse équivalente du nombre total de nouveaux logements : +59 unités (8,5 logts/an en moyenne), résultant d'une augmentation de nouvelles résidences principales (+47 u), intégrant la reconversion de résidences secondaires (perte de -2 unités) et la hausse de logements vacants (+14u) ;

De **1982 à 1990** : Le parc de logements global augmente très fortement de 122 unités (15 logts/an en moyenne) correspondant à la réalisation de 125 résidences principales nouvelles, à la disparition de 7 résidences secondaires et l'augmentation de 3 logements vacants.

De 1990 à 1999 :

Le parc total de logements croît sensiblement de 57 unités (6,3 logts/an): le nombre de résidences principales augmente fortement (+60u); le nombre de résidences secondaires baisse de -7 unités et le nombre de logements vacants est en hausse de 4 unités.

Cette croissance du parc de résidences principales est liée essentiellement :

- à la construction de maisons individuelles de façon diffuse sur les terrains vacants (rue Pasteur , rue de Beauvais, chemin de Gérocourt, chemin de la maladrerie, chemin de Cormeilles) dans les années 70/80,

-et à plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sous forme de lotissements de maisons individuelles ou de réaménagement de bâtiments existants en appartements.

Principales opérations groupées réalisées:

- quartier "le Bourg" : environ 26 maisons réalisées dans les années 70/80,*
- réaménagement de l'ancien moulin de l'Avouerie et résidence de maisons individuelles, attenante : environ 35 appartements et une trentaine de maisons réalisés entre 1977 et 2001,*
- quartier "le Four" : Chemin de la Remise : 16 maisons - années 75/80,*
- quartier "le Haut Bourg": environ 47 maisons individuelles réalisées entre 1981 et 1986,*
- résidence du "Ru" : environ 10 maisons : début des années 80,*
- réhabilitation ancien corps de ferme près de l'église.*

De 1999 à 2004 : La commune a recensé 32 nouveaux permis de construire pour création de 15 pavillons et de 17 appartements (6,5 logements/an en moyenne).

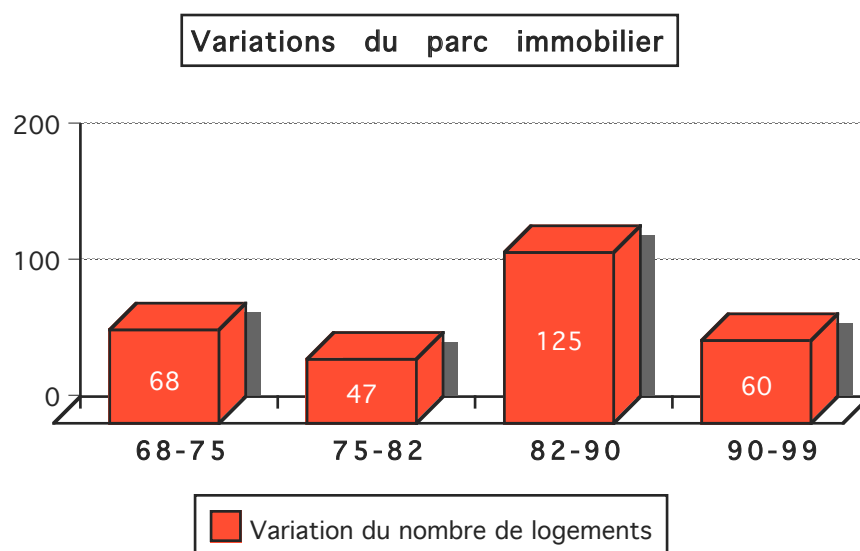
Ils correspondent principalement à deux petites opérations groupées de maisons individuelles réalisées chemin de Montgeroult et CR 8 de la Remise (2004) et au réaménagement d'un ancien corps de ferme en 17 appartements rue de la République (2005).

Depuis les années 70, la variation du parc global de logements est caractérisée par une augmentation constante et régulière du nombre de résidences principales (9 logements/an en moyenne de 68 à 82 - 15 logts/an de 82 à 90 - 6,3 logts/an de 90 à 99 - 6,5 logts/an de 99 à 2004) et une baisse corrélative du parc de résidences secondaires (-1 logement/an en moyenne sur 30 ans).

Cette croissance du parc de résidences principales est liée essentiellement à la construction de maisons individuelles de façon diffuse sur les terrains vacants et à plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sous forme de lotissements de maisons individuelles ou de réaménagement de bâtiments existants en appartements.

Toutes les zones d'aménagement futures prévues au P.O.S. existant ont été réalisées. Les nouvelles demandes portent progressivement sur la division de terrains en zone urbaine.

Boissy-l'Aillerie - Variation du nombre de logements



III - 2 - 2 Typologie des résidences principales et statut d'occupation

Typologie des résidences principales :

En 1999, le parc des 586 résidences principales est majoritairement composé de **maisons individuelles** (499 unités soit **85,2 % des R.P.**) Les **logements collectifs** représentent **11,9%** du parc immobilier.

Un immeuble appartenant au Logis social comporte **16 logements sociaux**, rue V. Hugo.

Les résidences d'un autre type (17 u) correspondent à l'existence **de 2 foyers** de 12 personnes (Presbytère et Val Fleury) et à 5 habitats de type précaire.

Type de résidences principales	Boissy-l'Aillierie (en nombre)	Boissy-l'Aillierie (en pourcentage)	Val d'Oise	Ile de France
Maisons individuelles/fermes	499	85,2%	49,0%	26,6%
Collectifs	70	11,9%	51,0%	69,8%
Autres	17	2,9%		3,4%
TOTAL	586	100,00%	100,00%	99,80%

En 1990, la commune abritait 526 résidences principales réparties en 460 maisons individuelles ou fermes (87,4 %), 53 logements collectifs (10 %) et 13 en autre affectation (2,6 %).

On constate une **progression du pourcentage de logements collectifs**, due à la restructuration du bâti ancien en appartements (ferme , ancienne boucherie - rue de la République).

Statut d'occupation des résidences principales (RGP-90/99)

	Ensemble	Propriétaire	Locataire privé	Logés gratuitement
<u>1990</u>	<u>526</u>	<u>426</u>	<u>71</u>	<u>29</u>
Pourcentage	100,0%	81,0%	13,5%	5,5%
<u>1999</u>	<u>586</u>	<u>443</u>	<u>112</u>	<u>31</u>
Pourcentage	100,0%	75,6%	19,1%	5,3%

En 1999, 75 % des logements de Boissy-l'Aillierie sont habités par leur propriétaire ; De 1990 à 1999, le nombre de propriétaires de résidences principales est en baisse de + 6 % ; le pourcentage de locataires est en revanche, en hausse (+ 6 %) . Ce phénomène est lié à l'augmentation des logements collectifs mis en location.

Liste des constructions neuves de 1999 à 2004 et typologie de l'habitat

Source : Mairie

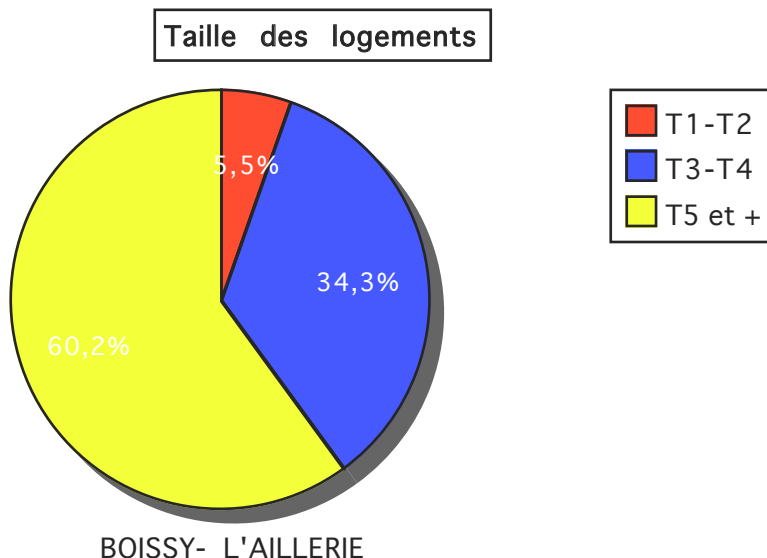
Nbre. de logement par année	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Total
Type							
Individuel pur	3	4	3	1	1	3	15
Individuel groupé							
Collectif	0	0	0	0	17	0	17
TOTAL logements	3	4	3	1	18	3	32

Le rythme des constructions sur les 5 dernières années est de **6 logements / an en moyenne**.

Le nombre de logements collectifs est supérieur à celui des pavillons sur cette période. Ceci est dû à une opération spécifique : la restructuration d'un ancien corps de ferme du centre-ville en 17 appartements.

III - 2 - 3 Taille des logements

Taille des logements de Boissy-l'Aillerie en 1999



Comparativement au département du Val d'Oise et au canton de Marines, le parc immobilier dans son ensemble comprend une part très élevée de grands logements de plus de 5 pièces (60 %) et inversement une part faible de logements de petite taille de 1 à 2 pièces (5,52 %) ; les logements de taille moyenne représentent le tiers du bâti (34,3 %).

Besoins répertoriés en matière d'équilibre social de l'habitat

L'analyse des données statistiques communales met en évidence la faible diversité dans l'offre de logements de petite taille (1 à 2 pièces) ; ceux-ci représentent 5,5 % du nombre de résidences principales, soit une proportion inférieure à la moyenne du canton (8,82 %) et du département (16,90 %).

En revanche l'offre en maisons de grande taille est majoritaire ; la part de logements de 3 à 4 pièces représente 35 % du parc immobilier et celle de logements de 5 pièces et plus est supérieure à la moitié du bâti (60 %). Cette situation résulte du caractère résidentiel du village.

La création de petits logements est souhaitable pour répondre à la demande de jeunes couples ou de personnes âgées : Le P.L.U autorise la réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles désaffectés en logements ; il permet le réaménagement de la plateforme SNCF, actuellement classée en zone d'activités, en zone d'habitat diversifié (locatif, accession) avec orientation d'aménagement.

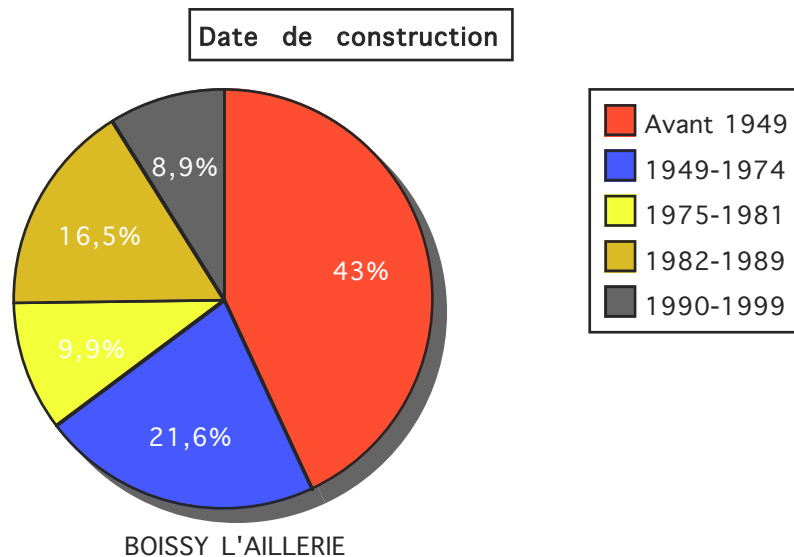
III - 2 - 4 Âge des logements

Répartition des logements suivant leur époque d'achèvement en 1999

Date de construction	Boissy-l'Aillerie	Boissy-l'Aillerie	VAL D'OISE
Avant 1949	277	42,95%	19,8%
1949-1974	139	21,55%	42,7%
1975-1981	64	9,92%	13,4%
1982-1989	107	16,59%	13,0%
1990 -1999	58	8,99%	11,1%
TOTAL	645	100,00%	100,0%

La part des logements construits **avant 1949** reste aujourd'hui assez importante et représente **43%** du parc total de logements en 1999 (19,8 % dans le département).

La croissance du parc d'habitations s'est effectuée de façon affirmée après guerre et dans les années 80.



Synthèse-bilan de l'évolution démographique et du parc immobilier – Enjeu du PLU:

En 1999, la commune compte **1668** habitants.

Le village de Boissy l'Aillerie a connu une croissance démographique régulière et très forte depuis 30 ans (2,18 % en moyenne par an) et la population a presque doublé sur cette période en passant de 889 habitants en 1962 à 1659 en 1990. Cette évolution résulte essentiellement d'un afflux de migrations important vers la commune

Ce mouvement s'est cependant arrêté sur la dernière décennie et l'on constate une stagnation de la population due à un solde migratoire négatif. Il semble que cela résulte en grande partie d'un phénomène de décohabitation conjoncturel lié au départ des jeunes devenus adultes parmi les familles qui se sont installées dans les opérations d'aménagement d'ensemble des années 80.

En 1999 la densité de population de Boissy-l'Aillerie est de 296 hbts/km²; elle est sensiblement inférieure à la moyenne du canton qui est de 664 hbts./km².

Les tableaux comparatifs de la structure des âges illustrent une tendance au vieillissement de la population entre 1990 et 1999. Ainsi la catégorie "40-60 ans et plus" représente 44,02 % de la population en 1999 (38,04 % en 1990) et inversement la tranche 0-39 ans baisse dans la même proportion (55,98 % en 1999 - 61,97 % en 1990).

Cependant la composition de la population reste majoritairement jeune puisque la catégorie des 0-39 ans représente ainsi près des 60% de la population.

Durant les vingt dernières années, la tendance est à la réduction de la composition des ménages. Ceux de 2 à 4 personnes représentent les 2/3 de la population municipale.

Cette situation résulte généralement de la baisse du nombre d'enfants par famille et d'un phénomène de décohabitation qui concerne les jeunes adultes quittant le foyer familial.

La taille des ménages diminue sensiblement sur la dernière décennie : 3,05 en 1990 - 2,80 en 1999 ; elle reste supérieure à celle du département (2,74) et de la région (2,38).

L'évolution démographique est étroitement liée à celle du parc immobilier.

Celui-ci comprend au dernier recensement **645** logements ;

Depuis les années 70, la variation du parc global de logements est caractérisée par une augmentation constante et régulière du nombre de résidences principales (9 logements/an en moyenne de 68 à 82 - 15 logts/an de 82 à 90 - 6,3 logts/an de 90 à 99 - 6,5 logts/an de 99 à 2004) et une baisse corrélative du parc de résidences secondaires (-1 logement/an en moyenne sur 30 ans).

Cette croissance du parc de résidences principales est due essentiellement à la construction de maisons individuelles de façon diffuse sur les terrains vacants et à plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sous forme de lotissements de maisons individuelles ou de réaménagement de bâtiments existants en appartements.

Toutes les zones d'aménagement futures prévues au P.O.S. existant ont été réalisées. Les nouvelles demandes portent progressivement sur la division de terrains en zone urbaine.

La proportion du nombre de résidences principales, en nette augmentation devient très largement majoritaire ; de 79 % en 1968 elle représente près de 90,9 % du parc immobilier en 1999.

En 1999, le parc des 586 résidences principales est majoritairement composé de maisons individuelles (499 unités soit 85,2 % des R.P.) Les logements collectifs représentent 11,9% du parc immobilier et leur proportion a augmenté au cours des années 90. Ce phénomène est dû à la restructuration du bâti ancien en appartements

Comparativement au département du Val d'Oise et au canton de Marines, le parc immobilier dans son ensemble comprend une part très élevée de grands logements de plus de 5 pièces (60 %) et inversement une part faible de logements de petite taille de 1 à 2 pièces (5,52 %) ; les logements de taille moyenne représentent le tiers du bâti (34,3 %).

La commune présente un déficit dans l'offre de logements de petite taille (1 à 2 pièces) ; ceux-ci représentent 5,5 % du nombre de résidences principales, soit une proportion inférieure à la moyenne du canton (8,82 %) et du département (16,90 %).

La création de petits logements est souhaitable pour répondre à la demande de jeunes couples ou de personnes âgées : Le P.L.U autorise la réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles désaffectés en logements ; il permet le réaménagement de la plateforme SNCF actuellement classée en zone d'activités en zone d'habitat diversifié (locatif, accession) avec orientation d'aménagement.

La part des logements construits avant 1949 reste aujourd'hui assez importante et représente 40% du parc total de logements en 1999 (19,8 % dans le département).

Enjeu du P.L.U.

Maintenir la dynamique de développement modéré du village en autorisant des possibilités d'urbanisation maîtrisée compatibles avec les servitudes de protection du site existantes.

L'objectif est ainsi d'assurer le renouvellement démographique nécessaire, de diversifier l'offre en matière de logements, de rééquilibrer la composition des ménages et de limiter la tendance au vieillissement de la population.

III - 3 Équipements et services

Source : Mairie - Rapport de présentation POS de Boissy-l'Aillerie - approuvé le 14/09/1988

III-3-1 Équipements publics administratifs, socioculturels et culturels

La commune est dotée des équipements publics nécessaires à la satisfaction des besoins de ses habitants :

- Une **mairie** construite au 19^{ème} s. comprenant les services administratifs et la bibliothèque municipale. Sur le même terrain ont été aménagés 2 garages et 1 atelier technique pour les employés de la voirie et un **Foyer Polyvalent**, installé dans les bâtiments de l'ancienne école derrière la Mairie (fêtes, réunions publiques, réunions associatives) ,

- une gare,
- un cimetière
- une église qui date du 13^{ème} s, et un presbytère
- une poste
- un lavoir
- 2 cabines téléphoniques
- 1 arrêt de bus avec abribus rue Victor Hugo.

La commune, en 2001, a acheté la totalité de la station d'aquaculture (qui a cessé de fonctionner). Ce terrain constitue une **réserve** pour de futurs équipements publics.

Plusieurs associations sont actuellement recensées sur la commune notamment: *Les Petites canailles (centre de loisirs-garderie périscolaire), ESB Football, Club du Bel Automne, Arc en Ciel de la Viosne (pêche et protection du milieu aquatique), Maison pour Tous, Tennis Club buxérien et diverses associations.*

III-3-2 Équipements scolaires

La commune abrite une école primaire construite en 1983 et une école maternelle ouverte en 1992.

L'école primaire "Jean de la Fontaine" comprend 6 classes, une cantine, une bibliothèque scolaire et un logement de fonction qui doit être réaménagé pour créer une garderie périscolaire, un centre de loisirs et éventuellement d'une halte-garderie.

L'école maternelle "Charles Perrault" abrite 3 classes et un logement de fonction

Effectifs :

- 1999/2000.	Maternelle 68 Primaire 123	Total 191
- 2000/2001.	Maternelle 75 Primaire 118	Total 193
- 2001/2002.	Maternelle 71 Primaire 105	Total 176
- 2002/2003.	Maternelle 77 Primaire 109	Total 186
- 2003/2004.	Maternelle 74 Primaire 113	Total 187
- 2004/2005.	Maternelle 74 Primaire 102	Total 176
- 2007/2008.	Maternelle 75 Primaire 146	Total 221

L'inscription scolaire est admise dès l'âge de 3 ans.

On constate une hausse importante des effectifs en primaire et une stabilité en maternelle.

Etablissement scolaire privé

La Municipalité loue un bâtiment à un organisme privé qui y a établi une école primaire et maternelle privée : "Ecole de la Source" qui accueille environ 61 enfants (essentiellement de communes extérieures).

Globalement les établissements scolaires existants répondent aux besoins des habitants.

III-3-3 Équipements sportifs et de loisirs

La commune dispose d'un Parc des Sports implanté au centre du village, en contrebas de la Mairie. Il regroupe:

- Un **terrain de football** a été réalisé en 1953, les **vestiaires** ont été construits en 1991.
 - Un **terrain de basket** et un **terrain de volley** ont été aménagés en 1993.
- Superficie approximative de l'ensemble : 1,5 hectare.
- un terrain de **jeu de boules**.

La Municipalité prévoit de délocaliser ce parc des Sports au nord du bourg pour que le centre du village retrouve une vocation de "poumon vert" en réaménageant ce terrain en parc public, ouvert à tous les habitants.

Deux **courts de tennis**, situés en bordure du C.R. n°2 ont été construits en 1987. En face de ces courts un **tennis couvert** fut réalisé en 1995.

Une "**Maison pour tous**" a été édifiée en 2006 rue du Cimetière près des tennis pour la pratique d'activités variées : danse, yoga, gymnastique, arts plastiques et musique.

Par ailleurs la commune dispose d'un **réseau de chemins de randonnée** qu'elle souhaite préserver et mettre en valeur. Un projet d'aménagement de plusieurs parcours est en cours de réalisation dans le cadre de l'intercommunalité.

Des équipements complémentaires sont disponibles à l'échelon du territoire de la Communauté de communes du Val de Viosne (Gymnase de Marines) . Par ailleurs la commune bénéficie de la proximité de la Ville Nouvelle qui offre de multiples équipements et services.

Un **parcours de pêche** (La Goujonnaise) comportant bassins et circuits, occupe 3,5 ha. au lieudit "les Carrières à Landrin".

L'association "Arc-en-ciel de la Viosne" gère également un parcours de pêche le long de la Viosne.

III-3-4 Équipements privés

La commune n'abrite pas d'équipements privés.

III-3-5 Équipements hors commune :

En raison de sa taille, la commune dispose de peu d'équipements implantés sur son territoire ; mais elle bénéficie de la proximité immédiate de la Ville Nouvelle de CERGY-PONTOISE qui constitue le principal pôle d'équipements du département, aisément accessible par les transports en commun et de la ville de Pontoise.

La fréquentation des installations situées hors de la commune concerne principalement :

- Équipements scolaires du second degré :

Les collégiens de Boissy sont sectorisés sur le collège « le Parc aux Charrettes » de Pontoise: 479 élèves en 2003/2004 pour une capacité théorique de 576.

Le second cycle général et technologique est accueilli au lycée Camille Pissaro de Pontoise : 1139 élèves pour une capacité théorique de 1430 élèves.

Les élèves y accèdent par la ligne de chemin de fer.

- Enseignement supérieur et Recherche :

L'agglomération de CERGY-PONTOISE dispose d'un pôle d'enseignement supérieur important offrant une grande diversité de filières et de disciplines : l'Université de CERGY-PONTOISE qui regroupe près de 60 % des effectifs à elle seule, le reste étant réparti entre écoles privées (30 %) et écoles publiques (10 %) souvent prestigieuses : E.S.S.E.C., E.N.S.E.A., École Nationale Supérieure des Arts...

L'Université comporte 4 pôles : Sciences humaines, Sciences et Techniques, un Institut Universitaire Professionnalisé (IUP), un Institut Universitaire Technique (IUT). Elle dispose également de centres de recherche dans plusieurs disciplines : mathématiques, sciences de la terre, économie, droit et chimie.

- Équipements administratifs et institutionnels départementaux

Préfecture (Cergy-Pontoise) et Sous-Préfecture (Pontoise), Services de l'État dans le département (DDEA, DIRE, Hôtel du Département...)

Police et gendarmerie : brigades de CERGY et de JOUY-LE-MOUTIER , ANPE, perception de Cergy...

- Équipements sportifs :

CERGY-PONTOISE offre un éventail d'équipements multiples : patinoire, 8 piscines, un centre équestre, 33 gymnases, des terrains de sports (football, athlétisme...) des golfs, une école de pilotage automobile etc...

La base de plein air et de loisirs de CERGY-NEUVILLE (250 ha dont 100 ha de plans d'eau) offre de nombreuses activités nautiques et de plein air.

- Équipements culturels

Conservatoire National de Région (musique), théâtres, bibliothèques, cinémas, centre culturel en projet...

- Services de santé et d'action sociale

Hôpital de PONTOISE, cliniques privées, centres médicaux, résidences de personnes âgées, crèches, haltes-garderies...

- Commerces :

CERGY-PONTOISE constitue un pôle régional commercial (Centre commercial Régional des Trois Fontaines). L'agglomération dans son ensemble comprend 56 pôles commerciaux de tailles variées.

D'autres zones commerciales jouxtent le territoire en partie nord (RD 915)

Bilan - Synthèse : Équipements publics et privés

Globalement, la commune s'est dotée des équipements publics nécessaires à la satisfaction des besoins de ses habitants : mairie, foyer polyvalent, écoles primaire et maternelle, terrains de sports, chemins de randonnée...

En 2006 la Municipalité a réalisé une Maison pour Tous" qui permet la pratique d'activités sportives et culturelles variées dans de meilleures conditions qu'auparavant : danse, yoga, gymnastique, arts plastiques et musique.

Par ailleurs, le village bénéficie de la proximité immédiate de la Ville Nouvelle de CERGY-PONTOISE qui constitue le principal pôle d'équipements du département, aisément accessible par les transports en commun.

Pour l'avenir, la commune prévoit de délocaliser le parc des Sports au nord du bourg pour que le centre du village retrouve une vocation de "poumon vert" en réaménageant ce terrain en parc public, ouvert à tous les habitants.

Enjeu du P.L.U.

Valoriser le centre du village par l'aménagement d'un parc public, développer les équipements de proximité et les aménagements liés à la préservation de son environnement naturel et notamment les chemins de promenade.

III - 4 Infrastructures, circulation et transports en commun

Boissy-l'Aillerie est située à l'écart des grands axes de circulation.

Elle est cependant traversée par deux routes départementales : la **R.D. N°92** de Pontoise à Ableiges, qui longe la rivière en fond de vallée et la **R.D. N°22** de Poissy à Beauvais qui traverse le Bourg de Nord au Sud et constitue la rue principale du centre ancien.

Cet axe relie la RD 14 (Cergy-Magny-en-Vexin au sud à la RD 915 (Pontoise-Marines-Beauvais au nord) et génère une circulation importante dans le vieux village escarpé et qui a conservé sa composition d'origine de rues étroites et très resserrées.

Le transport journalier moyen annuel (T.M.J.A.) a été estimé pour l'année 2005 à un taux journalier moyen de 2090 véhicules/jour sur la RD 92 et de 4756 véhicules/jour sur la RD 22.

Projets réalisés :

Soucieuse d'améliorer la sécurité des habitants et de mettre en valeur l'entrée sud du village, la Municipalité a engagé en 2005 la réalisation de travaux sur la R.D 92 qui longe la vallée de la Viosne en pied de colline.

L'aménagement a consisté :

- à séparer les piétons des véhicules par la création d'un cheminement piétonnier en bordure de l'espace naturel,
- à dévier le tracé de la RD 92 en créant un giratoire ,
- à créer 11 emplacements de stationnement protégés pour les riverains,
- à créer un parc de stationnement paysager de 6 emplacements à l'entrée du village pour les usagers des cheminements piétons et de l'étang de pêche proche,
- à réaliser des plantations d'accompagnement (frênes, aulnes).

Les problèmes de circulation et de stationnement constituent un souci majeur pour la commune qui a engagé ces dernières années d'importants travaux d'aménagement pour améliorer la sécurité et créer des aires de stationnement. Afin de poursuivre cet objectif, plusieurs emplacements réservés sont prévus au PLU pour l'aménagement de nouvelles aires de stationnement paysagères.

La ligne SNCF PARIS/GISORS dessert la Vallée de la Viosne. La gare a été mise en service en 1868.

Une navette assure depuis 1993 en 8 mns et 22 fois par jour la liaison entre le bourg et Pontoise, ce qui permet de rejoindre Paris Saint-Lazare et Paris Gare du Nord en moins d'une heure.

La partie Nord du territoire est par ailleurs occupée en grande partie par **l'aérodrome de Cormeilles** (135 ha), créé en 1936 pour l'aviation populaire. Durant la dernière guerre, l'armée allemande a construit deux pistes en béton et en a fait une base militaire importante avec des abris dispersés à Immarmont et Montgeroult dans les carrières.

Après 1945 l'aérodrome fut remis à l'Aéroport de Paris. Les pistes bitumées de 1600 et 1760 m permettent l'atterrissage sans visibilité.

Actuellement, c'est un aérodrome de classe C, destiné à l'aviation de tourisme, d'entraînement et de voyages d'affaires. Son développement reste modéré.

Le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Pontoise-Cormeilles-en-Vexin a été approuvé le 31 juillet 1980. Il est en cours de révision.

L'aérodrome a favorisé l'implantation de zones d'activités sur la commune, mais a limité le développement de l'habitat sur sa partie Ouest touchée par une servitude de zones de bruit.

En ce qui concerne les **transports en commun** et scolaires, la commune est desservie quotidiennement par la ligne de bus Val d'Oise n° 95 41 Magny en Vexin / Cergy St. Christophe qui dessert Boissy l'Aillierie. Elle est utilisée par les personnes travaillant sur la Ville Nouvelle.

Par ailleurs la commune souhaite valoriser ou créer des **circulations douces** sur son territoire. Celles-ci devront permettre aux habitants de Boissy l'Aillierie de se déplacer à pied ou à vélo dans toutes les parties de la commune.

En 2005, la Municipalité a décidé, outre la création d'un cheminement en bordure de l'espace naturel qui longe la RD 92, de relier le chemin de la carrière à Landrin, par la construction de deux passerelles pour franchir la Viosne et rejoindre le centre du village par le chemin rive gauche.

Enjeu du P.L.U.

*Poursuivre les aménagements destinés à **améliorer la sécurité** aux abords des voies de communication et valoriser le site.*

***Préserver et développer le maillage de circulations douces** par l'aménagement des chemins piétons en liaison avec le Plan Départemental de Randonnée.*

III - 5 Développement économique

Emplois et taux d'activité

III-5-1 Évolution de la population active

Années	Population municipale	Population active	Taux d'activité
1982	1237	567	45,8%
1990	1659	805	48,5%
1999	1668	854	51,2%

La commune de Boissy-l'Aillierie comptait **854 actifs** en 1999 représentant **51,2 %** de la population municipale. Le taux d'activité (rapport entre la population active et la population totale) est supérieur à celui du département, qui s'établit à 48,6 % en 1999 ; Il est en augmentation sensible depuis 1982 (45,8 à 51,2 %).

Population des retraités

Années	Population municipale	Total des retraités	%
1982	1237	136	11,0%
1990	1659	128	7,7%
1999	1668	188	11,3%

La proportion des retraités est en augmentation sur la dernière décennie, ce qui confirme **la tendance au vieillissement de la population**.

III-5 -2 Travail dans la commune - Taux de chômage

Années	Population active	Pop active occupée	Actifs employés sur la com.	Chômeurs	% chômage
1982	567	539	129	12	2,1 %
1990	805	763	144	42	5,2 %
1999	854	797	94	57	6,7 %

Le taux de chômage (rapport du nombre de chômeurs sur le nombre d'actifs total) est de 6,7 % de la population active en 1999. Il est en légère hausse sur la dernière décennie (5,2% à 6,7%) mais ce pourcentage est très inférieur à celui du département en 1999 (12,0 %).

III-5-3 Répartition des lieux de travail

Migrations alternantes - Domicile/travail

Années	actifs ayant un emploi sur la commune	%	actifs ayant un emploi sur des communes différentes	%
1982	129/567	22,8%	438/567	77,2%
1990	144/805	17,9%	661/805	82,1%
1999	94/854	11,0%	760/854	89,0%

Près de **89 %** de la population active travaillent **hors de la commune**, majoritairement dans l'agglomération de CERGY-PONTOISE ou à PARIS (25 km)

Le nombre d'habitants travaillant sur la commune représente 11 % de la population active en 1999 ; il est en forte baisse depuis 20 ans : 22,8 % en 1982, 11 % en 1999.

Malgré l'implantation de **deux importantes zones d'activités** abritant environ 70 entreprises : la Z.A. « le Coudrier » créée en 76-77 et la Z.A. "Les Quatre Vents" créée en 90, peu d'habitants y travaillent. Ces entreprises arrivent en général avec leur personnel et emploient en majorité des ouvriers ou manutentionnaires.

Évolution catégories socioprofessionnelles :

Source INSEE - RGP- Communes - Profil

Catégories socioprofessionnelles - en nombre

Catégorie socio-professionnelles	1982	1990	1999
Ouvriers	104	160	120
Employés	148	212	252
Professions intermédiaires	140	228	292
Cadres et professions intell. sup.	64	148	132
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	48	52	56
Agriculteurs exploitants	4	4	4
TOTAL	508	804	856

Catégories socioprofessionnelles - en pourcentage

Catégorie socio-professionnelles	1982-%	1990-%	1999-%	Val d'Oise -99
Ouvriers	20,5%	19,9%	14,0%	22,1%
Employés	29,1%	26,4%	29,4%	30,7%
Professions intermédiaires	27,6%	28,4%	34,1%	26,8%
Cadres et professions intell. sup.	12,6%	18,4%	15,4%	14,8%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	9,4%	6,5%	6,5%	5,4%
Agriculteurs exploitants	0,8%	0,5%	0,5%	0,2%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

En 1999, les catégories socioprofessionnelles les plus représentées sont les employés, **les professions intermédiaires et les cadres** : ils constituent **78,9 %** soit plus des **3/4 de la population active**.

On constate une baisse significative du nombre d'ouvriers et d'artisans/commerçants au profit des professions intermédiaires sur les 20 dernières années ; cette catégorie représente 1/3 de la population active: 34,1 % en 1999.

Le nombre d'**agriculteurs et arboriculteurs** reste stable entre 1990 et 1999: **4 exploitants** arboricoles sont recensés en 1999.

III - 6 Activités économiques

(Source Mairie Récapitulatif des propriétés non bâties-2002)

L'agriculture :

En 2004, la commune comptait 7 exploitations agricoles qui cultivaient sur 230 ha. **Deux** de ces exploitants avaient leurs sièges sur le territoire communal.

L'arboriculture:

Quatre exploitants arboricoles sont installés sur le plateau pour la production de fruits (pommes et poires). Ces vergers occupent environ 30 hectares.

Activités

La commune abrite au nord du territoire **deux zones d'activités importantes : la Z.A. du Coudrier et la ZA des Quatre Vents** regroupant environ **70 entreprises**. (PME, artisans...)

Hors zone d'activités, plusieurs **commerçants et artisans** sont établis en centre-ville (boulangerie, pharmacie, poissonnerie, charcuterie, café-tabac-journaux, 3 restaurants, garage, plombiers, paysagiste, électricien, peintre, taxis ...)

Ressources fiscales :

Les ressources communales proviennent des diverses taxes : foncier bâti et non bâti, taxe d'habitation, taxe professionnelle et des aides départementales et régionales.

La Commune bénéficie de l'existence des deux importantes zones d'activités. L'état des finances locales est très sain, les emprunts devant se clore en 2006.

La Municipalité dispose de bonnes possibilités de financement pour les travaux d'entretien, et de réalisation d'équipements publics nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants.

Emplois communaux

La municipalité emploie actuellement 1 secrétaire de mairie et 2 employées, 4 agents d'entretien à temps plein, 2 ASEM, 1 agent d'entretien cantine à plein-temps et 3 à temps partiel.

Bilan - synthèse : Développement économique - activités - emplois

La commune de Boissy-l'Aillerie comptait **854 actifs** en 1999 représentant **51,2 %** de la population municipale. Le taux d'activité (rapport entre la population active et la population totale) est supérieur à celui du département, qui s'établit à 48,6 % en 1999 ; Il est en augmentation sensible depuis 1982 (45,8 à 51,2 %).

La proportion des retraités est en augmentation sur la dernière décennie, ce qui confirme la **tendance au vieillissement de la population**.

Le taux de chômage est de 6,7 % de la population active en 1999. Il est en légère hausse sur la dernière décennie (5,2% à 6,7%) mais ce pourcentage est très inférieur à celui du département en 1999 (12,0 %).

Près de **89 %** de la population active **travaillent hors de la commune**. Le nombre d'habitants travaillant sur la commune est en forte baisse depuis 20 ans : 22,8 % en 1982, 11 % en 1999 malgré l'implantation de deux importantes zones d'activités abritant environ 70 entreprises qui arrivent en général avec leur personnel.

En 1999, les catégories socioprofessionnelles les plus représentées sont les **employés, les professions intermédiaires et les cadres** : ils constituent **78,9 % soit plus des 3/4 de la population active**.

On constate une baisse significative du nombre d'ouvriers et d'artisans/commerçants au profit des professions intermédiaires sur les 20 dernières années ; cette catégorie représente 1/3 de la population active: 34,1 % en 1999.

En termes d'activités, l'agriculture, l'arboriculture et la pisciculture sont toujours présentes sur le territoire : 2 exploitants agricoles, 4 arboriculteurs, une association de pêche et de pisciculture.

La commune bénéficie par ailleurs de l'implantation de 2 zones d'activités à proximité de l'aérodrome au nord du territoire qui regroupent environ 70 entreprises.

Le commerce et l'artisanat sont encore bien représentés en centre-ville, mais l'on constate une disparition progressive du commerce de proximité.

Enjeu du P.L.U.

La commune projette **l'extension de la Zone d'Activités** dans le cadre intercommunal. Elle est inscrite au Plan de référence de la charte du PNRVF révisée.

Elle souhaite également favoriser le **maintien et le renouvellement du commerce de proximité** en centre-ville et dans les nouvelles opérations d'aménagement (requalification de la plateforme SNCF).

IV – CONTRAINTES D'AMÉNAGEMENT ET SERVITUDES

*Sources : Porter à la connaissance (P.A.C.) des contraintes supra communales pour l'élaboration du PLU
Préfecture du Val d'Oise :03/01/2005 et 20/06/2005.*

Le territoire communal est soumis à de nombreuses contraintes géotechniques et risques naturels reportés sur le plan des contraintes géotechniques établi par le Bureau des Protections et des Risques.

IV- 1 Prévention des risques naturels

IV- 1 -1 Contraintes fortes

- Risques d'inondation pluviale

Des **axes de ruissellement temporaire** lors d'orages ou de fortes pluies sont situés sur la commune, et s'écoulent dans l'axe des talwegs qui creusent les flancs de coteaux. Ils affectent le village de BOISSY L'AILLERIE et les espaces naturels environnants. En outre les pluies hivernales provoquent des crues lentes qui peuvent donner lieu à des débordements de la Viosne.

Ces talwegs sont délimités sur le plan de zonage du P.L.U. par un graphisme spécifique accompagné de prescriptions réglementaires au chapitre "Protections, risques et nuisances " des zones concernées, limitant les possibilités de construire pour permettre la libre circulation des écoulements (§ Ch.IX – Protection, risques et nuisances) .

La commune a connu de fortes inondations :

- 1973 : des pluies torrentielles sur l'aérodrome ont provoqué des inondations sur le secteur de Vaugoulé,
- juillet 1984 : inondation dans le secteur du Bas de Boissy, au niveau du « ru mort »,
- août 1984 : caves et sous-sols inondés,
- avril 1988 : inondations et coulées de boues dans le secteur de la rue Pasteur suite à un violent orage entraînant les terres agricoles du coteau « Beauchetard »,
- avril 1995 : sous-sol d'une société inondé,
- décembre 1999, : inondations rue Victor Hugo, suite au débordement de la Viosne,
- Mai-juin 2000 : inondations et coulées de boue dans les secteurs du Vaugoulé et de la rue Victor Hugo suite à de violents orages ravinant les terres agricoles des coteaux.

Certains événements ont fait l'objet d'un arrêté interministériel portant **constatation de l'état de catastrophe naturelle** les 21 septembre 1984, 6 décembre 1994, 12 janvier 1995 et 6 novembre 2000.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol mentionne par ailleurs une **zone de ruissellement diffus** à l'ouest du bourg au lieudit « Chant-coq »

*L'enjeu du P.L.U. est de **prendre en considération ces risques naturels** en préservant les zones d'extension futures susceptibles d'être touchées par ce risque et en intégrant les préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement. La Commune a pour cela engagé une étude complémentaire à l'élaboration de son S.D.A. pour inclure ces éléments dans les prescriptions réglementaires du P.L.U. et les emplacements réservés nécessaires à la régulation des eaux pluviales au plan de zonage.*

IV- 1 -2 Contraintes secondaires

Terrains alluvionnaires compressibles et zone humide.

Le fond de vallée comporte des alluvions argileuses et compressibles, présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm²).

De plus une nappe aquifère se tient à moins de deux mètres de profondeur.

Ces terrains sont matérialisés sur le plan de zonage.

Dans ces secteurs, les constructeurs devront être invités à faire précéder toute occupation du sol d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible au sol et du risque de tassement. Il incombe aux constructeurs de s'assurer de la stabilité des constructions et installations.

Les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome y sont interdits.

Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'Eau et dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE Seine Normandie).

Pour permettre de conserver les meilleures conditions d'écoulement des eaux de surface, des eaux souterraines et la meilleure qualité des eaux, tout remblai et toute construction devraient être interdits dans ces zones humides.

*Le P.L.U. prend en compte la **notion de conservation de zones humides** en les maintenant **en zones naturelles inconstructibles** et les recommandations ont été portées aux dispositions réglementaires en milieu urbain.*

Risque de tassement de terrain lié à des sols compressibles

Deux secteurs, non représentés sur le plan des contraintes de sol et de sous-sol comportent des terrains compressibles liés à l'existence d'anciennes carrières ou décharges. Ces terrains après réaménagement constituent des zones compressibles à faible taux de travail (moins de 2 kg au cm²). Pour tout aménagement ou projet de construction, une étude de sol préalable devra être effectuée.

Protection des ressources en eau et captages

Un forage est situé sur la commune. Des périmètres de protection ont été délimités dans le cadre d'une étude hydrogéologie. Dans l'attente d'un arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique (DUP), aucun projet ne devra porter atteinte à la protection de la ressource en eau souterraine de la zone concernée. *Les périmètres de protection sont annexés au P.L.U.*

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le territoire comporte des sols argileux et marneux sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

Celles-ci sont rappelées au chapitre IX "Protections, risques et nuisances " du rapport de présentation.

IV - 2 Réseaux et collecte des déchets

- Collecte des ordures ménagères et traitement

La commune de BOISSY L'AILLERIE fait partie du Syndicat Intercommunal de ramassage et de traitement des ordures ménagères (SMIRTOM de Vigny).

- La collecte des résidus ménagers est assurée une fois par semaine et acheminée vers St. Ouen l'Aumône,
- La collecte en tri sélectif, verre — papiers — plastiques, a lieu 1 fois par semaine,
- La collecte des objets encombrants est assurée 3 fois par an et dirigée sur des filières spécialisées (carton, acier, aluminium...)

- Réseau d'eau potable

Alimentation :

La gestion de l'eau potable a été confiée à la SFDE/VEOLIA.

L'alimentation en eau potable de la commune de BOISSY L'AILLERIE est assurée en quantité suffisante par captage de la nappe phréatique à 28 m (localisé au plan des contraintes) et refoulée dans 2 réservoirs situés au nord de la commune sur le plateau vers le chemin de la Maladrerie (château d'eau réalisé en 1977).

Une interconnexion a été réalisée avec la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise et Osny (maillage général).

Le réseau d'adduction d'eau potable a été refait dans les normes et la totalité des immeubles est raccordée au réseau public.

La protection incendie a été également mise aux normes sur la totalité du périmètre urbanisé.

- Réseau d'assainissement : Eaux usées, Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement eaux usées est géré et exploité par le Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Région de Pontoise (SIARP) qui regroupe 19 communes : Boissy l'Aillierie, Boisemont, Cergy, Courdimanche, Ennery, Epiais Rhus, Eragny S/Oise, Genicourt, Grisy les Plâtres, Herouville, Jouy le Moutier, Livilliers, Menucourt, Neuville S/Oise, Osny, Puiseux-Pontoise, Pontoise, St Ouen l'Aumône, Vauréal et Boisemont.

L'assainissement est de type collectif sur la majeure partie du territoire.

Les eaux usées sont dirigées vers la station intercommunale de NEUVILLE.

Quelques parcelles, au sud de la rue Ferdinand Jacob, en raison du relief pourront difficilement se raccorder au réseau et devront alors disposer d'un assainissement autonome.

L'aérodrome de Pontoise-Cormeilles et la partie haute du Réal ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Les installations non conformes avec les normes en vigueur devront être réhabilitées.

Le réseau d'eaux pluviales est resté à la charge de la commune. Celui-ci est actuellement entretenu par la Société SANET dans le cadre d'un marché de prestation de service.

La commune est équipée partiellement d'un réseau constitué de 3 550 mètres de collecteurs d'eaux pluviales.

Cependant, il existe aujourd'hui de fortes contraintes vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales pour les zones urbanisées. Aussi, sur la totalité du territoire communal, il est fortement recommandé de ne pas aggraver la situation actuelle en incitant à la mise en œuvre de techniques de rétention et/ou de gestion des eaux pluviales sur le terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement des terrains de l'aérodrome de Cormeilles a été résolue par la réalisation d'un bassin sec en amont du vallon de Vaugoulé. Ce bassin comporte un trop plein.

Cet aménagement évite le ruissellement des eaux qui suivaient le lit de l'ancien vallon jusqu'à la rivière. Des drainages des terrains marécageux autour de la Viosne ont été réalisés par le Syndicat de la Viosne. Les eaux pluviales et la qualité de l'eau font l'objet de contrat de Plan entre le SMERCVS et l'Agence de l'Eau. Dans l'attente de la modification de la Loi sur l'Eau, les programmes d'action sont en attente.

Le Schéma Directeur d'Assainissement a été élaboré en 1999-2000 mais n'a pas fait l'objet d'une enquête publique;

Avant sa mise à l'enquête publique en vue de son approbation, la municipalité souhaite compléter le SDA en prenant en compte les projets prévus au plan local d'urbanisme.

Un complément au SDA qui traite la partie « eaux pluviales » a été élaboré pour mise à l'enquête publique en 2008.

Le SDA finalisé fera l'objet d'une enquête conjointe avec le PLU.

Projets de zonages des eaux usées

(Extrait du dossier d'enquête publique - BET Ruby – DDEA Maître d'ouvrage)

- zones à vocation d'assainissement collectif

Dans les secteurs où 2 collecteurs coexistent et coexisteront (mode d'assainissement séparatif)

- les eaux usées doivent être dirigées vers le collecteur d'eaux usées
- la collecte globale des eaux usées et des eaux pluviales dans une même canalisation n'est pas autorisée.

- zones à vocation d'assainissement non collectif

À l'extérieur de la limite de la zone d'assainissement collectif, l'assainissement doit être traité par des installations d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur, adaptées aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu d'implantation (pédologie, hydrogéologie, hydrologie).

Le réseau d'eaux pluviales

(Extrait du dossier d'enquête publique - BET Ruby – DDEA Maître d'ouvrage)

Le réseau d'eaux pluviales de la commune n'est pas continu et se répartit de la façon suivante :

- les zones d'activités des 4 VENTS et du COUDRIER : les eaux pluviales transitent par deux collecteurs d'eaux pluviales de diamètres respectifs 500 mm et 1000 mm. Les eaux pluviales issues de ces deux collecteurs se déversent dans un bassin d'infiltration via une canalisation de diamètre 1200 mm.
- le chemin du CHATEAU : les eaux pluviales transitent par un collecteur d'eaux pluviales de diamètre 600 mm. Les eaux pluviales se déversent dans le bassin d'infiltration des zones d'activités via une canalisation de diamètre 600 mm.
- la rue Ferdinand JACOB / chemin de la REMISE : les eaux pluviales transitent par un collecteur d'eaux pluviales de diamètre 500 mm. Les eaux pluviales se déversent dans un fossé via une canalisation de diamètre 500 mm.
- la rue de la REPUBLIQUE : les eaux pluviales transitent par un collecteur d'eaux pluviales de diamètre 800 mm. Ce collecteur d'eaux pluviales reçoit également les eaux pluviales de la rue du HAUT BOURG (diamètre 600mm). Les eaux pluviales se déversent dans le RU MORT via une canalisation de diamètre 1000 mm puis se rejettent dans la VIOSNE.
- la rue VEUVE QUATREMAIN : les eaux pluviales transitent par un collecteur d'eaux pluviales de diamètre 800 mm. Ce collecteur d'eaux pluviales reçoit également les eaux issues du trop-plein du lavoir situé à l'aval de la rue VEUVE QUATREMAIN. Les eaux pluviales se déversent dans le RU MORT via une canalisation de diamètre 1000 mm puis se rejettent dans la VIOSNE.
- le lotissement du MOULIN : les eaux pluviales issues de ce lotissement transitent par un collecteur de diamètre 300 mm puis se déversent dans la VIOSNE.
- la rue VICTOR HUGO : sur la partie amont de la rue, les eaux pluviales transitent par deux collecteurs

de diamètre 300 mm avant d'être traitées par un séparateur à hydrocarbures puis se déversent dans le MORT RU. Sur la partie aval, les eaux pluviales transitent par deux collecteurs de diamètre 300 mm et se déversent dans le RU DE MONGEROULT via une canalisation de diamètre 500 mm puis se rejettent dans la VIOSNE.

- la rue PASTEUR : les eaux pluviales transitent par un collecteur de diamètre 400 mm et sont collectées dans un bassin en parcelle privée puis se déversent dans la VIOSNE.

- le hameau de REAL : les eaux pluviales transitent par un collecteur de diamètre 400 mm et se déversent dans la VIOSNE.

En situation actuelle, l'étude diagnostic fait apparaître les problèmes suivants :

- L'absence de bouches d'engouffrement suffisantes sur la RD 22, en amont du bassin de retenue « Beauchetard », ne permet pas de capter efficacement l'important ruissellement des eaux pluviales et conduit à un risque d'inondation au croisement des RD 22 et RD 92.
- Les eaux pluviales collectées par le réseau de la rue de la République, chargées en matières en suspension, conduisent à un envasement récurrent du Ru Mort, au croisement de la rue de la République et du Boulevard de la Gare.
- La présence d'hydrocarbures en amont du bassin d'infiltration des Z.A. des 4 Vents et du Coudrier peut nuire au bon fonctionnement du bassin.

Le projet de Schéma Local d'Assainissement délimite :

- Une zone à fortes contraintes hydrauliques locales ;
- Une zone sans contraintes hydrauliques locales majeures.

Les règles préconisées en cas d'aménagement des zones actuelles et pour les extensions futures sont les suivantes :

Toute imperméabilisation supplémentaire ou nouvelle demande de permis de construire, et ce, quel que soit l'état initial d'imperméabilisation du terrain, sera envisageable sous réserve d'associer au projet la réalisation d'une étude spécifique ; celle-ci permettra de définir les aménagements permettant de maîtriser et de traiter en tant que de besoin les eaux pluviales et de ruissellements afin de compenser les effets de l'imperméabilisation et de ne pas aggraver la situation actuelle, conformément à la loi sur l'eau.

Pour tout aménagement, il est préconisé que le débit des rejets autorisés des eaux pluviales au réseau de collecte ou au milieu récepteur soit régulé à 2 l/s/ha.

- Dans la zone à fortes contraintes hydrauliques :

L'apport d'eaux pluviales supplémentaires au réseau pluvial ou au réseau hydrographique superficiel (cours d'eau) est interdit sauf impossibilité technique ; dans ce cas, l'évacuation des eaux pluviales vers le milieu superficiel devra être régulée au maximum en respectant les consignes de limitation de débit de 2l/s/ha.

- Dans la zone sans contraintes hydrauliques locales majeures :

L'évacuation des eaux pluviales vers le réseau pluvial ou le réseau hydrographique superficiel sera régulée au maximum en respectant les consignes de limitation de débit de 2l/s/ha.

Les préconisations de limitation des eaux de ruissellement sont intégrées au règlement du P.L.U. (gestion des eaux pluviales à la parcelle : stockage, réutilisation, infiltration).

IV - 3 Servitudes d'utilités publiques

Ce sont des servitudes qui ont été créées par d'autres législations ou réglementations que celles d'urbanisme. Elles affectent l'utilisation du sol et sont applicables avec les règles du P.L.U.

- Servitudes de protection des sites et monuments naturels:

Ensemble du Vexin Français (S. Ins) : arrêté du 19 juin 1972

Corne Est du Vexin Français (S. Ins.) : arrêté 12/11/1998

- Servitude de protection des Monuments Historiques

Chœur de l'Église Saint André (Inv MH) : arrêté 16/06 /1926

Manoir du Réal : façades et toiture de la Tour du Colombier (Inv. MH) : arrêté du 25/02/1974

- Servitudes de passage sur les berges de la Viosne

- Servitudes relatives à l'établissement de canalisations de distribution et de transport de gaz

Canalisation de gaz de 100 mm de diamètre Pontoise/Cormeilles-en-Vexin

- Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques

Canalisation 63 Kv- Croix Baptiste dériv. Méry-sur-Oise : Décret du 6 octobre 1967

- Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles

Zone de risques liée à la présence d'anciennes carrières souterraines :arrêté préfectoral du 08/04/1987

-SNCF : Voies ferrées : loi du 15/07/1845

-Servitudes aéronautiques de dégagements (aérodromes civils et militaires)

Aérodrome de Pontoise-Cormeilles-en-Vexin : décret modifié du 13/06/1972

-Servitudes radio-électriques contre les perturbations électro-magnétiques de l'aéroport de Pontoise - Cormeilles

- Centre Pontoise-Cormeilles : Décret du 10/07/1961

- Centre Pontoise-Cormeilles : Décret du 18/07/1979

Bilan — Synthèse : Contraintes d'aménagement et servitudes

Le territoire communal est soumis à des contraintes géotechniques et de servitudes d'utilité publiques qui limitent les possibilités de construire ou imposent des mesures particulières :

Risques d'inondation pluviale, sols compressibles, zone humide, site inscrit, monuments historiques, servitudes aéronautiques...

La Commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif.

Le Schéma Directeur d'Assainissement, élaboré en 1999-2000 a été complété en 2008 par l'étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

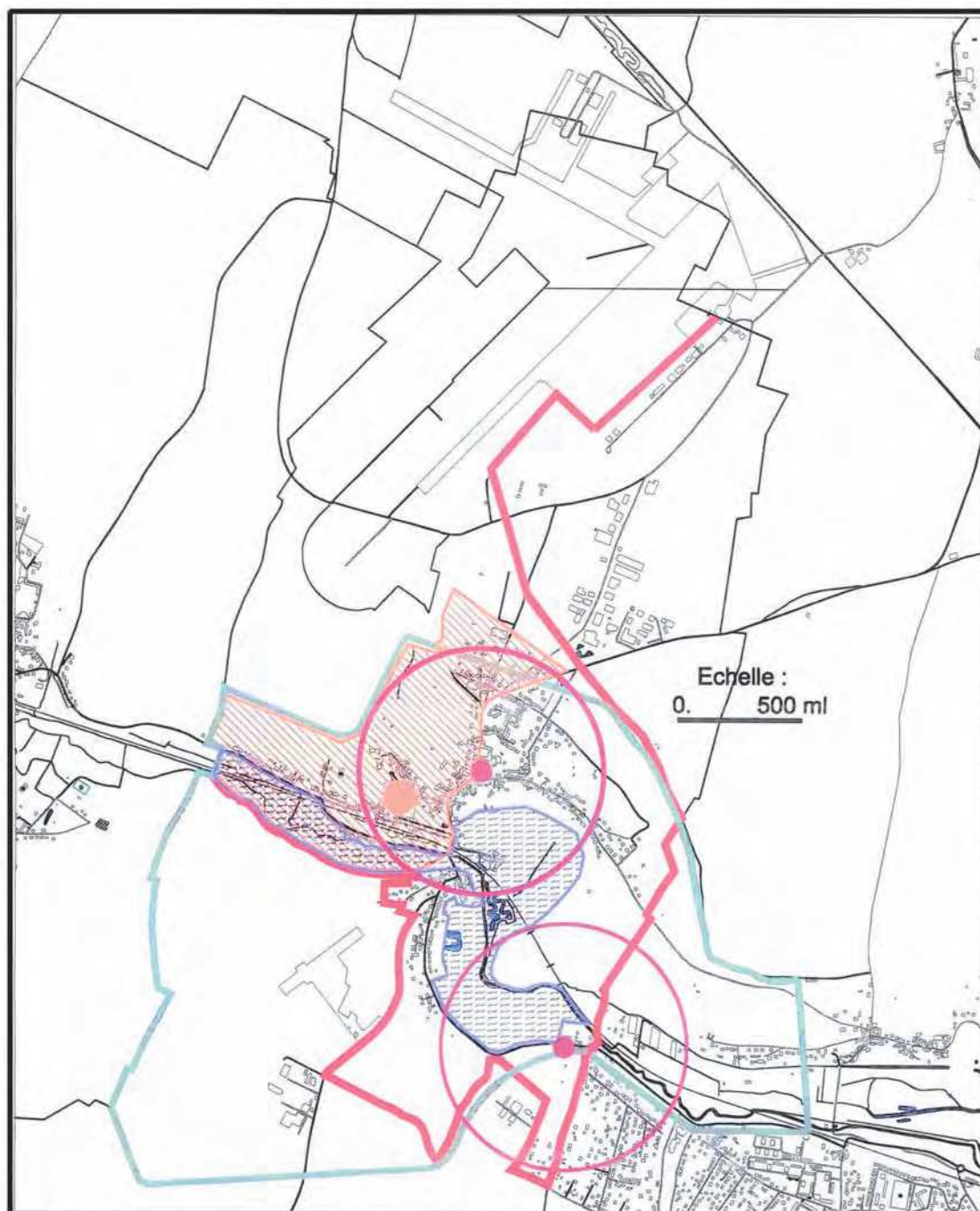
Le SDA finalisé fera l'objet d'une enquête conjointe avec le PLU.

Les préconisations de limitation des eaux de ruissellement sont intégrées au règlement du P.L.U. (gestion des eaux pluviales à la parcelle : stockage, réutilisation, infiltration).

Au PLU, les contraintes qui affectent le sol et le sous-sol sont reportées sur le plan de zonage. Les secteurs correspondants sont soumis aux prescriptions particulières figurant dans le règlement au chapitre "Protections, risques et nuisances " des zones concernées.

Les servitudes d'utilité publique figurent en annexe.

CARTE DES CONTRAINTES DE SITES



- Périmètre de site inscrit du Parc Naturel du Vexin
- Projet de périmètre de protection du captage d'eau potable
- Périmètres de protection des édifices historiques (500 m)
- Zones inondables
- Z.N.I.E.F.F de type II (grands ensembles régionaux)

Bureau d'Etudes Vincent RUBY
320, Av. Blaise PASCAL
77555 MOISSY-CRAMAYEL Cedex
Tel : 01.64.13.31.50.
Fax : 01.64.13.31.51

B.A 708.1

Mai 2000

V - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

V-1 Analyse du paysage

Source : Charte paysagère pluricommunale signée le 30/03/2007 – Atelier 15 - Parc Naturel Régional du Vexin Français-

V- 1 - 1 Relief

Le territoire de BOISSY L'AILLERIE, d'une superficie totale de 563 hectares, s'inscrit au sud du plateau du Vexin Français, au centre du département du Val d'Oise. Il est entaillé par la vallée de la Viosne sur sa partie sud.

Il s'étend du Nord au Sud sur une longueur de 4,2 km et présente un relief marqué, constitué de 3 entités topographiques distinctes qui contribuent à la grande diversité des paysages:

- la vallée de la Viosne au Sud orientée selon un axe Nord-Ouest/Sud-Est.
- les coteaux boisés qui la surplombent,
- le plateau agricole qui s'étend à perte de vue au Nord et au Sud de la vallée.

L'altitude varie de la cote 94 m NGF au point culminant de la commune situé sur le plateau de Cormeilles au Nord, à la cote 40 m en fond de vallée.

Les coteaux qui longent la vallée présentent une dénivelée d'environ 40 m avec des pentes de 10 à 15 %.

Le bourg s'est développé de part et d'autre de la rivière, en fond de vallée sur sa partie Sud et à mi-hauteur du coteau sur sa partie nord.

Le site est dominé au nord par la butte d'Epiais-Rhus (172 m NGF) à environ 2 km, la butte de Cormeilles-en-Vexin (167 m NGF) et au Sud par les hauteurs de Courdimanche (162 m NGF) et de l'Hautil (192 m NGF).

L'espace naturel constitue 65 % de la superficie communale. La charte paysagère, signée le 30 mars 2007, a recensé les entités paysagères qui caractérisent le territoire.

Le plateau agricole, ouvert, occupe le nord du territoire;

Les marais, prairies, jardins, friches occupent **les zones humides** de fond de vallée.

Des **massifs boisés** agrémentent les coteaux du vallon de Vaugoulé et une partie du Marais de la Viosne .

Le tissu urbanisé et la voirie représentent 37 % de la superficie communale.

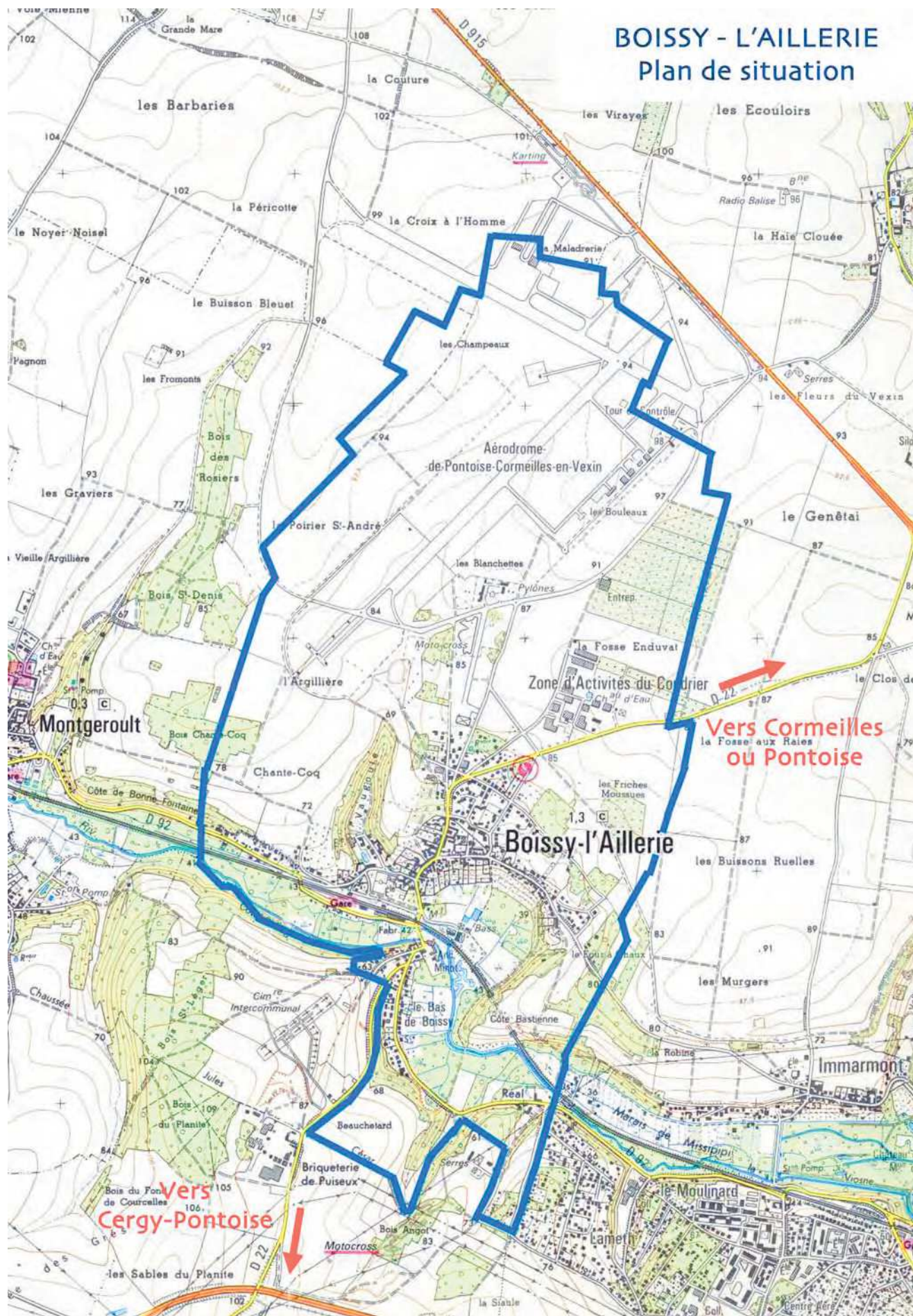


Espaces naturels au sud-ouest du territoire



Vue sur l'église depuis l'entrée ouest du village

BOISSY - L'AILLERIE Plan de situation



Boissy l'Aillerie – Vue d'ensemble depuis le sud-est du territoire



V - 1 - 2 Géologie

Sources : B.R.G.M. - Cartes géologiques de Pontoise XXII-13

Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U. Préfecture du Val d'Oise- 03/01/2005

Charte paysagère pluricommunale – Atelier 15 - Parc Naturel Régional du Vexin Français

Les caractéristiques paysagères du territoire communal résultent essentiellement de son sous-sol immédiat et de la géomorphologie locale. Le territoire comprend des natures de sols distinctes selon les différents milieux physiques qui le composent .

Au plan géologique, le Nord du territoire est recouvert de limons des plateaux (site de l'aéroport, espaces agricoles). C'est un sol propice à l'agriculture.

Les coteaux sont soutendus par une alternance de couches dures de calcaire de St. Ouen et de sables.

La vallée est creusée dans les sables aquifères de Cuise. Ils reposent sur une épaisse couche d'argile imperméable recouverte par des alluvions épaisses de 5 à 15 m.

Le village de Boissy est implanté au-dessus du niveau de la zone d'expansion des crues de la Viosne sur des terrains constitués de marnes et caillasses.

Le plateau est constitué d'une alternance de couches calcaires et de sables - horizon **e5** - ainsi que des limons des plateaux – horizon **LP**. C'est un sol propice à l'agriculture.

La vallée repose sur une zone d'alluvions compressibles (sables, argiles, tourbes – horizon **Fz et C**) surmontées de buttes soutendues par des marnes et caillasses – **e5b**

Contraintes géotechniques

(§ Ch. IV : Contraintes d'aménagement et servitudes et Ch.IX- Protections, risques et nuisances)

Les sols argileux et marneux sont sensibles à l'eau et présentent des risques de mouvements de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Celles-ci sont rappelées au chapitre IX "Protections, risques et nuisances " du rapport de présentation.

Ces caractéristiques géotechniques génèrent des contraintes qui affectent le sol et le sous-sol (risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, risque de tassement de terrain lié à des sols compressibles) et font l'objet d'un rappel dans le règlement et de prescriptions particulières.

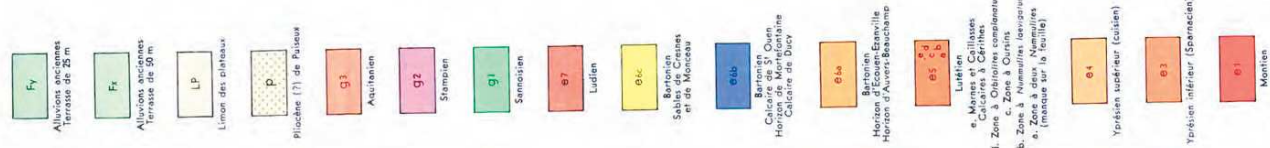


Espaces agricoles sur le plateau au nord du territoire



Zone humide du Marais de la Viosne

BRGM - Feuille XXII-13-Pontoise



V -1- 3 Hydrologie

Sources :

Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U. Préfecture du Val d'Oise-

Charte paysagère pluricommunale – Atelier 15 - Parc Naturel Régional du Vexin Français

Schéma Directeur d'Assainissement – Safège, agence Ile de France Ouest

Au plan hydrologique, le territoire communal fait partie du bassin-versant de la Viosne. Une nappe aquifère d'importance régionale se tient dans les sables de Cuise. Elle est fournie par le plateau du Vexin, sableux, calcaire et très perméable situé de part et d'autre de la vallée. Il est entaillé par des vaux (petites vallées) et par les deux grands talwegs du Vaugoulé et de Beauchetard. Ce sont des axes de ruissellement temporaire qui peuvent devenir très actifs lors d'orages ou de fortes pluies. Des bassins de rétention ont été construits afin de régulariser leurs écoulements. Un nouveau bassin de retenue est projeté dans l'axe du talweg de Vaugoulée. Par ailleurs, le fond de vallée sert de bassin de retenue lors des crues de la Viosne.

La richesse naturelle que constitue la réserve aquifère dite « nappe du Soissonnais » sous l'ensemble du territoire communal et notamment à l'affleurement dans la vallée nécessite une attention particulière.

- Cours d'eau et bassin-versant

Au plan hydrologique, la commune fait partie du **bassin-versant de la Viosne**.

La vallée constitue une **zone humide** telle que mentionnée dans la loi sur l'Eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 et dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Seine Normandie)

Des **axes de ruissellements** peuvent devenir très actifs lors de violents orages ou de fortes pluies. Des risques d'inondation dus aux débordements de la Viosne affectent le bas de Boissy.

La commune recèle **un patrimoine bâti local important lié à l'eau**, à préserver : sources, mares, puits, pompes, lavoirs.

Contraintes naturelles

(§ Ch. IV : Contraintes d'aménagement et servitudes et Ch.IX- Protections, risques et nuisances)

Les multiples vallons qui entaillent le territoire constituent des axes d'écoulement temporaires d'eaux pluviales qui affectent directement les zones urbanisées en provoquant des inondations par ruissellement des eaux le long des coteaux et débordement de la Viosne : centre du village, le Four à Chaux, les Friches Moussues... Les principaux événements pluvieux dommageables pour la commune ont eu lieu en 1973, 1984, 1988, 1995, 1999, 2000.

Les études préalables réalisées avec le SMERCRV seront prises en considération dans le PLU afin de localiser les emplacements réservés pour la réalisation d'ouvrages destinés à réguler l'écoulement des eaux de pluies : bassin de retenue, fossés drainant...

Les terrains de fond de vallée et les talwegs de Vaugoulé et Beauchetard comportent par ailleurs des alluvions tourbeuses compressibles et un risque de présence d'eau à moins de 2 m de profondeur.

Un forage de distribution publique d'eau potable alimente la commune (réservoir du Coudrier -1000 m³, réservoir de la Maladrerie – 160 m³)

Un projet de périmètres de protection (immédiat, rapproché et éloigné) du forage de distribution a été établi afin d'interdire tout déversement de matières sur le sol, susceptibles de polluer cette réserve d'eau.

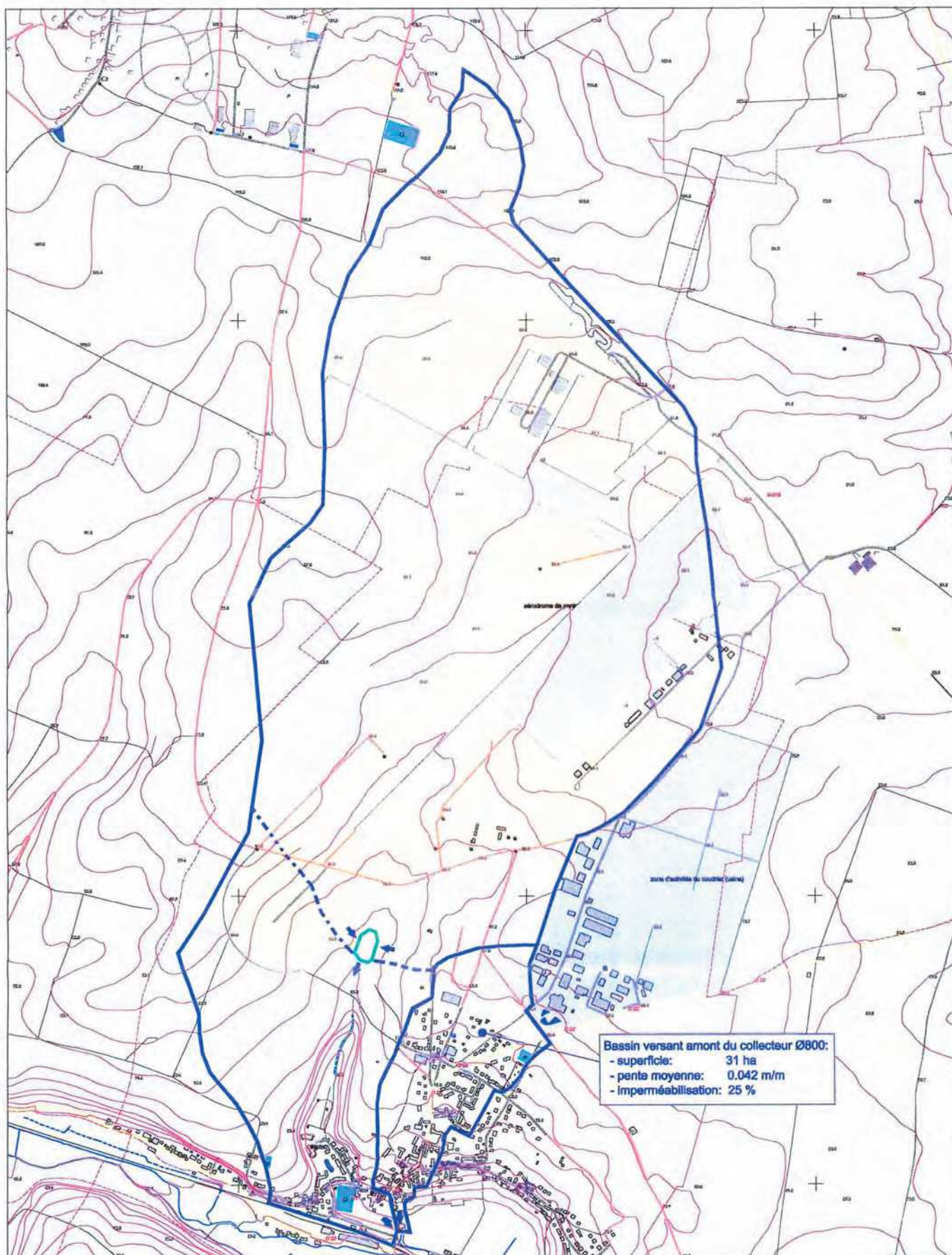
Les spécificités du réseau hydrologique induisent de nombreuses contraintes naturelles qui limitent les possibilités de construire ou imposent des mesures particulières.

En raison de sa géomorphologie (relief marqué et nature imperméable des sols) le territoire communal comporte des zones humides en fond de vallée et se trouve soumis à des risques d'inondation pluviale qui constituent des contraintes fortes à prendre en compte dans tout projet de construction.

Les talwegs et axes de ruissellement sont délimités sur le plan de zonage du P.L.U. par un graphisme spécifique accompagné de prescriptions réglementaires au chapitre "Protections, risques et nuisances " des zones concernées.

Les zones d'alluvions compressibles et les axes d'écoulement sont repérés au plan de zonage et des dispositions particulières sont spécifiées dans le règlement de P.L.U. pour que les constructions nouvelles, réhabilitations ou extensions de constructions existantes s'affranchissent de cet aléa.

LIMITES DES BASSINS VERSANTS RIVE GAUCHE DE LA VIOSNE (BOISSY-L'AILLERIE)



V -1- 4 Évolution de la couverture des sols et patrimoine naturel remarquable

Source : Récapitulatif des propriétés non bâties 2000 - Service Foncier du Cadastre

Typologie des espaces	Superficie (ha)	Pourcentage
Terres agricoles	332,9202	59,10%
Prés	20,2913	3,60%
Bois	47,6135	8,45%
Landes	17,4520	3,10%
Jardins potagers	26,7253	4,74%
Terrains d'agrément	7,4760	1,33%
Terrains à bâtir	8,1692	1,45%
Chemins de fer	3,4154	0,61%
Sols construits	85,8442	15,24%
Contenance non cadastrée-voirie	13,4334	2,38%
Superficie du territoire: TOTAL	563,3405	100,00 %

La couverture des sols résulte de la nature du sous-sol. Elle a peu évolué ces dernières années.

Le plateau agricole, très ouvert, qui occupe une grande partie du territoire au Nord est voué à la céréaliculture et à l'arboriculture.

Des vergers et pépinières (environ 30 ha) sont exploités à proximité de l'aérodrome et ponctuent le paysage très étendu et monotone des champs de culture.

Les massifs boisés occupent les talwegs, la vallée et une partie de ses coteaux : bois Chante Coq, Bois Vaugoulé, bois de la Côte St. Léger, bois de la Bonne Fontaine, bois du Four à Chaux, bois de la côte Bastienne dont la superficie est comprise entre 1 et 100 ha. Ilsenserrent le village dans un écrin de verdure et représentent 8,5 % de la couverture des sols.

Les boisements résultent souvent de la déprise agricole ou du manque d'entretien de certains secteurs en friches. Ainsi les marais autrefois utilisés pour les pâtures et prairies se reboisent progressivement par manque d'entretien. Cela entraîne la fermeture du paysage et l'appauvrissement écologique des marais.

Afin de freiner ce phénomène la Commune a entrepris des démarches auprès du Conseil Général pour l'impliquer dans la protection de ces zones humides. Le Marais de la Viosne a été identifié comme site d'intérêt départemental et un Espace Naturel Sensible a été institué en mars 2004.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, la charte paysagère préconise, le déclassement des Espaces boisés Classés dans le Marais pour permettre le défrichement ultérieur de certaines zones du Marais. C'est la première action à mener pour sa remise en état. Elle recommande également la possible utilisation du site en pâtures ce qui nécessiterait éventuellement la construction d'abris en bois pour les animaux (chevaux, moutons..) ou le stockage du matériel d'entretien à intégrer dans le règlement du PLU.

Une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 recouvre l'ensemble du Marais

Par sa configuration de village à flanc de coteau, Boissy l'Aillierie présente la particularité de posséder de nombreux jardins à l'arrière du bâti qui longe la crête et domine la vallée. Situés à flanc de coteau, au-dessus du Marais, ils constituent des parcelles en forme de lanière rythmées de murs de clôtures en pierre.

La silhouette du village dominée par l'église et agrémenté par ces jardins forme depuis les chemins qui sillonnent le Marais un ensemble paysager et patrimonial de caractère, particulièrement pittoresque et remarquablement préservé. L'ensemble des jardins devra être protégé en tant qu'espaces naturels au PLU.

Les prés, les landes et jardins potagers représentent 11,4 % de la superficie communale.

Le tissu urbanisé et les voiries recouvrent le reste du territoire.

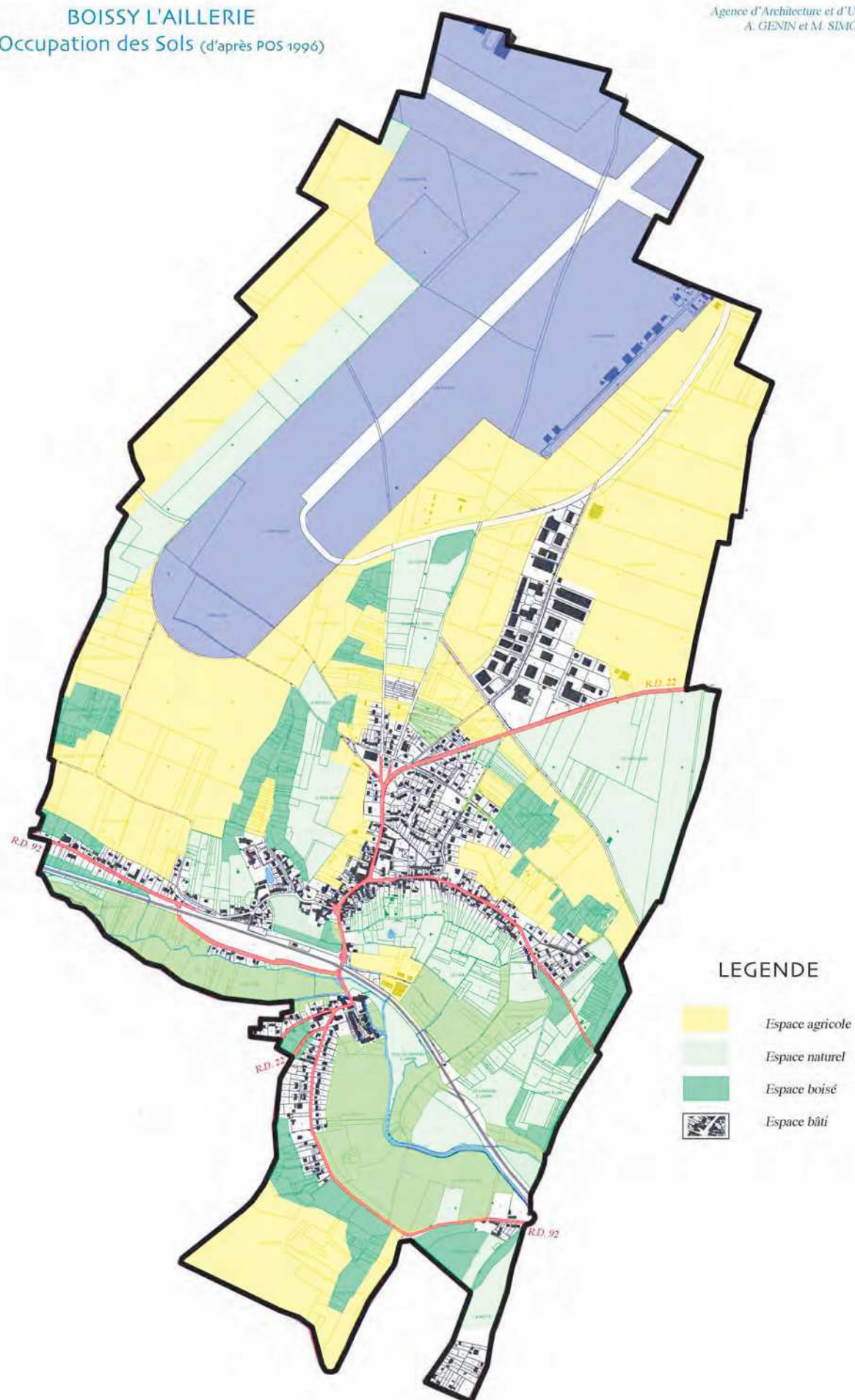
Les dominantes végétales de cet ensemble paysager sont d'ordre agricole, forestier et maraîcher ; les boisements couvrent les pentes les plus fortes et les terres les plus incultes alors que les terres agricoles occupent le plateau au sous-sol fertile (limons). Les marais occupent les zones humides de la vallée.



Marais de la Viosne au sud du village



Jardins familiaux – lieu-dit le Vaugoulé



Commune de BOISSY L'AILLERIE Espaces naturels



Plateau agricole



Vallon et boisements



Coteaux et jardins



- les espaces boisés

En 2000, la commune comptait 47,6 hectares de **bois**, soit **8,5%** de la superficie communale.

La totalité de ces bois est protégée au titre des Espaces Boisés Classés.

Les boisements sont diversifiés selon la nature des sols. Ils sont présents en fond de vallée, dans les vaux et sur les coteaux.

Les **haies** très nombreuses sur le territoire ponctuent le paysage. Elles agrémentent les rives de rivière, les talus bordant les chemins, les coteaux, ainsi que les pourtours de prairies ; elles assurent la transition entre espaces naturels et bâtis et constituent des éléments du patrimoine naturel à préserver.

Un patrimoine naturel remarquable

Site inscrit du Vexin Français

Le site de BOISSY L'AILLERIE présente une qualité paysagère remarquable, qui a généré un ensemble de **protections** conservatoires sur les sites et les milieux naturels dont le **site inscrit du Vexin Français** institué le 19 juin 1972, sur l'ensemble du territoire, et le **site de la Corne Est du Vexin Français** institué le 12 novembre 1998.

Les zones humides de marais

Espace Naturel Sensible

Les menaces :

Une partie de ce patrimoine biologique liée aux milieux ouverts présents sur les versants est actuellement menacée par la dynamique naturelle de la végétation. L'abandon du fauchage ou du pâturage par des animaux a induit un développement de la végétation et la fermeture progressive du milieu. L'envahissement par les arbustes et les arbres constitue la principale menace pour un nombre important d'espèces remarquables.

Les milieux humides de fond de vallée présentent également un grand intérêt patrimonial et la richesse de ce milieu dépend de la qualité des eaux et du respect de la naturalité du site. Celle-ci présente un équilibre fragile et le fonctionnement de cet écosystème particulier est menacé par les travaux de drainage, de remblaiement, de construction ou le boisement artificiel.

Afin de pallier ces menaces, le **Marais de la Viosne** a été identifié comme site d'intérêt départemental et un Espace Naturel Sensible a été institué en mars 2004. L'intérêt écologique et paysager des marais et coteaux de la Viosne en fait un **site prioritaire**, notamment grâce à la présence de roselières, de prairies humides et de cariçaies, milieux naturels devenus rares dans le Val d'Oise.

Les Zones d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Une ZNIEFF de type 1 couvre la partie sud-est du territoire.

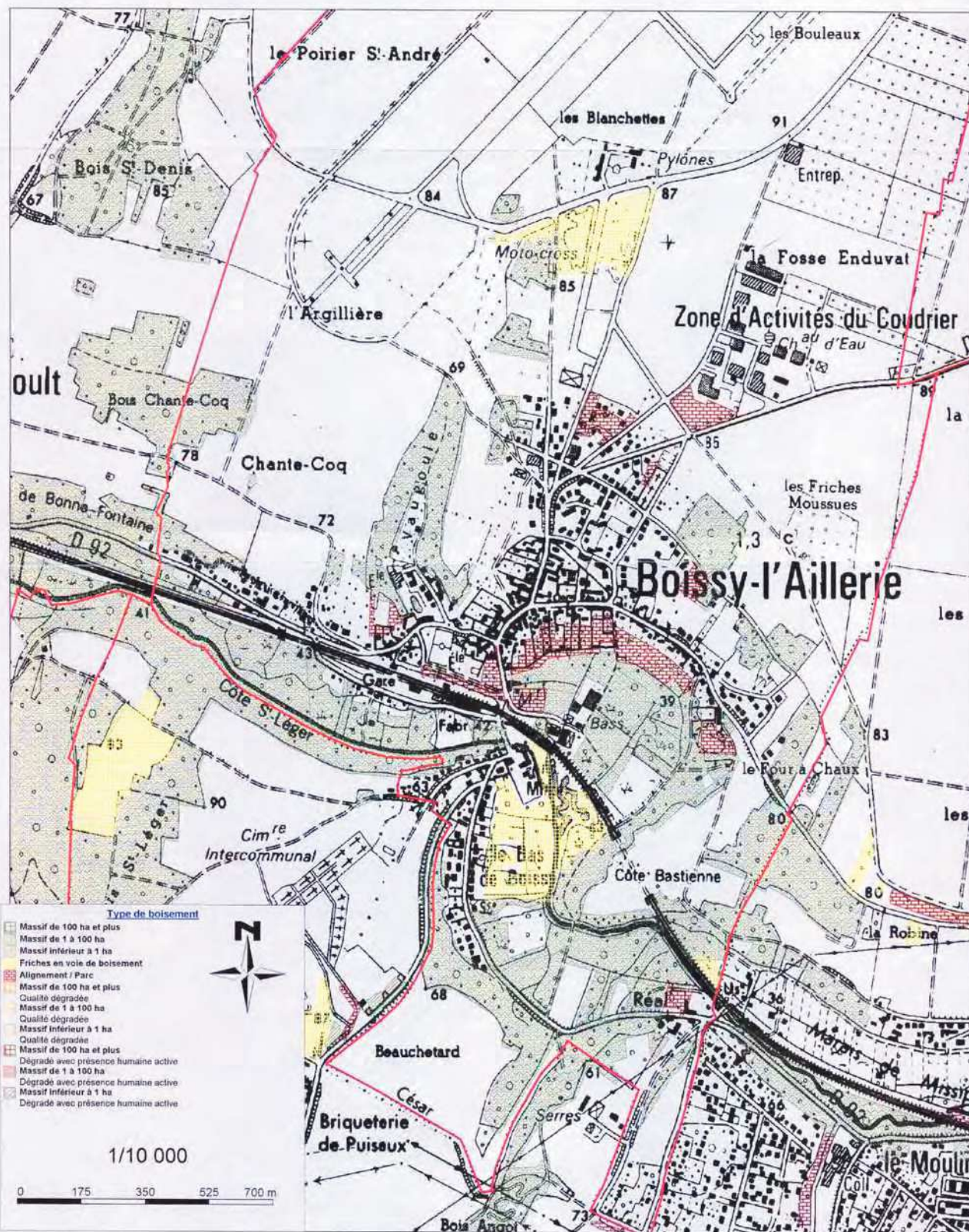
La qualité des espaces naturels ainsi reconnue nécessite des règles de protection stricte dans le Plan Local d'Urbanisme.

L'ensemble de ces zones sont classées en zones naturelles, inconstructibles, hormis une partie du Réal.

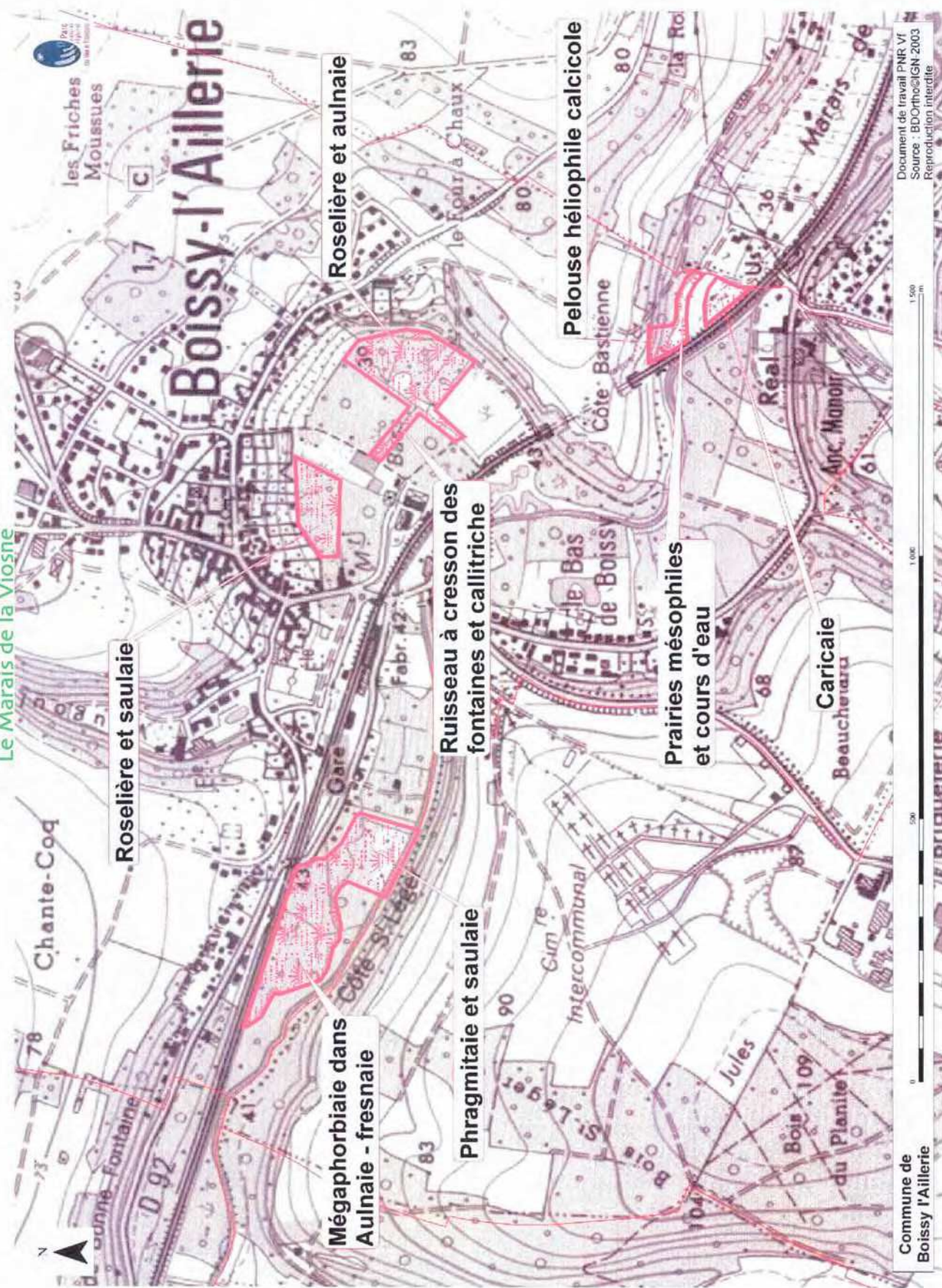
BOISSY L'AILLERIE

Plan local d'urbanisme

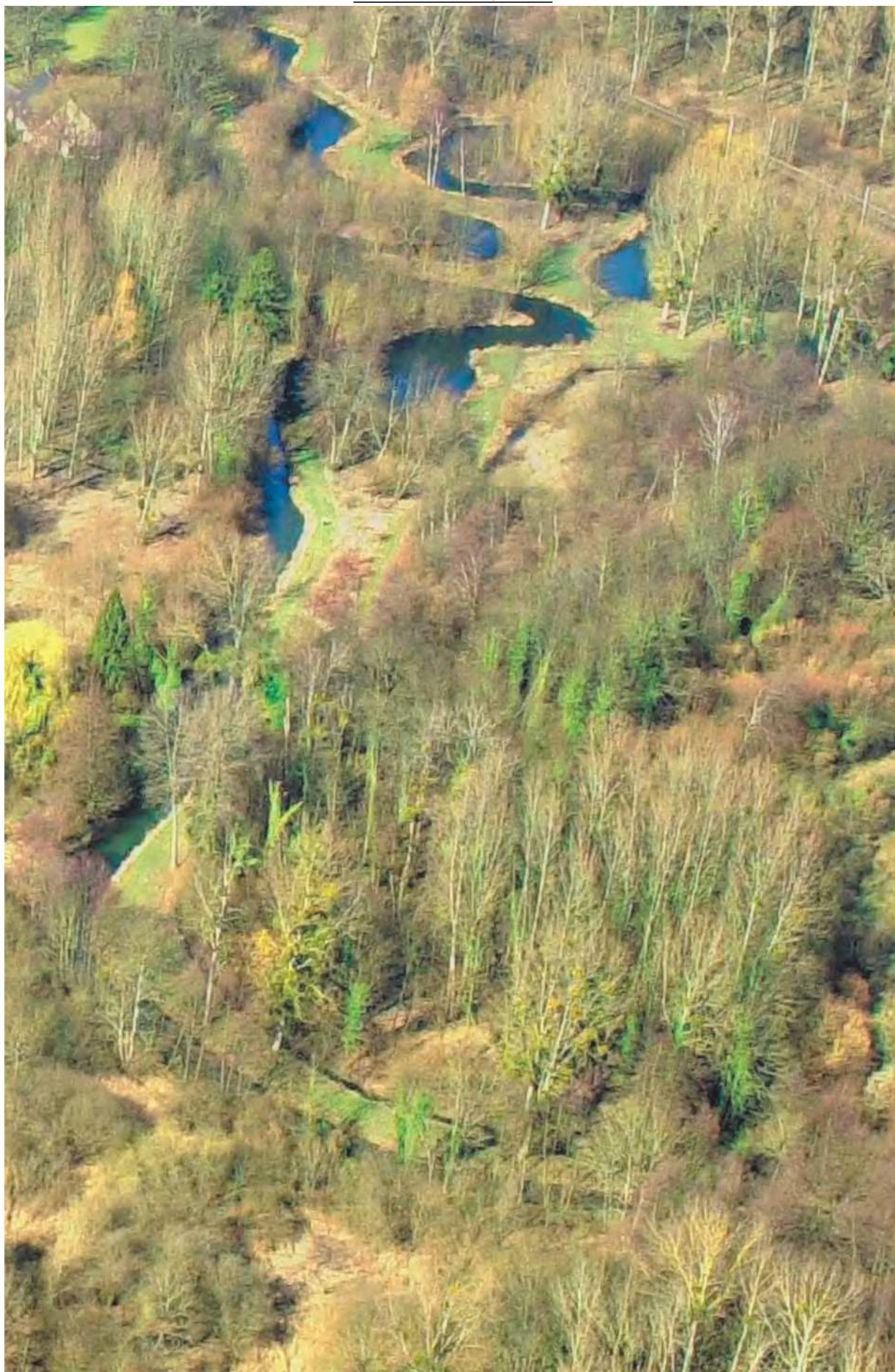
Carte des
massifs boisés



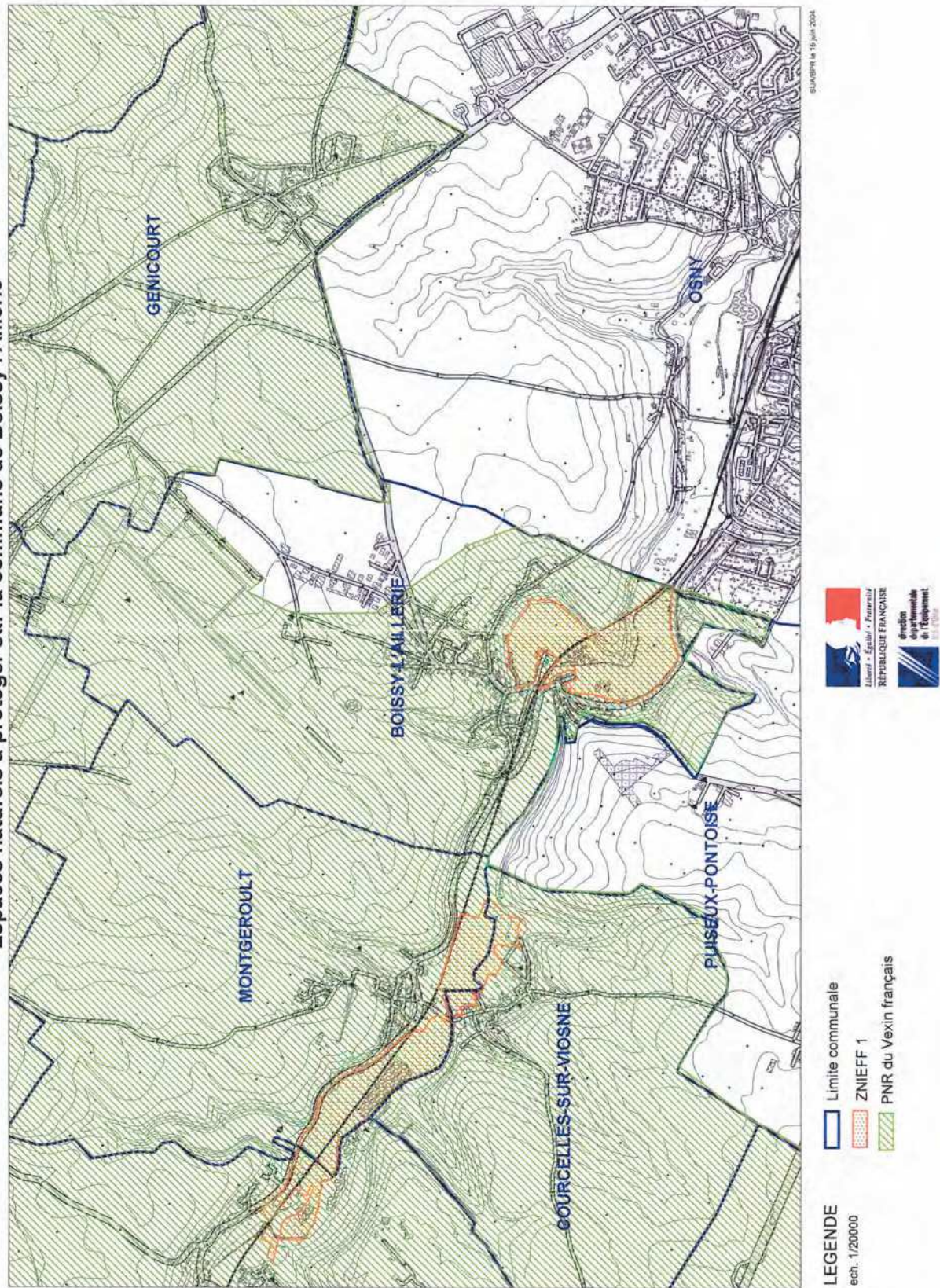
Commune de BOISSY-l'AILLERIE
Le Marais de la Viosne



Marais de la Viosne



Espaces naturels à protéger sur la commune de Boissy l'Aillerie



- le site urbanisé et impact sur le site naturel

La structure urbaine se compose du village de BOISSY L'AILLERIE, dont le bâti implanté sur le coteau en forme d'**amphithéâtre** domine la Vallée de la Viosne.

La structure du village de BOISSY L'AILLERIE est fortement conditionnée par le relief.

Les extensions du village récentes se sont développées en périphérie du village, le long des voies principales.

Une zone d'aménagement futur inscrite au P.O.S. a été urbanisée (Four à chaux).

Bilan et objectifs au regard de l'analyse de l'environnement – Enjeu du PLU

L'enjeu du Plan Local d'Urbanisme est de contenir le développement urbain en instituant des mesures de protection et de mise en valeur destinées à préserver les qualités paysagères et environnementales du site.



Le village de Boissy – Rue de la République

Boissy l'Aillerie – Vue d'ensemble du village depuis l'ouest du territoire



V- 2 Analyse du site bâti

V-2 - 1 Disposition urbaine et réseau viaire

Les axes de communication

Le territoire de BOISSY L'AILLERIE, se situe à environ 2 km. des grands axes de communication de direction Est/Ouest qui traversent le canton :

- la RD 14 au sud qui relie Cergy-Pontoise à Rouen, dans le prolongement de l'autoroute A15 en provenance de Paris.
- la RD 915 au nord qui relie Pontoise à Gisors en passant par Marines.

En revanche le village est traversé par deux routes départementales : la R.D. N°92 de Pontoise à Ableiges, qui longe la rivière en fond de vallée et la R.D. N°22 de Poissy à Beauvais qui traverse le Bourg du Nord au Sud et constitue la rue principale du centre ancien.

Cet axe relie la RD 14 au sud à la RD 915 au nord et génère une circulation importante dans le vieux village escarpé, qui a conservé sa composition d'origine aux rues étroites et très resserrées.

Le fond de vallée est longé par un troisième axe majeur : la ligne SNCF Paris-Gisors.

La topographie des lieux et les voies de communication impriment la spécificité de la structure urbaine, scindée en deux quartiers distincts : **le Bas de Boissy et le haut de Boissy** qui se sont développés le long des routes principales, au sud et au nord de la rivière.

Les espaces naturels humides et la rivière qui assurent la coupure entre ces deux entités bâties contribuent à la qualité et à l'authenticité du cadre bâti.

Le relief marque sensiblement cette disposition urbaine.

Complémentairement aux grands axes de communication, les espaces naturels sont sillonnés par de nombreux chemins ruraux qui forment un réseau de chemins de randonnée étendu. Ils permettent de relier les différents quartiers du village et offrent des vues remarquables et lointaines sur la vallée et les vastes espaces agricoles environnants. La Commune souhaite préserver et entretenir ces circulations douces.

Les chemins

Le territoire est parcouru par de nombreuses sentes rurales et forestières qui forment un réseau de chemins de randonnée important. L'étude comparative des plans cadastraux napoléoniens et de 2006 témoigne de la préservation d'une grande partie des chemins ruraux et d'exploitation. Ce maillage forme des boucles de liaisons multiples avec les communes limitrophes. Ils offrent des points de vue remarquables sur le grand paysage et les panoramas lointains composés de buttes boisées, vallons et plaines agricoles.

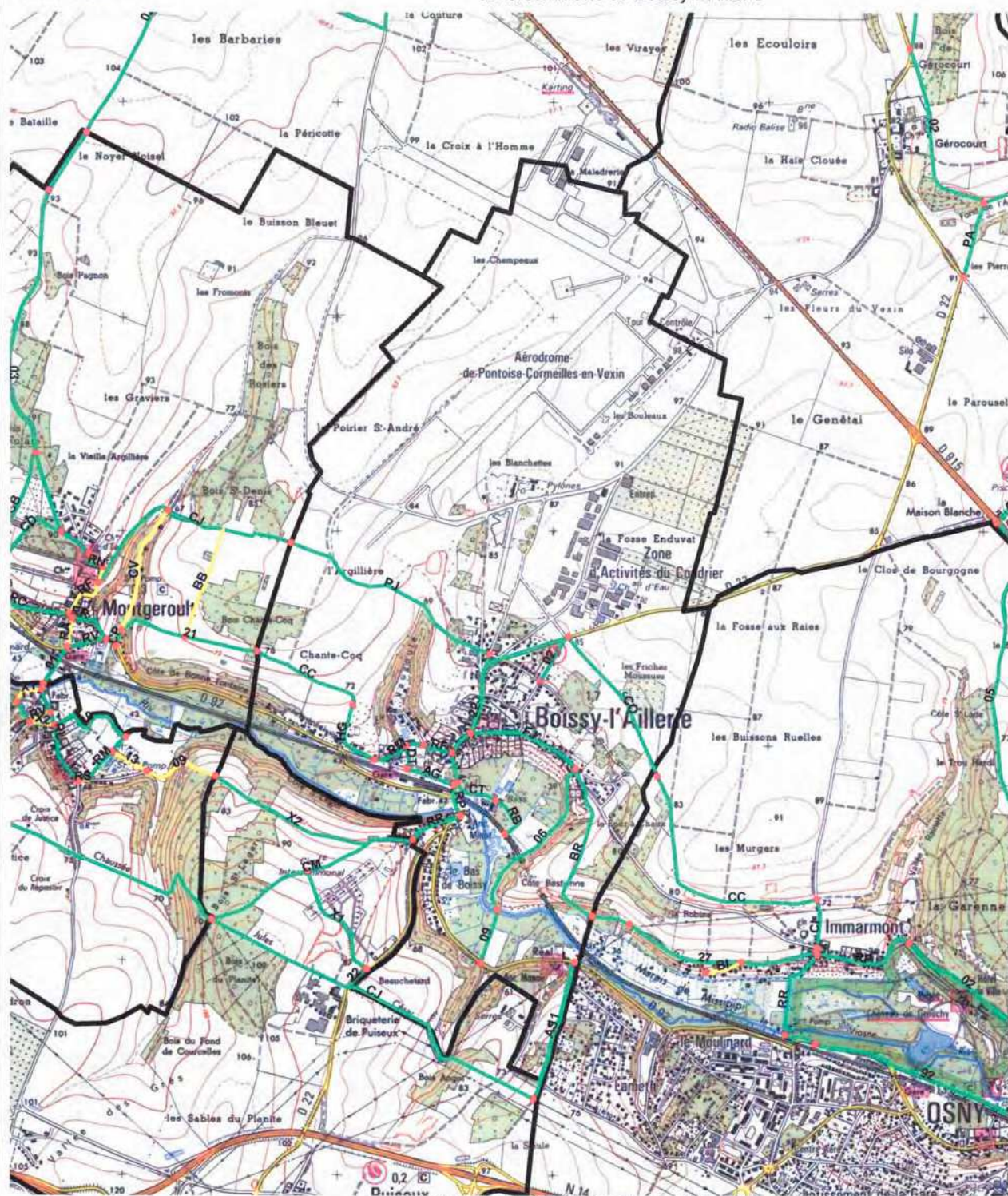
Ils constituent un patrimoine paysager que la commune souhaite préserver.



Chemin dans le Marais de la Viosne



BOISSY - L'AILLERIE
Le territoire communal
Photographie aérienne



Reproduction Interdite : Carte IGN : Scan 25 Licence N°2002CUJ1169 IGN-PARIS 2002 Internet : www.ign.fr

LEGENDE :

Communes :

— Limite communale

Inscription des chemins au P.D.I.P.R :

— Chemins inscrits au P.D.I.P.R
— Chemins proposés à l'inscription

Limites et repères des chemins :

• Limites des chemins
AB-01 Repères au P.D.I.P.R

Date de la dernière délibération
du Conseil Municipal :

24/11/04

Date de la dernière délibération
du Conseil Général :

23/02/96

Révision 1 : 02/03/05

V - 2 - 2 Développement historique du bourg

Sources : Charte paysagère pluricommunale - Atelier 15

Patrimoine des communes du Val d'Oise – Tome 2 - Flohic Editions – 1999

Nouveau Guide du Vexin Français- Amis du Vexin Français – Ed. du Valhermeil

Au plan historique deux gués, des falaises, un mamelon entouré de deux vallées ont déterminé l'emplacement du village.

De nombreux vestiges archéologiques attestent de la présence humaine à l'époque du néolithique (2000 à 1000 ans avant notre ère) : haches polies, puis mégalithes.

À l'époque gallo-romaine, c'était un village véliocasse. La chaussée Jules César et la source romaine témoignent de l'occupation du territoire communal.

En 1071, l'archevêque de Rouen donna l'Église de Boissy à l'abbaye de St. Denis. Cette donation fut à l'origine du développement de bâtiments importants, attenants à l'église (ferme du Couvent).

La Seigneurie, comprise dans la Chatellerie de Cergy, était composée de 2 fiefs : celui des Avoués sur la rive droite de la Viosne et celui de la Mairie sur la rive gauche.

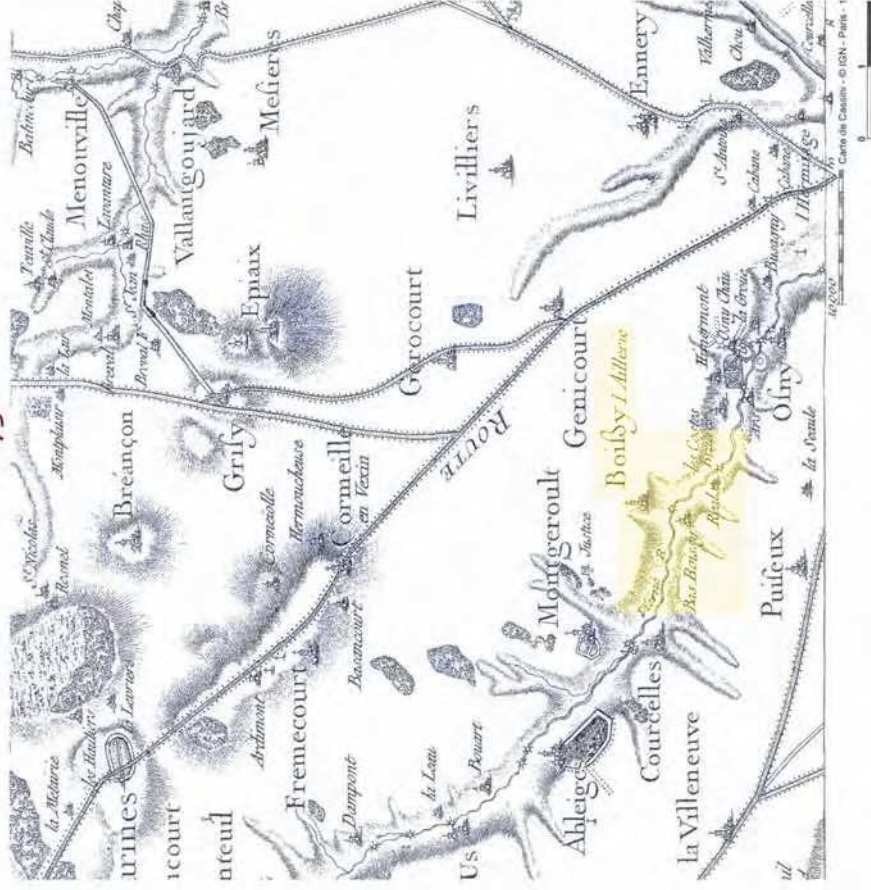
Au 13^{ème} s. le village comptait déjà 900 habitants et s'étendait à peu près comme le centre ancien actuel. La commune fut prospère au Moyen-Âge et la population atteignit environ 1200 habitants. Au temps des guerres franco-normandes comme au temps des guerres de religion, le village seigneurial, considéré comme un avant-poste de Pontoise fut fortifié par des remparts bordés de fossés et de chemin de ronde. L'enceinte comportait 9 tours et 4 portes. Il n'en reste que deux.

En 1720 le bourg comptait 85 feux, soit environ la moitié de la population du XIII^{ème} s, en 1728 — 84 feux et seulement 211 habitants, en 1806 — 463 habitants, en 1936 – 710 habitants.

Plus récemment le village comptait 889 h. en 1962. Avec la création de la Ville Nouvelle de Cergy au début des années 70, la croissance démographique évolua sensiblement. Au dernier recensement de 1999, la population comptait 1668 H.

Commune de BOISSY-L'AILLERIE

Carte de Cassini
1736



Plan cadastral
1784

Cadastre
1784





BOISSY-L'AILLERIE - Rue Poldrey

BOISSY-L'AILLERIE

Photographies anciennes



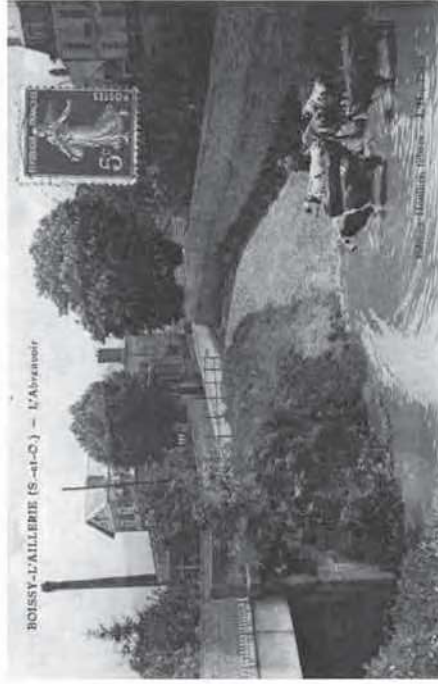
BOISSY-L'AILLERIE - Avenue de la Gare



BOISSY-L'AILLERIE (S-40) - La Motte



BOISSY-L'AILLERIE - Rue de la Gare



BOISSY-L'AILLERIE (S-40) - L'Abbaye



BOISSY-L'AILLERIE (S-40) - La Gare



BOISSY-L'AILLERIE (S-40) - La Gare

V - 2 - 3 Eléments patrimoniaux identifiés

Le bourg recèle quelques monuments historiques et plusieurs éléments patrimoniaux d'intérêt.

L'Église St. André. Ce sanctuaire édifié au IV et V^{es}. remplaçait un temple gallo-romain antérieur. En 691, Clovis III en confirme les biens. De l'édifice reconstruit au XIII^{es}. subsiste actuellement le mur nord et quelques éléments intérieurs. Le Chœur de l'église est inscrit à l'Inv. des MH. depuis le 16/06/1926.

Le Manoir de Réal, fut à l'origine érigé au XIII^{es} dans le hameau du même nom qui comportait quelques masures dès le XII^{es}. En 1600, Louis de Lorraine érige en fief noble l'ensemble de Réal. Le moulin banal jouxtant le manoir, sur la commune d'Osny dépend aussi des avoués de Boissy dès le XII^{es}. Il est transformé en usine, mégisserie puis en filature vers 1880.

La Tour du Colombier du XVI^{es}, isolée du manoir, est inscrite à l'Inv. Des MH. Depuis le 25/02/1974.

Le bourg abrite un autre bâtiment remarquable : le moulin de l'Avouerie, datant de 1856. Il fut reconstruit sur les bases du moulin banal de Boissy sur la Viosne, connu dès le début du XI^{es}. La chute d'eau libre et les bâtiments de meunerie récemment convertis en appartements subsistent.

Les éléments du patrimoine local d'intérêt

- les ensembles bâtis à l'alignement des voies, maisons et murs de clôture : rue de la République, rue Macaigne Fortier et rue Ferdinand Jacob,
- un ensemble bâti : 1 à 5 rue Macaigne Fortier,
- un presbytère : 10 rue Ferdinand Jacob,
- des maisons de bourg : 22 rue Ferdinand Jacob, 17 rue de la République, 14 rue Pasteur,
- des maisons bourgeoises : 2 rue de l'Egalité, 1 rue de la République, 6 rue Macaigne Fortier,
- le moulin Vaugon ou petit moulin du XVIII^{es}, adjoint à des bâtiments de fermes beaucoup plus anciens. En 1905, sa force hydraulique est convertie pour tournage sur bois et menuiserie.
- la ferme seigneuriale du XVI^{es}, 26 rue de la République au centre du village proche de l'Église. Les façades en moellons apparents sont caractéristiques de l'architecture vexinoise et ont conservé leur caractère d'origine. Les bâtiments sont ordonnés autour d'une grande cour à laquelle on accède par un porche couvert et un passage pavé... Un puits de grande profondeur occupe le centre de la cour.
- d'anciennes fermes : 28 rue de la République, 12 rue Veuve Quatremaïn, 9 rue Macaigne Fortier,
- un corps de ferme : 21-28 et 30 rue de l'Egalité,
- un ancien relais : 5 bis rue de la République,
- une maison de vigneron : 5 rue de la République,
- une maison de villégiature : 3 rue Pasteur,
- la gare, mise en service en 1868, avenue de la Gare. Le bâtiment des voyageurs a conservé son aspect initial, y compris les toilettes annexes.
- le manoir et la maison de gardien au hameau du Réal.

Le petit patrimoine

- la croix pattée de St. Éloi - Fin du XII^{es}, découverte au bois de la Croisette, elle a été transportée et érigée devant le portail de l'église en 1971.
- le lavoir de la rue Veuve Quatremaïn XVII^{es}, début XX^{es} : disposé en atrium autour du bassin de lavage est typique du Vexin, - des murs le long du chemin de ronde,
- la croix de carrefour à l'angle de la rue Pasteur et la route de Puiseux.

Ces éléments identifiés au plan de zonage feront l'objet d'une protection réglementaire dans le PLU.

V -2 - 4 Composition urbaine et typologie du bâti

Les **zones urbaines** représentent environ 37% de la superficie communale.

L'analyse du bâti met en évidence trois types de tissus urbains bien différenciés :

Le centre ancien, les zones d'extension à vocation d'habitat, les zones à occupation spécifiques.

Le centre ancien a conservé sa composition d'origine le long des rues principales du village, au nord et au sud de la rivière : rue de la République, place de l'Église, rue Ferdinand Jacob, rue Macaigne, rue Fortier autour de la Gare, dans le Haut de Boissy –RD 22, rue Raspail autour du moulin de l'Avouerie, RD 92 au hameau de Réal, dans le Bas de Boissy.

C'est un tissu urbain de forte densité, caractérisé par un bâti compact, continu, implanté à l'alignement des voies et regroupé autour de cours intérieures, de jardins ou de parcs.

Il est composé de monuments historiques : église, manoir, de maisons de ville, de petits immeubles, de maisons rurales, de commerces, de locaux de services, d'anciens bâtiments d'exploitation, d'architecture traditionnelle vexinoise ainsi que des équipements publics : mairie, écoles, salle polyvalente...

Le centre ancien présente une qualité de composition architecturale et paysagère qui provient :

- ❖ du caractère pittoresque du village, escarpé, façonné par le relief et par sa position en amphithéâtre au-dessus de la vallée,
- ❖ de l'homogénéité de sa composition urbaine constituée de maisons de ville remarquables, de maisons rurales groupées à l'alignement des rues principales et le long de ruelles internes, de grands bâtiments de ferme ordonnés autour de cours intérieures ...
- ❖ de la préservation de son architecture traditionnelle et rurale,
- ❖ de l'existence d'édifices de qualité : Église, ancien moulin, manoir, maisons bourgeoises...
- ❖ de la diversité du patrimoine local autre que les édifices monumentaux : anciens corps de ferme traditionnels, murs de moellons à l'alignement des rues, porches, lavoir, alignement d'arbres,...



Rue de la République



Rue de la République



Eglise Saint André

Rue Fortier



Plan Local d'Urbanisme de Boissy l'Aillier



Rue de la République



Place de l'Eglise



Rue Ferdinand Jacob

Commune de BOISSY L'AILLERIE
Centre ancien - Le Bas de Boissy et le Réal



Le Bas de Boissy

Rue Raspail



Moulin de l'Avouerie



Rue Pasteur



Plan Local d'Urbanisme de Boissy l'Aillier

Le Réal



Ruelle de la Gare



Rue Fortier

Commune de BOISSY L'AILLERIE Centre ancien - Quartier de la gare



Rue Macaigne



Rue Macaigne



Plan Local d'Urbanisme de Boissy l'Aillier



Rue Fortier

Les zones d'extension à vocation d'habitat :

Ce sont des quartiers pavillonnaires qui forment un tissu moyennement dense constitué de maisons individuelles isolées, accolées, ou ordonnées sous forme de lotissements : Il s'est développé en périphérie du tissu ancien sur un parcellaire plus important fortement consommateur d'espaces. Il représente une superficie deux fois plus importante que le centre historique.

Les constructions sont implantées en retrait des voies et généralement au centre des terrains :

- Dans la vallée, rue V. Hugo, en direction de Montgeroult, rue Pasteur en direction d'Osny.
- Sur le plateau, au nord : RD 22, chemin de Cormeilles, chemin de la Maladrerie.

Plusieurs résidences pavillonnaires ont été réalisées durant les années 70-80 : le Bourg, le Bois de Canada, les Hauts du Bourg, le Four à Chaux. Les dessertes internes ont été conçues pour relier ces lotissements aux quartiers environnants.

Les zones à occupation spécifiques :

Elles comprennent la zone aéroportuaire (aérodrome de Cormeilles-en-Vexin), la zone affectée au domaine public ferroviaire et les zones d'activités économiques

- ❖ La zone d'emprise aéroportuaire représente 135 ha, soit 24 % de la superficie communale.

Y sont autorisés tous les équipements nécessaires au fonctionnement de l'aéroport.

Cette activité génère des zones de bruit et des mesures d'isolation acoustique particulières. Le PEB est en cours de révision.

- ❖ La commune abrite également deux grandes zones d'activités artisanales et industrielles : les Coudriers et les Quatre Vents et de petites zones d'activités de fait. Elles représentent 18,7 ha soit 3,3% de la superficie communale. Un projet d'extension à long terme de cette zone d'activités est projeté par la commune dans le cadre du PLU.

- ❖ La zone affectée au domaine public ferroviaire ne doit plus être classée dans un zonage spécifique dans les PLU. Sur Boissy, une partie de l'emprise foncière autour de la gare, propriété de la SNCF est classée en zone d'activités et comporte quelques bâtiments disgracieux, utilisés par des associations et des artisans.

Des mesures d'isolation phonique sont également imposées pour les bâtiments d'habitation, situés à moins de 30 m de la limite extérieure de la voie ferrée.

La capacité d'accueil théorique de la zone urbaine au P.O.S. existant a été évaluée selon les terrains vacants viabilisés et les possibilités de divisions ; Cette capacité existe depuis l'approbation du POS en 1996 et n'a pas sensiblement évolué depuis cette date ; elle est peu maîtrisable et sera différée dans le temps.

- zone UG de type pavillonnaire : 8 à 21 maisons, soit une moyenne de 14 unités.
- zone UA – centre ancien : Il existe environ 5 terrains vacants potentiellement urbanisables et 3 bâtiments d'exploitation susceptibles d'être reconvertis en logements.

Il n'y a plus de zones d'aménagement futur à urbaniser.

Enjeux du PLU :

Permettre le développement modéré de l'urbanisation par densification ou par extension du tissu urbain en continuité de l'existant.

Favoriser la diversité et la mixité de l'offre en logements.

Améliorer et développer les équipements publics.

Favoriser l'extension des zones d'activités économiques.

Commune de BOISSY L'AILLERIE
Secteurs d'extension - Haut de Boissy



C.D 22-Route de Beauvais



Chemin de Montgeroult



Chemin de Montgeroult



Rue Ferdinand Jacob



Plan Local d'Urbanisme de Boissy l'Aillérie



Rue du Haut Bourg



Rue Ferdinand Jacob



Rue de la Remise



CD. 92 - Le Réal



Rue Pasteur



Rue Victor Hugo

Commune de BOISSY L'AILLERIE Secteurs d'extension - Bas de Boissy - Gare



Le Bas de Boissy



Entrée Ouest de Boissy



Plan Local d'Urbanisme de Boissy l'Aillier
Rue Macaigne



Rue Pasteur



Rue Victor Hugo



Rue Veuve Quatreman



Chemin de la Croisette

Commune de BOISSY L'AILLERIE Secteurs d'activités



Z.A. des 4 Vents et du Coudrier



Aérodrome de Pontoise-Cormeilles



Chemin de la Maladrerie



Plan Local d'Urbanisme de Boissy l'Aillierie



Chemin de Gérocourt



Emprise S.N.C.F. Rue Victor Hugo



Emprise S.N.C.F.

- B -

Objectifs
d'aménagement retenus
au regard du diagnostic
préalable

VI - CHOIX RETENUS

pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et de l'Orientation d'Aménagement

Établi à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) exprime **la politique d'aménagement global** élaborée par la commune sur l'ensemble du territoire.

VI-1 Définition des enjeux de développement pour la commune au regard du diagnostic :

Assurer un développement maîtrisé et diversifié du bourg pour répondre à la diversité des besoins, améliorer le fonctionnement des équipements publics, développer le tissu économique et l'emploi sur la commune, valoriser le patrimoine local, renforcer la protection du Marais de la Viosne et protéger les espaces agricoles .

La commune a connu un développement sensible jusqu'en 1990 en termes de construction de logements et d'équipements, ce qui a favorisé son dynamisme démographique. La situation s'est inversée sur la dernière décennie avec un taux de construction plus modéré de 1999 à 2005.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, la Municipalité souhaite maintenir un développement modéré conforme aux objectifs de la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français auquel son territoire est à présent rattaché en redonnant de la densité au village et en autorisant les possibilités de reconversion du bâti rural.

La volonté communale est d'améliorer et de développer les équipements publics en favorisant leur regroupement et les liaisons piétonnes vers les quartiers environnants.

La commune bénéficie par ailleurs d'un tissu économique dynamique grâce à l'existence d'une zone d'activités qu'elle souhaite développer dans le cadre intercommunal en liaison avec le Parc Naturel Régional du Vexin afin de favoriser l'emploi;

La qualité du territoire fait l'objet de multiples protections qui assurent la préservation de la qualité du paysage et que la commune souhaite renforcer : sites inscrits du Vexin Français et de la Corne Est du Vexin Français, Espace Naturel Sensible du Marais de la Viosne, Zones d'intérêt écologique, Faunistique et Floristique.

L'objectif du Plan Local d'Urbanisme est ainsi de maintenir une dynamique de développement modéré du village en étant conforme aux mesures de protection édictées par le plan de référence du Parc Naturel Régional du Vexin Français et les servitudes de protection du site, de préserver les espaces agricoles, la qualité des espaces naturels et du cadre paysager quienser le bâti.

VI-2 Objectifs du P.A.D.D. et explication des choix retenus

Établi à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) exprime **la politique d'aménagement global** élaborée par la commune sur l'ensemble du territoire.

1 - Assurer le développement maîtrisé et diversifié du bourg

Valoriser et préserver le caractère du centre ancien :

- En protégeant les éléments du patrimoine bâti traditionnel vexinois identifiés,
- En prévoyant des dispositions réglementaires adaptées,
- En favorisant la qualité environnementale des nouvelles constructions.

Favoriser le renouvellement urbain et la diversité de l'habitat :

- En permettant l'évolution de l'emprise SNCF désaffectée, située aux abords de la Viosne et à la jonction du Haut et du Bas de Boissy, par une recomposition urbaine pouvant intégrer de l'habitat de typologie diversifiée pour répondre à la diversité des besoins,

- En ouvrant à l'urbanisation limitée les secteurs en voie de dégradation des lieux-dits « Chef de la Ville » et « Menues Terres » et en réglementant leur développement, afin d'améliorer leur environnement.



Lieudits « Chef de la Ville » et les Menues Terres

- En autorisant l'aménagement d'un nouveau quartier sur le secteur « le Four à Chaux » à vocation principal d'habitat individuel,

Renforcer la mixité des fonctions .

L'opération d'aménagement concernant l'emprise SNCF devra être à vocation mixte : habitat, équipements, commerces et services.

Favoriser la reconversion des anciens bâtiments d'exploitation en cœur de village et assurer la préservation d'éléments remarquables du patrimoine rural local.

Le village comprend plusieurs exploitations agricoles, témoignage de son passé rural ; Par leur importance, ils peuvent constituer une opportunité pour la création de petits logements locatifs à l'intérieur des volumes existants désaffectés ; cette typologie d'habitat est très insuffisante sur la commune malgré la demande de jeunes couples ou de personnes seules.

La municipalité souhaite ainsi favoriser la reconversion de ces bâtiments de caractère qui font partie intégrante du patrimoine local afin de développer l'offre en logements locatifs et contribuer à la diversité de l'habitat.



Bâtiments agricoles dans le village

Réserver des secteurs de développement futur au nord de la commune :

Pour l'avenir, la commune prévoit le développement à long terme de secteurs d'équipements, au lieu-dit « le Coudrier » en continuité du tissu urbain. Leur ouverture à l'urbanisation sera échelonnée en fonction des besoins des habitants.



Le Coudrier

2 - Améliorer le fonctionnement des équipements publics

Réserver des terrains communaux au Nord du Haut de Boissy à l'aménagement d'équipements de sports de loisirs reliés par un réseau de circulations douces au village ainsi qu'à des équipements d'intérêt collectif (accueil de personnes handicapées...).

Un nombre important d'équipements est regroupé au nord du village : cimetière, tennis couvert, tennis extérieurs, Maison pour Tous.



La Maison pour Tous

Le P.L.U. prévoit à proximité de ces installations une zone destinée à l'implantation d'un stade de football et d'équipements annexes.

Il délimite également au nord-ouest de la RD 22 un secteur destiné à des équipements d'intérêt collectif tels que l'accueil de personnes handicapées.



Secteur d'extension à vocation d'équipements de plein air

Aménager un parc public au centre du village, près de la gare.

En accompagnement du projet de déplacement du stade de football existant près de la gare (zone trop humide), la Municipalité envisage la création d'un espace paysager public sur cette emprise, tout en préservant les autres équipements (terrains de hand et basket.)

Une zone naturelle sera ainsi préservée en centre-ville avec la possibilité d'aménager des équipements de loisirs.



Aire de loisirs existante au sud du village

3 - Renforcer le développement économique et l'emploi sur la commune

Favoriser l'implantation d'activités commerciales de proximité en centre-ville et sur les nouvelles opérations d'aménagement,

Le règlement de P.L.U. autorise l'implantation de commerces de proximité sur le secteur d'aménagement de l'emprise SNCF et dans le tissu urbain existant du centre-ville.

Favoriser le développement et l'extension des zones d'activités économiques existantes dans le cadre de l'intercommunalité et augmenter les possibilités d'emploi sur la commune,

La commune bénéficie d'une zone d'activités qui accueille une centaine d'entreprises au nord du territoire; celle-ci ne dispose plus de terrain vacant.

Pour l'avenir, le PLU prévoit une possibilité d'extension de la zone dans le cadre intercommunal en liaison avec le Parc Naturel Régional du Vexin afin de favoriser l'emploi sur la commune ;



Zone d'activités économiques

4 — Améliorer les conditions de circulation et de stationnement

Maintenir l'emprise de la déviation de la V 88 à l'est du territoire,

Un emplacement réservé est maintenu pour le bouclage de la rocade de l'agglomération de Cergy-Pontoise – V 88.

Poursuivre la politique d'amélioration des conditions de circulation et de stationnement en centre-ville,

Plusieurs emplacements sont réservés au PLU pour l'aménagement d'aires de stationnement paysagères, pour l'aménagement de carrefour de la RD 22 ainsi que pour l'élargissement du chemin de la Siaule et du chemin de Gérocourt.



Aires de stationnement existantes

Développer le maillage de circulations douces entre quartiers et vers les espaces naturels :

- par la création de liaisons piétonnes urbaines,
- par la création, la préservation et la valorisation du maillage de chemins existants vers et dans la « coulée verte » de la vallée de la Viosne, les espaces agricoles du plateau et les communes environnantes.



Cheminement aménagé dans la « coulée verte » de la Viosne

Ces liaisons douces sont repérées sur le plan de zonage du PLU, en tant qu'éléments identifiés du patrimoine local à préserver, au titre de l'art. L 123-1-6°.

Un emplacement réservé est prévu au PLU pour la création d'une nouvelle liaison piétonne.

Ces objectifs sont repérés sur le plan de P.A.D.D .

5 – Valoriser le patrimoine local de Boissy l'Aillerie

Protéger le patrimoine local naturel et bâti :

- en identifiant le petit patrimoine local bâti non protégé, à préserver,
- en identifiant les structures paysagères remarquables mises en évidence dans la charte paysagère pluricommunale : jardins potagers, haies.

L'ensemble des éléments du patrimoine bâti et paysager est repéré sur le plan de zonage du PLU, en tant qu'éléments identifiés du patrimoine local à préserver, au titre de l'art. L 123-1-7°.



La gare de Boissy l'Aillerie



Lavoir - rue Veuve Quatremaire

Maintenir les points de vue remarquables existants sur l'Église et la silhouette du bourg depuis le Marais de la Viosne.

Des points de vue remarquables à préserver sont mentionnés sur le plan de Projet d'Aménagement et de Développement Durable.



Points de vue sur le village depuis les espaces naturels du Marais de la Viosne

6 – Assurer la prévention contre les risques naturels

Assurer la prévention contre les risques naturels notamment pour assurer la régulation des eaux de ruissellement et les aménager si nécessaire dans le cadre des études du Schéma Directeur d'Assainissement et des bassins-versants.

Les secteurs à risques traversés par des axes de ruissellement temporaires lors d'orages ou les zones exposées à un ruissellement diffus sont repérés au plan de zonage du P.L.U. ; ils font l'objet d'un rappel et de prescriptions particulières dans le règlement. En zones d'aménagement futur affectées par ce risque (AU1 et AU3), toute nouvelle installation (construction, clôture, remblai, voirie...) devra faire l'objet d'une notice ou d'une étude d'impact comprenant un volet hydraulique précisant les mesures mises en œuvre pour pallier ce risque.

7 – Renforcer la protection du Marais de la Viosne et protéger les espaces agricoles

Protéger et renforcer la diversité biologique du Marais de la Viosne, classé en Espace Naturel Sensible,



Le Marais de la Viosne

Préserver la continuité des espaces agricoles à l'Ouest et à l'Est du territoire.

Le P.A.D.D. reprend les préconisations de la charte paysagère signée le 30 mars 2007.

VI-3 Présentation et objectifs des Orientations d'Aménagement

VI-3-1 Objectifs de l'Orientation d'aménagement du secteur du « Four à Chaux »

La Municipalité souhaite permettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans la continuité d'un quartier de maisons individuelles réalisé entre 1975 et 1980 au lieudit « le Four à Chaux », en entrée Est du bourg.

Le secteur est bordé au sud par la rue Ferdinand Jacob qui mène au centre-ville et à l'ouest par la rue du Four à Chaux qui dessert la résidence du Four en partie nord-ouest. Il jouxte en partie nord le chemin rural « de Montgeroult ».

Ce terrain agricole situé en entrée est du bourg s'insère entre une zone d'habitat pavillonnaire et un massif boisé en limite communale avec la ville d'Osny.

Cette opération devra respecter les principes d'aménagement définis dans le document spécifique « Orientations d'aménagement » joint au dossier de P.L.U. pour permettre sa réalisation selon un schéma d'organisation cohérent, intégrant le respect de la zone d'implantation du bâti, la composition architecturale traditionnelle, la desserte, les espaces communs, les liaisons avec le village et le maillage de circulations douces, les plantations, les mesures spécifiques pour pallier les risques de ruissellement d'eaux pluviales .

L'objectif de la commune est triple :

- **Favoriser l'urbanisation à vocation principale d'habitat pavillonnaire pour permettre le renouvellement urbain et démographique nécessaire, de façon maîtrisée,**
- **Assurer une composition urbaine homogène et de qualité,**
- **Signaler l'entrée Est du village par un aménagement paysager de qualité, en préservant les espaces boisés en limite communale.**

Son aménagement pourra se faire par tranches opérationnelles.



Secteur à aménager



Résidence du Four à Chaux

VI-3-2 Orientation d'aménagement de plateforme RFF (Réseau Ferré de France)

La commune souhaite redéfinir les possibilités d'évolution de ce site désaffecté qui appartient à Réseau Ferré de France (RFF) propriétaire de l'emprise foncière.

Le secteur est actuellement classé en zone d'activités au POS existant.

Compte tenu de son environnement proche, (quartiers d'habitations, espaces boisés, espace public) la municipalité envisage d'autres possibilités de classement pour cette zone, notamment à vocation d'habitat, de commerces et d'équipements .

Le site est bordé au nord par l'emprise de la voie ferrée de Paris à Gisors ; Il est desservi au sud par la rue Victor Hugo (RD 92 de Pontoise à Ableiges) .



Plateforme SNCF et Rue Victor Hugo

La partie Est du terrain est actuellement occupée par d'importants entrepôts de grande hauteur, anciens, tagués, qui dévalorisent fortement l'environnement. Ils apparaissent comme des « verrues » dans le paysage pittoresque de la vallée de la Viosne, et masquent la silhouette remarquable du bourg qui s'étage en amphithéâtre, au nord, à flanc de coteau.

La partie Ouest présente une plate-forme libre, à l'état de friches, d'une profondeur d'environ **40 m** par rapport à la voie sur une longueur d'environ **520 m**.

La commune dispose d'un **Droit de Prémption Urbain** sur ce secteur qui occupe une **place stratégique en cœur de village**, entre le Haut de Boissy et le Bas de Boissy, à proximité de la gare et du secteur d'équipements publics (parc des sports). Il **signale l'entrée ouest du bourg**.

Une Orientation d'aménagement spécifique est instituée sur ce secteur afin d'en maîtriser son urbanisation selon les **objectifs municipaux** :

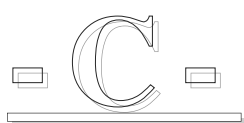
- **Changer la vocation de ce secteur classé zone d'activités afin de permettre la réalisation d'habitat, d'équipements, de commerces et de services.**

- **Assurer le renouvellement urbain et démographique nécessaire et favoriser la mixité sociale et la diversité de l'habitat.**

- **Permettre la requalification des terrains désaffectés en entrée de ville et au cœur de la vallée de la Viosne par une bonne intégration des constructions futures dans le site.**

Boissy - l'Aillerie - plateforme RFF (Réseau Ferré de France)





Le dispositif réglementaire

DDE – SATO/ SDU

VII - JUSTIFICATIONS DU ZONAGE

VII-1 Rappel du droit existant

Le plan d'occupation des sols a été approuvé le 4 juillet 1996. Il a fait l'objet de mises à jour pour l'inscription de nouvelles servitudes d'utilité publique relatives :

- aux risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, le 8 octobre 1996 ;
- au site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français, le 17 juillet 1999 ;
- à la pose d'une canalisation de bouclage d'adduction d'eau potable, le 12 février 2004.

Le droit de préemption urbain a été institué par une délibération en date du 22 mai 2000.

Par délibération en date du 22 juin 2004, le Conseil Municipal a décidé de mettre en révision le Plan d'Occupation des Sol et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

VII-2 Le zonage

Le territoire communal de BOISSY L'AILLERIE, d'une superficie de 563 ha, est divisé en dix zones dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- **La zone UA**

Elle recouvre les centres anciens du bourg et du hameau du Réal à vocation d'habitat, de commerces, de services et d'activités. Le tissu urbain de forte densité est essentiellement implanté à l'alignement des voies. Les constructions sont organisées autour de cours intérieures, de jardins ou de parcs.

Les secteurs UAa et UAb concernent la plateforme SNCF constituée d'un terrain vacant et de la partie actuellement occupée par d'importants entrepôts.

Le secteur UAc se situe au hameau du Réal sur une zone d'activités de fait.

- **La zone UEP**

Elle intègre les équipements collectifs : école maternelle C. Perrault, école primaire J. de la Fontaine, la Poste, la « maison pour tous », le cimetière, trois courts de tennis dont un couvert.

- **La zone UG**

Cette zone recouvre les secteurs d'extension qui forment un tissu moyennement dense constitué principalement de maisons individuelles isolées, accolées ou ordonnées sous forme de lotissements. Elle s'est développée en périphérie des centres anciens.

Elle comprend deux secteurs :

- UGa, sur un terrain libre à l'entrée est de la commune qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement pour son urbanisation ;
- UGb, sur deux zones d'habitat pavillonnaire peu denses qui bordent la zone naturelle ou agricole et des massifs boisés.

Des constructions à usage d'habitation occupent principalement cette zone. Des activités non nuisantes peuvent y être admises.

- **La zone UI**

Elle concerne les deux grandes zones d'activités artisanales et industrielles « les Coudriers » et les « Quatre Vents » ainsi que des petites zones d'activités de fait localisées au nord du bourg.

- **La zone UZ**

Elle s'étend sur l'emprise aéroportuaire et les équipements nécessaires ou compatibles avec l'activité aéronautique y sont autorisés.

- **La zone à urbaniser AU 1 « le Four à Chaux »**

Elle prolonge le secteur UGa localisé à l'est du bourg, sur des terrains non équipés. L'aménagement de cette zone à vocation principale d'habitat devra être compatible avec les orientations d'aménagement du secteur.

- **La zone à urbaniser AU 2 « le Coudrier Sud »**

Située sur des parcelles à vocation agricole, enclavées entre la partie urbanisée du bourg et la zone d'activités des « Quatre Vents », cette zone est réservée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et/ou d'activités commerciales, sous forme d'opération d'ensemble.

- **La zone à urbaniser AU 3 - secteur ouest de la zone d'activités « des quatre vents »**

Cette zone comprend des terrains non équipés destinés à une urbanisation à vocation principale d'activités, sous forme d'opération d'ensemble. Ce projet est appelé à évoluer à long terme et dans le cadre du développement économique de la communauté de communes du Val de Viosne.

L'ouverture de la zone est subordonnée à une modification du PLU définissant les règles d'urbanisation future.

- **La zone A**

Elle recouvre des espaces cultivés sur les coteaux et sur le plateau dominant le bourg.

Les constructions nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, les logements des exploitants, sous certaines conditions, et les équipements d'intérêt collectif lorsqu'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone peuvent y être admis.

- **La zone N**

La zone naturelle concerne le reste du territoire communal. Elle s'étend sur le fond de la vallée de la Viosne, les franges des coteaux, des cœurs d'îlots.

Tout mode d'occupation du sol est interdit à l'exception de l'extension limitée des habitations existantes et des équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent éviter la zone naturelle.

Le secteur Na concerne trois sites :

- dans le bas de Boissy, à l'ouest, l'actuel terrain de sport trop humide voué à être aménagé en espace paysager public après sa délocalisation ; et à l'est, un espace paysager public et de loisirs de plein air est projeté en remplacement des anciennes serres afin de valoriser cette zone dégradée ;

- au nord du bourg au lieudit « les Familleuses », pour l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs de plein air et permettre notamment le transfert du stade de football actuellement dans le bas de Boissy.

Le secteur Nb « le Coudrier Sud », en emplacement réservé, prévu pour recevoir des équipements d'intérêt collectif : bassin de retenue paysager, élargissement du chemin de la Croisette.

L'aménagement du carrefour de la RD 22, également en emplacement réservé, est en partie dans cette zone.

Le secteur Nc est localisé aux lieudits « le Vaugoulé » et « le bourg » sur des terrains cultivés. Des abris de jardin n'excédant pas une surface hors œuvre brute de 6 m² pourront y être admis.

Le secteur Nd, en face des anciennes serres dans le bas de Boissy, accueille déjà des équipements collectifs : entrepôt pour le matériel communal, activités de loisirs (ping-pong)

Le secteur Ne, au fond de la vallée de la Viosne, voué à recevoir un étang pour la pêche.

VII-3 Évolution des zonages entre le POS et le PLU

Évolution de la zone UA

La zone UA a été étendue :

- sur la plateforme SNCF, en zone d'activités UIb au POS. Ce site proche des habitations et des équipements (écoles, gare, commerces...) est voué à recevoir une opération à vocation mixte habitat, commerces, services.
- sur l'intégralité de la propriété communale contenant la mairie et le foyer polyvalent afin de permettre l'évolution des équipements, si nécessaire. Au POS, le foyer derrière la mairie était en zone naturelle NDe.
- sur les fonds des parcelles voisines, en zone agricole NC au POS, localisés au nord de la mairie et jusqu'à la limite de la zone UG, afin de permettre l'évolution du bâti existant.
- sur une parcelle bâtie en limite du cœur d'îlot derrière l'église (parcelle 549).
- au Réal, secteur UAc, sur une partie de la parcelle en zone d'activités UIb au POS.
- sur une parcelle bâtie, lieudit « Saint Léger » à l'angle de la rue Raspail et de la RD 22.

Elle a été réduite

- sur les franges jardinées à l'arrière du front bâti de la rue Ferdinand Jacob, entre la ruelle de Beauvais et la sente de la carrière à Landrin, préservées en zone naturelle Nc.
- sur des parcelles localisées au nord et au sud de la rue Ferdinand Jacob vers le Four à Chaux pour les intégrer à la zone urbaine UG. La configuration du bâti peu dense et en retrait de l'alignement est plus compatible avec les dispositions applicables à la zone UG.

La zone UEP

Cette zone est créée au PLU et s'étend sur des zones d'équipements publics ou d'intérêt collectif et concerne :

- l'école maternelle C. Perrault, l'école primaire J. de la Fontaine et la poste en zone UG au POS.
- la maison pour tous et les trois courts de tennis, dont un couvert, en zone naturelle NDb et zone agricole NC.
- le cimetière, en zone agricole NC.

Evolution de la zone UG

Elle a été étendue :

- à l'ouest de la rue Henri Guyetand sur un terrain bâti (parcelle 100 pour partie), en zone agricole NC au POS.
- à l'est et au nord de cette même rue pour des rectifications mineures du trait de zone (parcelles 463 et 666).
- au lieudit « les Menues Terres » sur un site partiellement bâti qui jouxte une petite zone d'activités, et sur une partie de la parcelle 237 non bâtie de l'autre côté du chemin de Cormeilles, dans le prolongement du bâti existant, en zone NC au POS.

Les fonds de parcelles à l'ouest du chemin de Cormeilles ont fait l'objet également d'une rectification mineure.

- sur une parcelle bâtie à l'angle du chemin de Montgeroult et du chemin de la Justice.
- au lieudit « le Chef de la Ville » en zone NC et en espace boisé classé au POS, site actuellement occupé par une urbanisation de type précaire : caravanes, cabanons, maisons préfabriquées. Afin de valoriser ce secteur en voie de dégradation, la zone urbaine UG a été prolongée et un espace boisé protégé en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme est maintenu en cœur d'îlot.
- au lieudit « le Coudrier Sud » dans la continuité du bâti existant, en zone NC au POS

- sur la parcelle 883, chemin de Montgeroult, dans la continuité du bâti existant, en zone NC au POS.
- au lieudit « le Four à Chaux » sur la zone NA maintenant achevée.
- sur un ensemble de parcelles au nord et au sud de la rue Ferdinand Jacob en direction du « Four à Chaux », en UA au POS, en raison de la configuration du bâti plus compatible avec les dispositions applicables à la zone UG.
- sur des terrains non bâtis au « Four à Chaux », secteur UGa, desservis par la rue du Four à Chaux.
- au lieudit « Saint Léger » :
- sur une parcelle bâtie n° 663, chemin de Meulan. Cette parcelle était localisée à tort en dehors des limites communales de Boissy l'Aillier au POS.
- sur le fond d'une parcelle bâtie, n° 53, en zone naturelle ND et en EBC au POS.

Elle a été supprimée :

Au lieudit « Saint Léger » :

- sur des fonds de parcelles partiellement boisés au nord de la rue Raspail, en limite de la Viosne pour un classement en zone naturelle N.
- sur la partie boisée en bordure de la RD 22, en espace boisé classé et en zone N.

Au hameau du Réal :

- sur la partie de la parcelle 357, en UGa au POS, et classée en zone naturelle N afin de maintenir un espace ouvert.
- sur les équipements collectifs proches du bourg : école maternelle C. Perrault, école primaire J. de la Fontaine et la poste en UEP au PLU.

Evolution de la zone UI

- la plateforme SNCF en UIb au POS est classée en UAa et UAb au PLU pour permettre une opération mixte d'habitat, commerces et services. La vocation d'activités ne se justifie plus sur ce site proche des habitations et des équipements, au fond de la vallée de Viosne.
- la zone UI a été étendue, lieudits « les Menues Terres » et « le Coudrier » sur la zone agricole NC au POS pour favoriser l'évolution des activités existantes.
- au Réal, la zone UIb a été classée en UAc sur la partie bâtie pour ne pas empêcher la reconversion du site en cas de cessation de l'activité. Le surplus a été classé en zone naturelle N en raison de la proximité des milieux humides du fond de vallée qui présentent un grand intérêt patrimonial.

Evolution de la zone UZ

Le périmètre de la zone UZ a été adapté aux limites foncières de l'aérodrome. Les zones NC (NCd et NCc) et ND en périphérie ont été affectées.

Evolution des zones à urbaniser

La zone NA du « Four à Chaux » a été urbanisée et classée en UG au PLU.

Trois zones sont créées au PLU :

- la zone AU 1 « le Four à Chaux » à vocation principale d'habitat, dans le prolongement de l'ancienne zone NA maintenant urbanisée, en NC et ND au POS.
- la zone AU 2 « le Coudrier Sud », proche des zones d'activités, destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et/ou d'activités commerciales, auparavant en NC.
- la zone AU 3, secteur ouest de la zone d'activités des quatre vents, destinée à recevoir principalement des activités, en NC au POS. Son urbanisation est différée dans le temps et devra faire l'objet d'une procédure de modification du PLU pour définir les règles applicables dans la zone.

Évolution de la zone agricole NC devenue A et de la zone naturelle ND devenue N

Les massifs boisés (à l'exception de celui intégré à la zone agricole au lieudit « sur le chemin de la Remise » à l'est et le bosquet isolé au milieu du coteau au lieudit « Chante Coq » à l'ouest) ainsi que les zones humides du fond de la vallée de la Viosne font l'objet d'une protection en zone naturelle « N ».

La zone A a été étendue sur la zone naturelle NDc en périphérie de la zone aéroportuaire UZ et au lieudit « les Familleuses » sur la partie qui ne masque pas le point de vue sur la vallée de la Viosne depuis l'entrée nord de Boissy.

Les secteurs NCc et NCd ont été supprimés à l'intérieur de la zone aéroportuaire, cette zone n'ayant pas une vocation agricole.

La zone NC a été supprimée ou réduite :

- pour permettre les zones d'urbanisation futures : AU 1 – AU 2 et AU 3 ;
- pour des ajustements de zonage (zones UA, UG, UI et N) ;
- sur la zone UEP (le cimetière et l'extension du site qui accueille la maison pour tous et les courts de tennis).
- sur le marais entre le bourg implanté sur le coteau et le bas de Boissy.

La zone naturelle a été étendue sur des massifs boisés et des zones humides du fond de la vallée de la Viosne.

VII- 4 – Évolution des Espaces Boisés Classés

L'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme précise que « les plans locaux d'urbanisme » peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. « » « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1^{er} et II du titre 1^{er} du livre III du Code Forestier ». « »

Dans tout espace boisé classé, en dehors des exceptions mentionnées à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable du Service Forestier de la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Superficie des espaces boisés :

	Espaces boisés classés	Espaces boisés non classés
POS antérieur	71 ha	0ha16
PLU	61 ha	9 ha

Le Parc naturel régional du Vexin français et le Conseil Général, sur sa zone de préemption en espace naturel sensible, n'ont pas souhaité que les zones présentant un intérêt écologique soient préservées en « espace boisé classé » afin de ne pas empêcher des opérations de restauration dans ces milieux humides. Le règlement pour la zone naturelle précise à l'article 13 les modalités de gestion de ces espaces protégés en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Les zones boisées retenues au présent PLU ont été identifiées suivant la carte des massifs forestiers jointe au «Porter à la Connaissance » et à partir de repérages sur le terrain et différent parfois du POS.

VII-5 Emplacements réservés pour des équipements publics ou d'intérêt collectif

Les terrains nécessaires à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif font l'objet d'une réserve au PLU.

Toute utilisation différente est interdite. Le bénéficiaire de l'emplacement réservé, qui est obligatoirement une collectivité ou un service public, peut être mis en demeure par le propriétaire d'acquérir le terrain concerné. Les emplacements réservés nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics figurent aux plans de zonage 1/2 – 2/2 et sont rappelés ci-après :

Emplacements réservés existants au POS :

1. Au bénéfice du département :

A – déviation de la RD 22 (V 88) : ouvrage non réalisé, l'emplacement réservé est maintenu au PLU.

D – aménagement du carrefour de la RD 22. Les travaux devraient être réalisés prochainement, l'emplacement réservé est maintenu au PLU sur l'emprise nécessaire à cet aménagement.

2. Au bénéfice de la commune :

C – équipements sportifs, chemin rural n° 2 dit du cimetière ;

E – aménagement de voirie, angle de la RD 22 et du Chemin de Montgeroult ;

F – aménagement de voirie, angle de la rue Ferdinand Jacob et rue de l'Egalité ;

G – élargissement de voirie, rue de Montgeroult ;

H – aire de jeux scolaire, école maternelle C. Perrault ;

Ces emplacements réservés n'ont plus lieu de figurer au PLU, la commune ayant pu acquérir les terrains et réaliser les travaux.

EMPLACEMENTS RESERVES AU PLU
Articles L 123.17 et L 230.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

	Affectation de l'emplacement	Bénéficiaire	Superficie de l'emplacement
1	Bouclage de la rocade de l'agglomération de Cergy-Pontoise – V 88	Département	43 582 m2
2	Élargissement du chemin de Gérocourt	Commune	600 m2
3	Aménagement du carrefour de la RD 22	Département	4 560 m2
4	Création d'un bassin de retenue paysager et élargissement du chemin de la Croisette	Commune	4 460 m2
5	Aménagement paysager	Commune	1 852 m2
6	Aménagement paysager et stationnement	Commune	5 397 m2
7	Aménagement d'un parc de stationnement	Commune	2 200 m2
8	Élargissement du chemin de la Siaule	Commune	885 m2
9	Liaison piétonne à créer	Commune	667 m2
10	Aménagement paysager et stationnement	Commune	2 044 m2
11	Aménagement paysager et stationnement	Commune	1 694 m2
12	Création d'un jardin public	Commune	1 856 m2
13	Aménagement pour limiter le ruissellement	Commune	4 700 m2
14	Aménagement pour limiter le ruissellement	Commune	1 900 m2

Adresses des bénéficiaires :

Monsieur le Maire de BOISSY L'AILLERIE – mairie – 95650 BOISSY L'AILLERIE

Monsieur le Président du Conseil Général du Val d'Oise – Hôtel du Département – 2, avenue du Parc – 95032 CERGY PONTOISE CEDEX.

VII-6 SUPERFICIES DES ZONES

Zones et secteurs	Superficies du POS antérieur (en ha)	Superficies du PLU (en ha)
<u>Zones urbaines</u>		
UA	16ha82	15ha83
Secteur UAa	(y compris secteurs UAa et UAb)	0ha76
Secteur UAb		0ha85
Secteur UAc		0ha30
UEP		3ha75
UG	33ha17	26ha97
Secteur UGa		0ha72
Secteur UGb		4ha73
UI	22ha06	18ha72
	(y compris secteurs UIa et UIb)	
UZ	158ha71	152ha02
TOTAL ZONES URBAINES	235ha64	224ha65
<u>Zones d'urbanisation futures</u>		
NA	0ha56	
AU 1		0ha63
AU 2		2ha88
AU 3		14ha09
TOTAL ZONES D'URBANISATION FUTURES	0ha56	17ha60
<u>Zones naturelles</u>		
Zone NC	239ha40	
A	(y compris secteurs NCa, NCb, NCc, NCd, NCe, NCf, NCg et NCh)	177ha09
ZONE ND	177ha40	
N	(y compris secteurs NDa, NDb, NDc, NDd et NDe)	129ha94
Secteur Na		5ha62
Secteur Nb		0ha56
Secteur Nc		4ha89
Secteur Nd		0ha45
Secteur Ne		2ha20
TOTAL ZONES NATURELLES	416ha80	320ha75
TOTAL ZONES « U »-« AU » et « N »	653ha	563ha

Commentaires

L'écart de superficie des zones urbaines entre le POS et le PLU provient de l'amélioration du mode de calcul des superficies aujourd'hui informatisé .

L'augmentation importante des zones d'urbanisation futures est due à la zone AU 3 à vocation principale d'activités. Ce projet est appelé à évoluer à long terme selon les besoins des entreprises et dans le cadre du développement économique de la communauté de communes du Val de Viosne. L'ouverture de la zone nécessitera une modification du PLU afin de définir les règles d'urbanisation future.

La comparaison entre les zones naturelles du POS et du PLU n'est pas significative, car la superficie du territoire communal a été régularisée au PLU (le cimetière-parc de Saint Léger réalisé sur le territoire de Boissy a été rattaché à la commune voisine de PUISEUX PONTOISE).

VIII – JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

VIII-1 Le règlement

A chaque zone du PLU est associé un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement de chaque zone comporte 14 articles :

- Article 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.
- Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
- Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par les contraintes techniques relevant d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée
- Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : L'emprise au sol des constructions
- Article 10 : La hauteur maximale des constructions
- Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
- Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol (COS) qui détermine la densité de construction admise

Les articles 6 et 7 sont obligatoirement complétés pour chaque zone dotée d'un règlement car le code de l'urbanisme prévoit l'obligation de préciser dans tous les cas les règles d'implantation des constructions. Les autres articles ne comportent des prescriptions que si elles sont utiles et se justifient au regard du projet communal.

Les tableaux des pages suivantes exposent synthétiquement, zone par zone, les principales dispositions réglementaires retenues ainsi que leurs justifications.

ZONE UA (lère partie)

ZONE	Articles 1 et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 4 Desserte par les réseaux
UA Cette zone à caractère d’habitat, de services, de commerces et d’activités correspond aux centres anciens du bourg et du hameau du Réal. Le tissu bâti compact est souvent édifié à l’alignement des voies. Elle comprend les secteurs : - UAa et UAb qui bénéficient d’une orientation d’aménagement. - UAc, au hameau du Réal, sur une petite zone d’activités de fait pour favoriser l’évolution du site.	Sont autorisées : - les activités commerciales, de services, de bureau, d’artisanat, agricoles, ainsi que les équipements d’intérêt collectif lorsqu’ils n’apportent pas de nuisances et s’intègrent dans le site. <u>Secteurs UAb</u> La SHON des constructions ou installations à destination d’activités et de commerce ne pourra excéder 500m². 10% de la SHON créée doivent être réservés pour la réalisation de logements locatifs à caractère social.	<u>Eaux usées</u> Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public. En cas d’impossibilité de raccordement, l’assainissement individuel est obligatoire. <u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales devront si possible être gérées sur le terrain (stockage, réutilisation, infiltration).
	Préserver : - les activités existantes et favoriser la mixité des fonctions urbaines ; - l’environnement et la qualité de vie. <u>Secteurs UAa et UAb</u> : maîtriser l’urbanisation en fonction des contraintes du site et des équipements pour répondre aux besoins des nouveaux habitants ; favoriser la création de logements locatifs aux loyers modérés et la mixité sociale au cœur du bourg et à proximité de la gare.	La commune dispose de réseaux de collecte d’eaux usées dans la zone UA. Cependant compte tenu du relief, des constructions pourront difficilement se raccorder au réseau et devront alors disposer d’un assainissement autonome. Les eaux pluviales seront traitées, si possible, sur place afin de ne pas aggraver le ruissellement.

ZONE UA (2° partie)

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 10 Hauteur des constructions
<u>Zone UA, sauf UAa – UAb et UAc</u> Alignement ou retrait lorsque des bâtiments voisins sont eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées. Si la continuité bâtie à l'alignement des voies doit être assurée pour ne pas rompre un front bâti continu, elle sera matérialisée par des bâtiments ou des clôtures. <u>Secteurs UAa et UAb</u> Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait de la rue V.Hugo. Voies ferrées : les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 6 m du bord extérieur du rail de la voie de circulation la plus proche. <u>Secteur UAc</u> Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 m de l'alignement de la voie.	<u>Zone UA, sauf UAa – UAb et UAc</u> Implantation obligatoire sur au moins une limite latérale. A défaut d'implantation sur la seconde limite, des marges d'isolement doivent être respectées : 4 m minimum ou 3 m minimum si pas de baie sur le mur face à la limite séparative. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives à l'exception des constructions annexes ne dépassant pas une hauteur à l'égout du toit de 2,20m et une emprise au sol de 20 m². Les modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas tenues de respecter ces dispositions si pas de baie sur le mur face à la limite séparative, sinon respect des marges. <u>Secteurs UAa – UAb et UAc</u> : Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives du terrain ou en retrait. Dans ce cas, les marges d'isolement rappelées ci-dessus doivent être respectées. <u>Zone UA et secteurs UAa-UAb et UAc</u> Les piscines non couvertes devront respecter une marge d'isolement minimale de 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.	<u>Zone UA</u> 7 m maximum à l'égout du toit Un dépassement, dans la limite de 2m, pourra être admis pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain. <u>Secteur UAa</u> 3,50m maximum à l'égout du toit dans une bande de 6m à partir de la limite de propriété du côté de la rue V.Hugo. Au-delà, 6m. <u>Secteur UAb</u> 7 m maximum à l'égout du toit dans une bande de 6m à partir de la limite de propriété du côté de la rue V.Hugo. Au-delà, 9m. <u>Secteur UAc</u> 7 m maximum à l'égout du toit
Préserver et conforter le front bâti continu à l'alignement des voies si le caractère des lieux le justifie. <u>Secteurs UAa et UAb</u> : ne pas imposer de règles strictes pour l'urbanisation de cette partie du bourg qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement. Disposer d'une marge d'isolement acceptable par rapport aux voies ferrées. <u>Secteur UAc</u> : en l'absence de front bâti continu, maintien des constructions en retrait de la RD 92 qui génère des nuisances.	Respecter le mode d'implantation actuel des constructions : soit en continu, soit adossées sur une seule limite, mais permettre alors dans ce cas l'accès d'un véhicule à l'arrière du bâti. <u>Secteurs UAa et UAb</u> : disposer de règles plus souples pour cette opération qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement. <u>Secteur UAc</u> : cette parcelle est localisée dans la vallée de la Viosne et l'implantation du bâti en continu ne s'impose pas sur ce site.	La hauteur de 7 m correspond à celle du bâti majoritairement présent. Les bâtiments agricoles et les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement, ne sont pas soumis à cette règle s'ils s'intègrent dans le paysage. <u>Secteur UAa</u> Pour tenir compte du talus et des constructions situées de l'autre côté de la voie, la hauteur a été limitée à 3,50m le long de la rue V.Hugo. <u>Secteur UAb</u> : pour permettre l'accueil de bâtiments collectifs, la hauteur a été portée à 9 m maximum et 7m le long de la voie pour tenir compte du talus.

ZONE UA (3° partie)

Article 11 Aspect extérieur	Article 12 stationnement	Article 13 Espaces libres et plantations	Article 14 Coefficient d'occupation du sol
<u>Aspect général</u> : <u>Toitures</u> : les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, 60 au m2 minimum, à l'exclusion des toitures à faible pente. Les constructions à usage d'habitation collective pourront être couvertes avec des tuiles plates, 40 au m2 minimum. Les ardoises pourront être autorisées pour la réfection à l'identique ou l'agrandissement des constructions couvertes en ardoises. Les toitures en zinc ou en cuivre pourront être admises pour répondre à des contraintes techniques ou de composition architecturale. Ces dispositions ne s'imposent pas aux vérandas et aux bâtiments agricoles. <u>Murs</u> : les enduits seront talochés et/ou grattés. Les pierres ou les moellons seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total. <u>Ouvrures-menuiseries</u> : les proportions des baies seront verticales. Les volets seront peints, persiennés ou à barres sans écharpes. <u>Clôtures</u> : les clôtures sur rue pourront être constituées soit d'un mur réalisé en pierres apparentes, soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché. Leur hauteur totale sera de 2m minimum sans pouvoir excéder celle des clôtures voisines si elles sont supérieures à 2m. Les clôtures en limites séparatives pourront être réalisées avec un mur en pierres ou revêtu d'un enduit, ou en grillage doublé d'une haie d'arbustes d'essences locales. Secteurs UAa – UAb et UAc : les clôtures sur rue et en limites séparatives pourront être constituées soit d'un mur réalisé en pierres apparentes, soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché, soit d'un grillage doublé d'une haie arbustive d'essences locales. <u>Panneaux solaires</u> : Une mise en œuvre, non visible du domaine public, sera recherchée en toiture de véranda, sur une annexe ou un auvent et en règle générale sur tout élément architectural n'altérant pas la composition de la façade. En cas d'impossibilité, les panneaux pourront être admis en toiture et en façade à condition qu'ils soient composés dans l'architecture et intégrés dans l'épaisseur de la toiture.	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du règlement. Le nombre de places doit être adapté aux besoins supplémentaires lors de toute modification de bâtiments existants. Cependant, pour tenir compte des caractéristiques du tissu ancien qui peuvent rendre l'application de cet article difficile, des solutions de remplacement sont admises dans certains cas. Les extensions ou les aménagements de bâtiments existants à destination de commerce ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.	<u>ZONE UA et secteur UAa</u> Les espaces libres de toute construction et aire de stationnement doivent représenter au minimum 40% du terrain situé en UA. Cette disposition ne s'applique pas aux changements de destination, aux travaux concernant des constructions existantes et aux reconstructions quelle que soit la surface des espaces libres restant sur le terrain. Dans ce cas, les surfaces correspondant aux espaces libres de toute construction ou aire de stationnement devront être maintenues à leur niveau. Des extensions modérées des constructions existantes pourront être admises, quelle que soit la surface des espaces libres restant sur le terrain, s'il n'y a pas création d'un nouveau logement et si leur emprise au sol est inférieure à 30 m2. Les constructions, installations et aménagements doivent être accompagnés de plantations d'essences locales. <u>Secteurs UAa et UAb :</u> Des distances par rapport au bord extérieur du rail de la voie de circulation la plus proche doivent être respectées. 7,50m pour les arbres de haute tige et 3,50m pour les haies vives.	Zone UA et secteur UAc : 0,70 Secteur UAa : 0,31 Secteur UAb: 0,40
Maintenir l'aspect des constructions traditionnelles du centre ancien.	Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques pour ne pas aggraver la circulation dans le village. Favoriser l'installation de commerces dans le bourg qui pourraient difficilement satisfaire les besoins en stationnement.	Limiter l'imperméabilisation des propriétés et favoriser l'insertion paysagère par des plantations.	Maintenir la densité du tissu urbain existant dans le bourg et permettre l'évolution du secteur UAc. Secteurs UAa et UAb, favoriser un tissu de moyenne densité à l'entrée ouest du bourg.

ZONE UEP (1^{ère} partie)

ZONE	Articles 1 et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 4 Desserte par les réseaux	Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies
UEP Equipements publics ou d'intérêt collectif.	Tout mode d'occupation du sol est interdit hormis : - les équipements publics ou d'intérêt collectif.	<u>Eaux usées</u> Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public. <u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales devront si possible être gérées sur le terrain (stockage, réutilisation, infiltration).	Alignement ou retrait.
Objectifs et Justifications	L'école maternelle C. Perrault, l'école primaire J. de la Fontaine, la poste, la « maison pour tous », le cimetière, deux courts de tennis et un tennis couvert sont intégrés dans cette zone. Les dispositions réglementaires sont réduites au minimum pour permettre l'évolution des équipements en fonction des besoins.	La commune dispose de réseaux pour l'évacuation des eaux usées vers la station d'épuration de Neuville sur Oise. Les eaux pluviales seront traitées sur place, si possible, afin de ne pas aggraver le ruissellement.	Les équipements sont autorisés, selon leurs besoins ou la configuration des lieux, à s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait.

ZONE UEP (2^o partie)

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 11 Aspect extérieur	Article 12 stationnement	Article 13 Espaces libres et plantations
Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives du terrain. A défaut des marges d'isolement d'au moins 6 m doivent être respectées.	Pas de prescription particulière. Les projets devront s'intégrer dans le paysage.	Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du règlement.	Les constructions, installations, aménagements doivent être accompagnés de plantations d'essences locales.
Favoriser l'évolution des équipements et leur insertion dans l'environnement par des plantations lorsqu'ils ne jouxtent pas les limites séparatives.		Ne pas nuire à la circulation sur les voies publiques.	Favoriser l'insertion des nouveaux équipements.

ZONE UG (1^{ère} partie)

ZONE	Articles 1 et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 4 Desserte par les réseaux
UG Cette zone concerne les secteurs d'extension qui se sont développés à la périphérie du bourg et du hameau du Réal. Elle comprend le secteur UGa qui bénéficie d'orientations d'aménagement et le secteur UGb qui s'étend sur 2 zones d'habitat pavillonnaire peu denses.	Sont interdites : - les installations classées soumises à autorisation ; - les constructions ou installations à destination : . d'activités industrielles ; . d'entrepôts ; . d'hôtellerie ; . de commerce ; . agricole.	<u>Eaux usées</u> Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public. En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité de raccordement, l'assainissement individuel est obligatoire. <u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales devront si possible être gérées sur le terrain (stockage, réutilisation, infiltration).
Objectifs et Justifications	Permettre l'évolution du secteur d'extension vers la mixité des fonctions lorsqu'elles n'apportent pas de nuisances et s'intègrent dans le site.	La commune dispose de réseaux de collecte d'eaux usées à l'exception de la partie haute du Réal. En l'absence de réseaux ou en cas d'impossibilité de raccordement due au relief, un dispositif d'assainissement autonome devra alors être prévu. Les eaux pluviales seront traitées sur place, si possible, afin de ne pas aggraver le ruissellement.

ZONE UG (2^o partie)

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 10 Hauteur des constructions
<u>Zone UG et secteur UGb</u> Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6m de l'alignement des voies et en totalité dans les zones d'implantation délimitées au plan de zonage 2/2. <u>Secteur UGa</u> Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 7 m de l'alignement de la rue du Four à Chaux et dans une bande de 30 m de profondeur. <u>Zone UG et secteur UGa</u> Les constructions annexes n'excédant pas une emprise au sol de 10 m ² et les piscines non couvertes pourront être édifiées au-delà des bandes d'implantation, sans pouvoir s'implanter dans l'espace boisé protégé « au Chef de la Ville ».	Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut les marges d'isolement doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives : - 4 m minimum ou 3 m minimum si pas de baie sur le mur face à la limite séparative, à l'exception des constructions annexes ne dépassant pas une hauteur de 2,20m à l'égout du toit et une emprise au sol de 10 m ² qui pourront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Les piscines non couvertes devront respecter une marge d'isolement minimale de 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.	7 m maximum à l'égout du toit
Respecter le mode actuel d'implantation des constructions. Afin d'éviter l'urbanisation de cœur d'îlot, des zones d'implantation ont été prévues au nord du bourg, et à l'est au « Four à Chaux » pour maintenir des franges jardinées et une transition entre le bâti et la zone naturelle.	Respecter le mode d'implantation actuel des constructions : soit en continu, soit adossées sur une seule limite, mais permettre alors dans ce cas l'accès d'un véhicule à l'arrière du bâti.	Cette hauteur correspond à la typologie du bâti existant.

ZONE UG (3^opartie)

Article 11 Aspect extérieur	Article 12 stationnement	Article 13 Espaces libres et plantations	Article 14 Coefficient d'occupation du sol
<u>Aspect général</u> <u>toitures</u> Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates. Les ardoises pourront être autorisées pour la réfection à l'identique ou l'agrandissement des constructions couvertes en ardoises. Les toitures en zinc ou en cuivre pourront être admises pour répondre à des contraintes techniques ou de composition architecturale. Ces dispositions ne s'imposent pas aux vérandas. <u>Murs</u> : les enduits seront talochés et/ou grattés. Les pierres et les moellons seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total. <u>Ouvertures-menuiseries</u> : Les volets seront peints, persiennés ou à barres sans écharpes. <u>Clôtures</u> : les clôtures sur rue seront constituées : soit, d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu d'un enduit taloché, d'une hauteur d' 1,80 m maximum ; -soit, d'un mur en pierres apparentes ou revêtu d'un enduit taloché, d'une hauteur minimum de 0,80 m, surmonté d'une grille à barreaux droits d'une hauteur n'excédant pas 1m ; -soit d'un grillage vert doublé d'une haie arbustive d'essences locales. Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage vert doublé d'une haie d'arbustes d'essences locales. Les antennes paraboliques ne seront pas visibles des voies. <u>Panneaux solaires</u> : Une mise en œuvre, non visible du domaine public, sera recherchée en toiture de véranda, sur une annexe ou un auvent et en règle générale sur tout élément architectural n'altérant pas la composition de la façade. En cas d'impossibilité, les panneaux pourront être admis en toiture et en façade à condition qu'ils soient composés dans l'architecture et intégrés dans l'épaisseur de la toiture.	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé ci-après : -constructions à usage d'habitation : 3 places par logement ; -logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement ; -autres constructions et installations : le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement devra être respecté.	Les espaces libres de toute construction et aire de stationnement doivent représenter au minimum 50% du terrain situé en UG. Les constructions, installations, aménagements doivent être accompagnés de plantations d'essences locales.	<u>Zone UG, sauf UGa et UGb</u> 0,45 <u>secteurs UGa et UGb</u> 0,30
Maintenir l'aspect du bâti ancien sur la zone d'extension urbaine.	Ne pas nuire à la circulation sur les voies publiques.	Limiter l'imperméabilisation des propriétés, favoriser l'insertion paysagère par des plantations.	Le COS préserve le caractère du tissu bâti de faible densité.

ZONE UI (1^{ère} partie)

ZONE	Articles 1 et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 4 Desserte par les réseaux	Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies
UI Cette zone destinée à accueillir principalement des activités est localisée sur trois secteurs au nord de la commune.	Sont interdites : -les constructions à usage d'habitation hormis celles destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements dans la limite d'une SHON de 150 m ² ; - les constructions ou installations agricoles.	<u>Eaux usées</u> Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public. <u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales devront si possible être gérées sur le terrain après traitement (stockage, réutilisation, infiltration).	Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 m de l'alignement des voies.
Objectifs et justifications	Cette zone est réservée à l'accueil d'activités. Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont liées à l'activité.	Les eaux pluviales seront traitées sur place, si possible, afin de ne pas aggraver le ruissellement	Intégrer les bâtiments par des plantations et permettre le stationnement en dehors des voies publiques.

ZONE UI (2^{ème} partie)

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 9 Emprise au sol	Article 10 Hauteur des Constructions	Article 11 Aspect extérieur
Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. A défaut des marges d'isolement d'au moins 4 m doivent être respectées. Les marges doivent être respectées par rapport aux limites contiguës aux zones d'habitation.	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.	La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 15 m.	Les clôtures sur rue et en limites séparatives seront exclusivement constituées d'un grillage vert doublé d'une haie arbustive d'essences locales.
Selon les besoins générés par les activités, les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou respecter les marges d'isolement. Maintenir des marges pour ne pas générer des nuisances aux habitations proches.	Préserver des espaces non construits et maintenir une trame bâtie aérée.	Maintien de la hauteur admise au POS.	Harmoniser les clôtures.

ZONE UI (3^{ème} partie)

Article 12 Stationnement	Article 13 Espaces libres et plantations
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du règlement	Les constructions, installations ou aménagements, doivent être accompagnées de plantations d'essences locales et notamment les dépôts et les aires de stationnement.
Ne pas nuire à la circulation sur les voies publiques.	Favoriser l'insertion paysagère

ZONE UZ (lère partie)

ZONE	Articles 1 et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 4 Desserte par les Réseaux
UZ Zone réservée principalement à l'activité aéroportuaire	Tout mode d'occupation du sol est interdit hormis : - les occupations, utilisations du sol et les constructions liées ou compatibles avec l'activité aéronautique ; - les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements ; - les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.	<u>Eaux usées</u> Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est obligatoire. <u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain (stockage, réutilisation, infiltration).
Objectifs et justifications	Les équipements nécessaires au service public aéroportuaire, des activités et des services utiles ou compatibles avec le fonctionnement de l'aérodrome sont admis dans cette zone.	L'aérodrome dispose aujourd'hui d'un assainissement de type non collectif. Les eaux pluviales seront infiltrées ou collectées et dirigées jusqu'au bassin localisé au sud de la zone aéroportuaire.

ZONE UZ (2° partie)

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 11 Aspect extérieur
Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies ou en retrait.	Les constructions doivent respecter des marges d'isolement d'au moins 6 m.	Pas de prescription particulière. Les projets devront s'intégrer dans le site.
Les équipements selon leurs besoins pourront s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait.	Ne pas autoriser de construction sur les limites de l'emprise aéroportuaire pour favoriser leur intégration dans le site.	

ZONE UZ (3°partie)

Article 12 stationnement
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du règlement
Ne pas nuire à la circulation sur les voies publiques

ZONE AU 1 (1ère partie)

ZONE	Articles 1 et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 4 Desserte par les réseaux
AU 1 « le Four à Chaux » Cette zone comprend des terrains non équipés destinés à une urbanisation à vocation principale d'habitat sous forme d'opération d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement du secteur.	Sont interdites : - les installations classées soumises à autorisation ; - les constructions ou installations à destination : . d'activités industrielles ; . d'entrepôts ; . d'hôtellerie ; . de commerce ; . agricole.	<u>Eaux usées</u> Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public. <u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales devront si possible être gérées sur le terrain (stockage, réutilisation, infiltration).
Objectifs et Justifications	Permettre l'évolution du secteur d'extension vers la mixité des fonctions lorsqu'elles n'apportent pas de nuisances et s'intègrent dans le site.	L'opération devra se raccorder au réseau EU existant rue du Four à Chaux. Les eaux pluviales seront traitées sur place, si possible, afin de ne pas aggraver le ruissellement.

ZONE AU 1 (2° partie)

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 10 Hauteur des constructions
Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 7 m de l'alignement des voies et en totalité dans une bande de 25 m à compter de l'alignement des voies. Les constructions annexes n'excédant pas une emprise au sol de 10 m ² et les piscines non couvertes pourront être édifiées au-delà des bandes d'implantation.	Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut les marges d'isolement doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives : - 4 m minimum ou 3 m minimum si pas de baie sur le mur face à la limite séparative à l'exception des constructions annexes ne dépassant pas une hauteur de 2,20m à l'égout du toit et une emprise au sol de 10 m ² qui pourront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Les piscines non couvertes devront respecter une marge d'isolement minimale de 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.	7 m maximum à l'égout du toit
Respecter le mode actuel d'implantation des constructions qui se sont développées à la périphérie du centre ancien et permettre le stationnement des véhicules sur le terrain. Préserver des franges jardinées à l'arrière du bâti et une transition entre le bâti et la zone naturelle.	Préserver l'équilibre du bâti du secteur d'extension et lorsque la configuration du terrain le permet, l'éclairage des pièces d'habitation.	Cette hauteur correspond à la typologie du bâti existant.

ZONE AU 1 (3^opartie)

Article 11 Aspect extérieur	Article 12 stationnement	Article 13 Espaces libres et plantations	Article 14 Coefficient d'occupation du sol
<u>Aspect général</u> <u>toitures</u> Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates. Les toitures en zinc ou en cuivre pourront être admises pour des contraintes techniques ou de composition architecturale. Ces dispositions ne s'imposent pas aux vérandas. <u>Murs</u> : les enduits seront talochés et/ou grattés. Les pierres et les moellons seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total. <u>Ouvertures-menuiseries</u> : Les volets seront peints, persiennés ou à barres sans écharpes. <u>Clôtures</u> : les clôtures sur rue seront constituées : -soit d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu d'un enduit taloché, d'une hauteur d' 1,80 m maximum ; -soit d'un mur en pierres apparentes ou revêtu d'un enduit taloché, d'une hauteur minimum de 0,80 m, surmonté d'une grille à barreaux droits d'une hauteur n'excédant pas 1 m. -soit d'un grillage vert doublé d'une haie arbustive d'essences locales. Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage vert doublé d'une haie d'arbustes d'essences locales. Les antennes paraboliques ne seront pas visibles des voies. <u>Panneaux solaires</u> : Une mise en œuvre, non visible du domaine public, sera recherchée en toiture de véranda, sur une annexe ou un auvent et en règle générale sur tout élément architectural n'altérant pas la composition de la façade. En cas d'impossibilité, les panneaux pourront être admis en toiture et en façade à condition qu'ils soient composés dans l'architecture et intégrés dans l'épaisseur de la toiture.	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé ci-après : -constructions à usage d'habitation : 3 places par logement ; -logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement ; -autres constructions et installations : le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement devra être respecté.	Les espaces libres de toute construction, aires de stationnement ou autre surface imperméabilisée doivent représenter au minimum 50% du terrain. Les constructions, installations, aménagements doivent être accompagnés de plantations d'essences locales.	0,30
Maintenir l'aspect du bâti ancien sur la zone d'extension urbaine.	Ne pas nuire à la circulation sur les voies publiques.	Limiter l'imperméabilisation de la zone, favoriser l'insertion paysagère des constructions par des plantations.	Le COS préserve le caractère du tissu bâti de faible densité.

ZONE AU 2 (1ère partie)

ZONE	Articles 1 et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 4 Desserte par les réseaux
AU 2 « le Coudrier Sud » Cette zone comprend des terrains non équipés destinés à une urbanisation à vocation principale d'équipements d'intérêt collectif et d'activités commerciales sous forme d'opération d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement du secteur.	Sont interdites : -les constructions ou installations à destination : . d'habitation (à l'exception des logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements autorisés ainsi que les logements de fonction relatifs aux équipements autorisés) ; . d'activités industrielles ; . agricole.	<u>Eaux usées</u> Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public. <u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales devront si possible être gérées sur le terrain (stockage, réutilisation, infiltration).
Objectifs et Justifications	Permettre l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et/ou des commerces pour satisfaire les besoins locaux. Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont liées à l'activité.	Les eaux pluviales seront traitées sur place, si possible, afin de ne pas aggraver le ruissellement.

ZONE AU 2 (2° partie)

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 10 Hauteur des Constructions
Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies ou en retrait.	Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. A défaut des marges d'isolement d'au moins 6 m doivent être respectées.	La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 15m.
Les équipements sont autorisés, selon leurs besoins ou la configuration des lieux, à s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait.	Selon les besoins générés par les activités, les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou respecter des marges d'isolement et favoriser alors leur intégration dans l'environnement par des plantations.	Cette hauteur correspond à celle admise dans la zone d'activités voisine.

ZONE AU 2 (3°partie)

Article 11 Aspect extérieur	Article 12 stationnement	Article 13 Espaces libres et Plantations
Pas de prescription particulière. Les projets devront s'intégrer dans le site.	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du règlement.	Les constructions, installations, aménagements doivent être accompagnés de plantations d'essences locales et notamment les aires de stationnement.
	Ne pas nuire à la circulation sur les voies publiques.	Favoriser l'insertion paysagère des constructions par des plantations.

ZONE AU 3

ZONE	Articles 1 et 2 Occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions
AU 3 Secteur ouest de la zone d'activités « des quatre vents » Cette zone intercommunale comprend des terrains non équipés destinés à une urbanisation à vocation principale d'activités sous forme d'opération d'ensemble.	Toutes les occupations du sol sont interdites. L'ouverture de la zone est subordonnée à une modification du PLU définissant les règles d'urbanisme applicables dans la zone.
Objectifs et justifications	Dans le cadre du développement économique de la communauté de communes du Val de Viosne sur le territoire de Boissy l'Aillerie, ce projet est appelé à évoluer à long terme selon les besoins des entreprises.

ZONE A

ZONE	Articles 1 et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 4 Desserte par les réseaux	Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies
A Réservée à l'exploitation agricole et à l'élevage Dans cette zone, ne pourront être admises que les constructions nécessaires à la gestion des exploitations définies à l'article 3 du schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise.	Tout mode d'occupation du sol est interdit hormis : -les bâtiments et installations agricoles ; -les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation à raison d'un logement par exploitation et dans la limite d'une SHON de 250 m ² . -les équipements d'intérêt collectif lorsqu'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.	<u>Eaux usées</u> Toute construction ou installation nouvelle non raccordée à un réseau public doit obligatoirement disposer d'un assainissement autonome. <u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales devront si possible être gérées sur le terrain (stockage, réutilisation, infiltration).	Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 m de l'alignement des voies.
Objectifs et justifications	assurer le maintien de l'activité agricole.	Toute construction ou installation doit posséder un assainissement autonome en l'absence de réseau public. Les eaux pluviales seront traitées sur place, si possible, afin de ne pas aggraver le ruissellement	Préserver les conditions de circulation et de stationnement en dehors des voies.

ZONE A (2^opartie)

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 10 Hauteur des constructions	Article 11 Aspect extérieur
Les constructions doivent respecter des marges d'isolement d'au moins 6m.	7 m à l'égout du toit. Un dépassement peut-être admis pour des raisons techniques ou fonctionnelles à condition que l'équipement ne porte pas atteinte au paysage.	Pas de prescription particulière. Le projet devra s'intégrer dans le site.
Favoriser l'intégration paysagère des bâtiments par des plantations.	Assurer le bon fonctionnement des activités agricoles et préserver le paysage.	

ZONE A (3^opartie)

Article 12 Stationnement	Article 13 Espaces libres et plantations
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du règlement	Les constructions, installations ou aménagements, doivent être accompagnés de plantations d'essences locales.
Ne pas nuire à la circulation sur les voies publiques.	Favoriser l'insertion paysagère

ZONE N (lère partie)

ZONE	Articles 1 et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 4 Desserte par les Réseaux
N Zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites. Elle comprend les secteurs : Na : espaces paysagers publics, de loisirs et de sport dans le bourg et au lieudit « les Familleuses » ; Nb : équipements d'intérêt collectif au lieudit « le Coudrier Sud » ; Nc : terrains cultivés aux lieudits « le Vaugoulé » et « le bourg » ; Nd : équipements collectifs existants Ne : étang pour la pêche	Tout mode d'occupation du sol est interdit hormis : les équipements d'intérêt collectif lorsqu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone. Zone N et secteur Nc: -l'extension des habitations existantes dans la limite d'une SHON totale de 250m2. Secteur Na : les équipements sportifs et de loisirs de plein air et les aires de stationnement pour le besoin des équipements ; Secteur Nb : l'aménagement d'un bassin de retenue ; Secteur Nc : les abris de jardin dans la limite d'une SHOB de 6 m2 par jardin ; Secteur Nd : les constructions et équipements d'intérêt collectif ainsi que l'aménagement des constructions existantes pour de l'artisanat Secteur Ne : la création d'un étang.	<u>Eaux usées</u> Toute construction ou installation nouvelle non raccordée à un réseau public doit obligatoirement disposer d'un assainissement autonome. <u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales devront si possible être gérées sur le terrain (stockage, réutilisation, infiltration).
Objectifs et justifications	Préserver les milieux naturels et les paysages. Permettre des équipements qui ne peuvent éviter la zone naturelle. Dans les zones jardinées, autoriser l'édification de petits abris de jardin.	Toute construction ou installation doit posséder un assainissement autonome en l'absence de réseau public. Les eaux pluviales seront traitées sur place, si possible, afin de ne pas aggraver le ruissellement

ZONE N (2° partie)

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 10 Hauteur des Constructions
Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 m de l'alignement des voies.	Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou à défaut respecter des marges d'isolement d'au moins 6 m. Aucune marge d'isolement ne s'impose aux abris de jardin dans le secteur Nc.	7 m à l'égout du toit à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement. Toutefois, elle pourra être limitée si l'insertion de l'équipement porte atteinte au paysage. Les abris de jardin admis dans le secteur Nc ne pourront excéder 2,20 m à l'égout du toit.
Favoriser un bâti aéré sur les espaces naturels.	Permettre l'intégration des constructions par des plantations lorsque celles-ci ne jouxtent pas les limites séparatives.	Favoriser l'intégration des installations dans le paysage.

ZONE N (3°partie)

Article 11 Aspect extérieur	Article 12 Stationnement	Article 13 Espaces libres-plantations
Secteur Nc : les façades des abris de jardin auront un aspect bois foncé.	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du règlement	Les constructions, installations ou aménagements, doivent être accompagnés de plantations d'essences locales.
Intégrer les abris dans le paysage naturel.	Ne pas nuire à la circulation sur les voies publiques	Favoriser l'insertion paysagère.

IX– PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Le règlement rappelle à l'article 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières – au chapitre « protections, risques et nuisances » des zones concernées, les contraintes qui affectent le territoire communal :

- **Risque d'effondrement lié à la présence de carrières** (zones UA – UG – A et N)

Certaines parties du territoire communal sont concernées par un plan de prévention des risques relatifs aux carrières souterraines abandonnées, joint aux annexes. Ces périmètres figurent également sur le plan 1/2 des servitudes d'utilité publique.

À l'intérieur des zones de risques, il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

- **Risque d'inondation pluviale** (zones UA - UEP – UG – UI – UZ – AU 1 – AU 3 – A et N)

Plusieurs ravines sont situées sur le territoire communal.

En zones urbaines, lorsque l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs seront interdits sur une distance de 5 m de part et d'autre des axes d'écoulement matérialisés sur les plans de zonage 1/2 et 2/2. Les extensions de moins de 30 m² ne sont pas soumises à ces dispositions si toutes les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et à condition de ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, il convient sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, concernée par les axes matérialisés sur les plans de zonage 1/2 et 2/2, d'interdire toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

En ce qui concerne les zones spécifiques UEP, UZ et les zones à urbaniser AU 1 et AU 3, ainsi que le secteur UGa qui prolonge la zone AU 1 (une orientation d'aménagement précise les conditions d'urbanisation de l'ensemble de cette opération), toute nouvelle installation doit faire l'objet d'une notice ou d'une étude d'impact comportant un volet hydraulique précisant les axes d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des installations futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de la zone.

Pour le reste du territoire classé en zones A et N, toute construction, ainsi que tout remblai et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement, ou d'aggraver le risque ailleurs, seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre des axes d'écoulement matérialisés sur les plans de zonage 1/2 et 2/2.

Pourront toutefois, faire exception à cette interdiction, les équipements publics ou d'intérêt collectif, les extensions limitées de bâtiments existants et les hangars agricoles, s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

Une zone de ruissellement diffus concerne un coteau à l'ouest du territoire communal. Dans cette zone, des dispositions doivent être prises pour les nouvelles constructions, les réhabilitations et les extensions de constructions existantes (notamment pour les ouvertures, les accès aux façades exposées au risque de ruissellement) afin de les protéger efficacement des eaux de ruissellement par surélévation, muret, fossé ou tout autre ouvrage adapté n'entraînant pas un blocage de l'écoulement. Elle s'étend sur les zones UA, UEP, UG, A et N.

- **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres** (zones UA – UG et N)

Dans les secteurs affectés par le bruit, tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la RD 22 et de la voie ferrée, repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe).

- **Protection contre les nuisances acoustiques générées par l'activité de l'aérodrome de PONTOISE-CORMEILLES.** (zones UG – UZ – AU 3 – A et N)

Les constructions autorisées dans les zones de bruit définies par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Pontoise-Cormeilles doivent obligatoirement faire l'objet de mesures leur permettant de respecter les objectifs d'isolement acoustique définis par ce même plan. Les constructions à usage d'habitation sont admises dans la limite de l'article L 147-5 du Code de l'Urbanisme.

- **Protection du captage d'eau potable** (zones UA – UEP – UG – UI – AU 2 – A et N)

Un captage d'eau est présent dans le bas de Boissy, à l'angle nord du terrain de sport. Des périmètres de protection ont été délimités dans le cadre d'une étude hydro-géologique annexée au PLU. Dans l'attente d'un arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique (DUP), le PLU prend en compte la protection de cette ressource en eau souterraine.

Dans les zones concernées :

-l'article 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières – précise que dans l'attente d'un arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique, les dispositions contenues dans le rapport géologique annexé doivent être respectées afin d'éviter la pollution de la nappe phréatique.

-l'article 4 – desserte par les réseaux – précise que le traitement des eaux usées et pluviales doit assurer la protection du captage d'eau potable contre tout risque de pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine. Il rappelle que des mesures d'interdiction et des prescriptions applicables aux périmètres de protection figurent dans le rapport géologique annexé et doivent être respectées.

- **Zone à risque d'exposition au plomb**

Ce risque, qui concerne la totalité du territoire communal, est rappelé sur les plans de zonage.

Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (toutes les zones)

La commune est exposée à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte, ci-après, précise le niveau de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche ci-jointe.

Terrains alluvionnaires compressibles (zones UA – UEP – UG et N)

Les plans de zonage 1/2 et 2/2 matérialisent des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur.

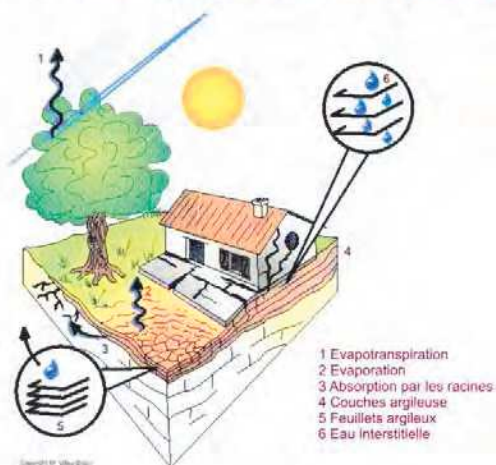
Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe V du règlement.



Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontaux, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

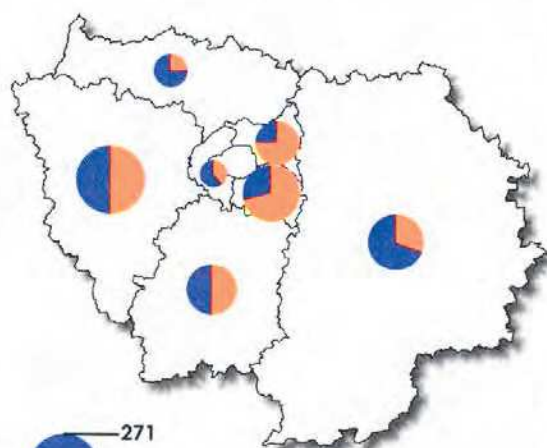
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



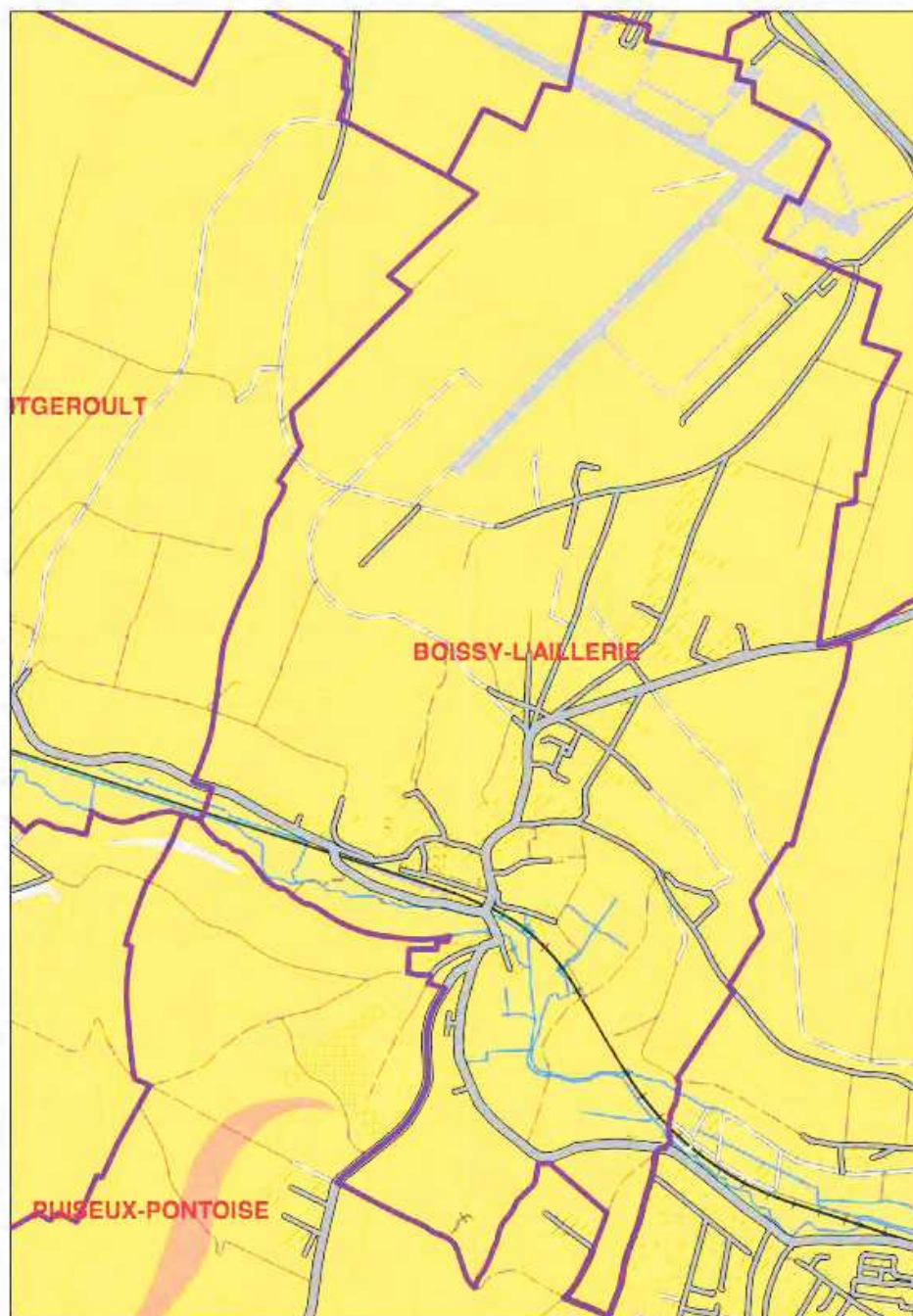
En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €**.

* source Caisse centrale de Réassurance
Coûts extrapolés à partir d'un échantillon de sinistres couverts par le régime CATNAT



Carte "retrait-gonflement des sols argileux" sur la commune de Boissy-L'Aillierie



Echelle 1/15 000

SUA/BRG le 05 août 2005
Sources : BRGM 2004
BdTopo Pays® IGN

LEGENDE

- Limite communale
- Cours d'eau permanent

Niveau de susceptibilité des sols :

- Fort
- Moyen
- Faible



Incidences du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement

X-EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

1 – Incidences sur le paysage et la bio-diversité des milieux :

Le Plan prend en compte les protections existantes au titre du Site Inscrit et les zones répertoriées pour leur intérêt écologique, faunistique et floristique.

Les zones d'extension urbaines sont limitées aux zones prévues à cet effet dans le plan de référence de la charte du Parc naturel régional du Vexin français.

Les espaces agricoles sont préservés au plus près du bâti et des voies de desserte.

Les zones sensibles sont protégées par leur classement zones naturelles et celles boisées font l'objet d'une protection « en espace boisé classé ».

Le Plan Local d'Urbanisme identifie des éléments paysagers remarquables à protéger et à valoriser : plantation d'alignement, bosquet d'arbres, mare, verger, jardin potager, espaces verts, sentes et cheminements à conserver et des éléments du patrimoine local bâti.

2 - Incidences sur la gestion de l'eau

Le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit pas de mesures susceptibles d'aggraver les risques naturels qui affectent le territoire.

Il mentionne les risques d'inondation pluviale liés au ruissellement concentré lors d'orages dans les ravines ou les zones de ruissellement diffus et institue des prescriptions réglementaires pour pallier ces risques en milieu naturel et urbain.

Il limite les constructions dans les zones contraintes afin de permettre la libre circulation des écoulements.

Il intègre dans le règlement de P.L.U. et les orientations d'aménagement les préconisations du zonage d'assainissement en matière de collecte et de gestion des eaux pluviales selon les zones identifiées à fortes ou faibles contraintes hydrauliques, favorisant préférentiellement la rétention à la parcelle, sans rejet au collecteur public.

3 - Incidences sur la pollution de l'air

Le projet ne prévoit aucune disposition de nature à compromettre la qualité de l'air existante.

Il incite à la réduction des pollutions urbaines (qualité de l'air, bruit...) par la maîtrise des trafics automobiles et le développement des circulations douces.

Il protège les espaces verts existants dans l'enceinte du village et en périphérie.

4 - Incidences sur les fonctions urbaines et le patrimoine bâti

Le Plan Local d'Urbanisme vise à maintenir une dynamique de développement modéré du village à l'intérieur et dans la continuité du bâti existant, conforme aux objectifs de la charte du P.N.R.V.F.

Il prend en compte les contraintes liées au ruissellement concentré lors d'orages dans les ravines ou les zones de ruissellement diffus.

Il préserve et valorise les qualités patrimoniales et paysagères ainsi que le caractère d'organisation du tissu urbain ancien (implantation, aspect des constructions, matériaux mis en œuvre, alignements, front bâti...) porteurs d'identité.

Il identifie et repère précisément les éléments patrimoniaux (bâti d'intérêt, sentes, structures paysagères, patrimoine lié à l'eau) afin d'assurer leur préservation.

Il permet la préservation et la valorisation de son patrimoine historique et naturel de grande qualité.

Il conforte l'organisation du village et l'équilibre de ses équipements (incitation à la création de commerce de proximité, création de nouveaux équipements sportifs...).

Il favorise l'insertion des constructions dans la mise en œuvre d'une opération d'aménagement future en instituant des principes d'aménagement afin de préserver les qualités paysagères du site.

Il favorise la mixité sociale et la diversité de l'habitat par l'établissement d'une orientation d'aménagement permettant la requalification un terrain désaffecté en centre-ville ainsi que l'intégration des constructions futures dans le site.

5 - Incidences sur les déplacements et les transports

Le Plan Local d'Urbanisme vise à améliorer la circulation existante et le stationnement par la création d'emplacements réservés à cet usage.

En lien avec la configuration du village, le règlement impose des normes de stationnement internes à chaque opération qui doivent permettre le renouvellement sans incidence sur les espaces publics.

Il accorde la priorité au renouvellement sur l'étalement urbain.

Il préserve les chemins ruraux existants et permet de créer un nouveau maillage de liaisons entre quartiers d'habitation et équipements publics ainsi que vers les espaces naturels environnants.

6 - Incidences sur la gestion des déchets

Le Plan Local d'Urbanisme autorise un développement modéré du bourg en termes de capacité de constructions nouvelles et d'apport de population; il n'aura pas d'incidence significative sur le fonctionnement actuel de collecte et de traitement des déchets.

Les déchets issus de la collecte sélective sont triés et dirigés vers des usines de recyclage.

Il institue l'obligation de prévoir un local destiné à recevoir la collecte sélective de déchets pour tout immeuble d'habitation abritant au moins deux logements.

7 - Incidences au niveau du bruit

Le projet ne prévoit pas d'aménagements susceptibles d'apporter des nuisances de bruit au voisinage.

XI - BOISSY L'AILLERIE ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE

THEMATIQUE GENERALE	OBJECTIFS	REPONSES APPORTEES DANS LE PLU
Prévisions démographiques	Répondre aux besoins de la population sans discrimination.	Analyse de la composition de la population et étude des perspectives d'évolution
Gestion économe du sol	Développer les territoires de façon équilibrée, limiter l'artificialisation des terres naturelles, agricoles et forestières	Etalement urbain limité et utilisation des dents creuses en priorité après une étude pour une réelle adéquation entre les besoins et les zones ouvertes à l'urbanisation. Une seule extension à usage d'habitat (Le Four à Chaux) sur un terrain agricole en limite de zone urbaine existante.
Fonctions urbaines	Favoriser une mixité fonctionnelle ((habitat, activités économiques, équipements pour les loisirs, la culture, l'éducation, le sport,...))	La friche SNCF devrait permettre la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation mixte (habitat, équipements, commerces et services).
		Certaines contraintes géographiques ne permettent pas de réaliser cette mixité fonctionnelle : secteurs humides, absence de terrains disponibles (ex : terrains de sport regroupés au Nord).
Développement économique	Assurer et maîtriser le développement économique	Favorise le développement et l'extension des zones d'activités existantes dans le cadre de l'intercommunalité et selon les besoins des entreprises.
		Favorise le renouvellement du commerce de proximité dans les nouvelles opérations (requalification de la friche SNCF)
		Favorise le commerce existant : les extensions ou les aménagements de bâtiments existants à destination de commerce ne sont pas soumis à l'obligation de réaliser de nouvelles places de stationnement
Habitat	Diversifier l'offre de logements, permettre l'adéquation entre l'offre et la demande, permettre une mixité sociale	Recensement des possibilités de création de petits logements et de logements sociaux pour répondre au déficit constaté dans le diagnostic.
		Obligation dans les secteurs UAa et UAb de réserver au moins 10% de la SHON créée à usage d'habitation pour réaliser du logement locatif à caractère social.
		Évolution de la réglementation portant sur la friche SNCF au cœur du village avec orientations d'aménagement pour autoriser du logement mixte social/non social et collectif/individuel.

		Création d'une zone AU, les zones du POS étant toutes consommées, en vue d'une opération d'ensemble pour permettre une composition urbaine homogène et de qualité en liaison avec le quartier limitrophe.
		Intégration d'un quartier d'habitat de fait, le « chef de la ville » pour permettre l'évolution du bâti actuellement de type précaire et la valorisation du site en voie de dégradation.
Déplacements	Assurer le développement harmonieux et complémentaire des divers modes de transports individuels et collectifs	Les problématiques de circulation et stationnement ayant déjà été traitées auparavant, il restait celle des chemins de promenades, que le PLU inscrit en tant qu'éléments à préserver.
Ressources naturelles et biodiversité	Préserver la qualité de l'eau Assurer la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines	Le diagnostic rappelle que la commune est alimentée en eau potable en quantité suffisante et dans les normes. Le règlement impose un raccordement des nouvelles constructions au réseau public d'eau potable.
		Un captage d'alimentation en eau potable est présent sur la commune. Le règlement rappelle que les dispositions contenues dans le rapport géologique annexé au PLU doivent être respectées pour éviter la pollution de la nappe phréatique.
	Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales	Le règlement impose un raccordement des nouvelles constructions au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe. Il impose également que les réseaux eaux usées et eaux pluviales soient réalisés en séparatif. Pour tout nouveau projet, la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales sur le terrain doit être étudiée. Il est rappelé dans les périmètres de protection du captage d'eau potable que toutes les mesures d'interdiction et les prescriptions contenues dans le rapport géologique doivent être respectées.
		Un secteur Nb est réservé en vue de l'aménagement d'un bassin de retenue avec pour condition de recevoir un aménagement paysager végétal.
	Protéger, mettre en valeur, restaurer, remettre en état et gérer : - les milieux naturels, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques	Les espaces présentant un intérêt écologique sont localisés et le règlement dicte les préconisations de gestion et d'usages de ces milieux.
		Les espaces boisés de qualité sont classés et sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Les défrichements sont interdits. La coupe ou l'abattage des arbres peut être autorisée après déclaration préalable.

		Les boisements qui se sont développés dans la zone humide du marais de la Viosne, localisés en espace naturel sensible et des haies arbustives, sont protégés au titre de l'article L 123-1.7° du Code de l'Urbanisme. Le règlement précise les modalités de gestion de ces milieux. Préserve la continuité des espaces agricoles à l'ouest et à l'est du territoire.
	Préserver les écosystèmes aquatiques, les sites et les zones humides	Protège et renforce la diversité biologique du Marais de la Viosne, classé en Espace Naturel sensible : interdiction de drainage et modalités de gestion prescrites en détail dans le règlement.
Nuisances sonores	Lutter contre le bruit	Une zone tampon est programmée entre le parc d'activités et un quartier d'habitation. Elle est vouée à recevoir des équipements collectifs et/ou des activités commerciales.
		Le PLU prend en compte le PEB autour de l'aérodrome de Cormeilles en Vexin et les nuisances aux abords de la RD22 et de la voie ferrée.
		La zone UI, destinée à accueillir des activités, interdit toute occupation apportant des nuisances aux populations avoisinantes.
Risques	Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques	Le diagnostic identifie l'ensemble des risques présents sur la commune et le règlement rappelle les préconisations sur les secteurs concernés. <u>Les plans des risques sont intégrés en annexe.</u> Maintien des espaces naturels sur les secteurs à risques notamment pour assurer la régulation des eaux de ruissellement.
	Organiser le transport des déchets et valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action	Le diagnostic identifie le mode de collecte sur la commune. La commune adhère à un syndicat intercommunal. Les déchets issus de la collecte sélective sont triés et dirigés vers des usines de recyclage. Les encombrants qui ne peuvent être valorisés sont envoyés vers un centre d'enfouissement. Les ordures ménagères sont incinérées.

XII - MODIFICATIONS APPORTÉES AU PROJET DE PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE

Pour tenir compte des observations de l'État dans son avis du 25/02/2009 :

- concernant l'aménagement de la plateforme SNCF/RFF

Une étude d'architecture relative à l'élaboration d'un projet d'aménagement urbain sur le terrain RFF, a été lancée après établissement d'un cahier des charges élaboré par la D.D.E.A. Trois variantes d'aménagement précisant la capacité d'accueil (logements, commerce) ont été proposées à la commune avec bilan estimatif. L'orientation d'aménagement ainsi que le règlement concernant ce secteur ont été modifiés pour tenir compte de la variante retenue par le Conseil Municipal concernant le « Four à Chaux », le « Chef de ville » et « Menues Terres »

Une visite sur place avec les services de l'état et notamment l'architecte conseil et le paysagiste-conseil de la DDEA, a permis de conclure à un accord sur le projet arrêté.

Le rapport de présentation a été complété :

- concernant la prise en compte des risques naturels et du risque de ruissellement :
 - page 43 et 44 : les préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement en matière de gestion des eaux usées et des eaux pluviales sont mentionnées; celui-ci a fait l'objet d'une enquête publique conjointe avec le PLU.
 - page 87, l'information concernant la prise en compte des risques naturels a été modifiée en précisant les dispositions préconisées en zones AU1 et AU3 pour pallier les risques d'inondation pluviale. Cette modification de l'explication de l'orientation est reprise en page 5 du P.A.D.D. au paragraphe 6.
- concernant le chapitre « protection, risques et nuisances » :
 - page 117, les zones concernées par le ruissellement diffus ont été complétées.
 - pages 122 et 123, l'évaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement a été complétée dans 6 thématiques.
- concernant l'aménagement et la forêt :
 - page 38 : les données relatives à l'activité agricole ont été modifiées.
 - page 54 : le paragraphe sur les boisements a été modifié.

Les prescriptions architecturales :

Les articles Uep 2, UZ 2, AU1 2 concernant les risques d'inondation pluviale n'ont pas été modifiés afin de ne pas empêcher l'évolution des équipements, le règlement demandant une étude comportant un volet hydraulique.

En zone UA, le règlement n'interdit pas l'activité agricole ni l'évolution des bâtiments agricoles.

L'article 11 du règlement « aspect extérieur » du PLU a été modifié pour ce qui concerne les « panneaux solaires » afin d'améliorer leur intégration dans le site.

En zone UAa et UAb correspondant à la plateforme RFF, les articles 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11,13 et 14 ont été modifiés pour tenir compte des principes et directives d'aménagement figurant dans l'Orientation d'Aménagement modifiée.

Aux articles A 2 et N 2, concernant le risque d'inondation pluvial, l'exception visant les équipements publics est supprimée.

Les Orientations d'Aménagement :

L'orientation d'aménagement concernant la plateforme RFF (principes et directives d'aménagement avec schéma d'organisation) a été modifiée pour tenir compte de l'étude de faisabilité architecturale menée en concertation avec les services de l'État.

Le tableau des superficies de zones en page 100 du rapport de présentation est modifié.

Les plans de zonage :

Au lieu-dit « les pierres de la maladrerie », l'axe de ruissellement n'est pas mentionné car les eaux pluviales sont canalisées le long de la route.

Le périmètre de protection des monuments historiques n'est pas reporté sur le plan de zonage car il figure sur le plan des Servitudes d'Utilité Publiques joint aux « Annexes » du PLU.

Les annexes :

La zone de préemption à l'intérieur de l'Espace Naturel Sensible (ENS) « Marais de la Viosne » est annexée à titre d'information.

Le Plan d'Exposition au bruit de l'aérodrome de Pontoise-Cormeilles était complet dans l'arrêt. Aucune modification n'est apportée.

Pour tenir compte des observations de la Communauté d'agglomération de Cergy Pontoise :

1^{ère} remarque : la modification apportée est une correction conforme à la réalité.

2^{ème} remarque : le Schéma Directeur de la Ville Nouvelle est ancien et il est normal qu'il y ait eu des évolutions.

Par ailleurs, la commune de Boissy l'Aillierie n'est plus rattachée au S.D.V.N. et la communauté d'agglomération lance un SCOT sur l'ensemble de son territoire.

Pour tenir compte des observations de la Chambre d'agriculture :

➤ concernant le plan de zonage

La répartition des zones A et N est modifiée au lieu-dit Gros Moignon selon plan joint.

Le tableau des superficies de zones en page 100 du rapport de présentation est modifié.

Le plan de P.A.D.D. est modifié

➤ concernant les Emplacements réservés ER13 et ER14

La commune maintient ces emplacements réservés car ce sont les études qui seront faites qui détermineront les besoins exacts.

➤ concernant la modification du règlement de la zone A

Il ne reste qu'une seule exploitation à Boissy et la commune n'est pas favorable à une augmentation des constructions d'habitation en secteur agricole.

Pour tenir compte des observations du Service départemental d'architecture et patrimoine :

➤ concernant le règlement

L'article 11 est très détaillé. La commune prend en compte en grande partie les recommandations du SDAP.

➤ concernant la déviation V88

La commune n'a pas eu connaissance d'étude engagée sur ce point.

➤ concernant le projet du Four à Chaux

La commune précise que ce secteur se situe en périphérie de la commune et que sa densification ne se justifie pas.

Pour tenir compte des observations de la S.N.C.F - D.T.I.R.P. :

➤ concernant les Servitudes d'Utilité Publiques

Le plan des SUP et la fiche T1 modifiés sont joints aux annexes du PLU (SUP).

➤ concernant l'orientation d'aménagement de la plateforme SNCF

L'orientation d'aménagement concernant la plateforme RFF : principes et directives d'aménagement avec schéma d'organisation ont été modifiés pour tenir compte de l'étude de faisabilité architecturale menée en concertation avec les services de l'État.

➤ concernant le règlement des zones UA et N

Les dispositions réglementaires prévues permettent les constructions et installations demandées.

L'article UA13 et les règles de distance ont été modifiés après concertation avec le service concerné.

➤ concernant les Espaces Boisés Classés

Le plan de zonage et le plan de PADD ont été modifiés afin de supprimer tout EBC dans la zone assujettie aux servitudes ferroviaires.

➤ concernant les emplacements réservés ER 10 et 11 au plan de zonage

Les emplacements réservés sont des délaissés SNCF que la commune a aménagés en espaces verts et dont elle assure l'entretien depuis des années pour éviter le développement de friches préjudiciables à l'environnement.

Pour tenir compte des observations d'Aéroports de Paris :

➤ concernant le règlement de la zone UZ

La demande n°1 a été prise en compte pour favoriser une plus grande mixité des activités. Le chapeau de la zone UZ 2 a été modifié.

L'article UZ 6 est également modifié selon avis.

➤ concernant la superficie de la zone aéroportuaire

Une inversion de surface avait été faite par erreur sur le tableau des superficies (135,40 ha au lieu de 153,40).

Les limites du zonage étant calées sur la limite de propriété, la superficie exacte de la zone UZ a été modifiée pour correspondre à la superficie réelle de la propriété d'ADP, soit 152,02 ha.

Modification de la page 100 du rapport de présentation.

Les petites erreurs matérielles relevées ont été corrigées (plan de PADD et liste des SUP modifiés).

Les cartes transmises dans le Porter à connaissance de la Préfecture sont antérieures à l'adhésion de la commune au PNR pour la totalité de son territoire ; elles n'ont pas été réactualisées, ce qui explique les discordances relevées.

Pour tenir compte des observations du SIARP :

La page 42 du rapport de présentation est modifiée selon avis.

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable et sans réserve sur le projet de PLU, le 12 juin 2009.

Des modifications ont été apportées au PLU :

Pour tenir compte des observations du public :

Mr BONZON :

- Une étude a été faite sur la plateforme SNCF.

Mme MARTINOT :

- La commune ne souhaite pas que les parcelles 472 et 473 deviennent constructibles. Ces parcelles qui ont été achetées il y a peu d'années en terrain naturel, ne sont pas desservies par les réseaux et sont hors zone urbanisée.

Mr DELION :

- Ce secteur est un hameau que la commune ne souhaite pas voir se développer compte tenu de l'éloignement avec le centre de la commune. Par ailleurs, la configuration routière serait dangereuse pour des habitants qui se situeraient en zone naturelle. De plus ce terrain est en bordure de rivière et était sur le POS en zone naturelle que la commune souhaite maintenir.

Mr DUBRAY :

- La commune veut créer un bassin de retenue sur la parcelle XA 201 pour remplacer le bassin de récupération des eaux de pluie des zones d'activités qui se trouve sur un terrain privé et que le propriétaire souhaite mettre à la charge de la commune. Cependant la proposition faite mérite réflexion et sera mise à l'étude.

Mr CAUCHOIS :

- Parcelle C 302, Rien ne justifie de mettre l'ensemble du terrain constructible. En revanche le périmètre de la zone est modifié, pour inclure la maison actuelle de Mr FERRET, ce qui augmentera la surface constructible de Mr et Mme CAUCHOIS.
La rue Ferdinand Jacob ne sera pas mise en sens unique car le bouclage devrait se faire par le chemin de la remise en partie puis par le chemin de Montgeroult qui est en grande partie un chemin de promenade étroit dont le coût d'élargissement serait très onéreux pour assurer la sécurité des piétons. Par ailleurs le double sens de la rue Ferdinand Jacob oblige les automobilistes à plus de prudence.
- Parcelle B 163 : C'est un terrain situé dans une zone de jardins avec risques d'inondations, non desservie par les réseaux publics. La parcelle précédente n'est pas en zone réservée mais a été achetée par la commune il y a plusieurs années pour réaliser un espace vert pour les enfants de l'école maternelle.
Par ailleurs, il n'y a pas eu de bassin de rétention construit.

Mr FERRET :

- Compte tenu de la position de la maison actuelle, la commune est d'accord pour revoir le tracé de façon à englober dans la partie constructible la maison actuelle.

Mr LE MOAL :

- Le terrain du Monsieur LE MOAL est situé en bord de rivière, et se trouve en zone boisée classée, donc maintien du zonage.

Indivision HARAND/DIDON/DELAVAL :

- Parcelle F 237 : Ce terrain était auparavant situé en zone agricole. Ainsi que tous les autres terrains de la rue, il est soumis à une limite constructible en profondeur. Le COS en zone UG est de 0.45.

Pour tenir compte de la demande de la commune :

L'article Nd 2 est modifié pour permettre l'aménagement d'une construction existante appartenant à la commune pour de l'artisanat.