

République Française  
Département Yvelines  
**Commune de Boissets**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du 15/02/2018**

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
11	6	6

Vote
<b>A l'unanimité</b>
Pour : 6
Contre : 0
Abstention : 0

L'an 2018, le 15 Février à 20:30, le Conseil Municipal s'est réuni, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur CHEIX Jacques, MAIRE, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour ont été transmises par écrit aux membres du Conseil Municipal le 08/02/2018. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie 08/02/2018.

**Présents** : M. CHEIX Jacques, MAIRE, Mmes : QUÉRÉ Valérie, SIVY Sylvie, MM : GEFFROY Laurent, GROSSE Daniel, MAILLIER Thierry

**Absent(s)** : Mmes : ALLAIN Valérie, MECHALY Audrey, MM : GRACIA Patrick, JOURNIAT Georges, TRUQUET Francis

Acte rendu exécutoire après dépôt  
en Sous-Préfecture de  
Mantes-la-Jolie  
Le : 15/02/2018  
Et  
Publication ou notification du :

**A été nommée secrétaire** : M. GROSSE Daniel

**2018\_001 – APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le conseil municipal sous la présidence de Monsieur le Maire

Vu le code général des collectivités territoriales  
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-21, R. 153-20 et suivants,  
Vu les lois dites Grenelle I et Grenelle II, en date des 3 août 2009 et 12 juillet 2010,  
Vu la loi ALUR du 24 mars 2014,  
Vu la loi portant nouvelle organisation territoriale de la république du 7 août 2015,  
Vu la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015,  
Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,  
Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,  
Vu la délibération du conseil municipal du 29 mai 2015 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), et définissant les objectifs et les modalités de la concertation,  
Vu la délibération du conseil municipal du 6 juin 2016, portant acte du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.),  
Vu la délibération du conseil municipal du 26 avril 2017 tirant le bilan de la concertation, et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme,  
Vu les avis des Personnes Publiques Associées et des autorités consultées,  
Vu la décision du Président du Tribunal Administratif de Versailles du 18 juillet 2017 désignant M. Bernard LEGROS en qualité de commissaire enquêteur,  
Vu l'arrêté municipal du 7 septembre 2017 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal,  
Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 12 octobre 2017 au 13 novembre 2017,  
Vu le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur,

Vu l'annexe reprenant l'ensemble des modifications apportées au PLU arrêté suite aux avis des PPA et aux observations formulées pendant l'enquête publique,

Vu le dossier de PLU complet, mis à disposition des membres du conseil municipal, annexé à la présente délibération,

CONSIDÉRANT que les modifications au projet de PLU arrêté n'ont pas pour effet de remettre en cause les orientations d'aménagement et partis d'urbanisme retenus et l'économie générale du projet.

CONSIDÉRANT que les modifications apportées au projet, exposées dans le tableau joint en annexe à la présente délibération, procèdent de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées,

CONSIDÉRANT que le dossier de PLU tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme,

ENTENDU l'exposé de M. le Maire

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité des présents,

DECIDE d'approuver le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente.

DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal d'annonces légales.

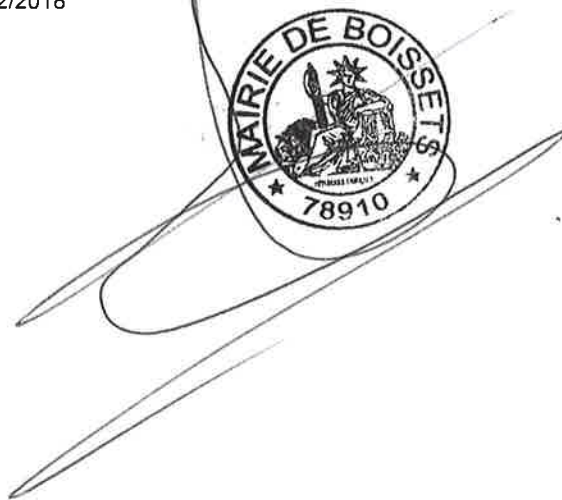
DIT que conformément à l'article L.153-22 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en Mairie ainsi qu'à la Préfecture des Yvelines,

DIT que la présente délibération sera exécutoire à l'issue de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.  
Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme :  
A Boissets, le 16/02/2018

Le Maire  
Jacques CHEIX



## ANNEXE

### TABLEAU DE PRISE EN COMPTE DES AVIS PPA ET DES OBSERVATIONS FORMULEES A L'ENQUETE PUBLIQUE

Observations des services de l'Etat	Réponses apportées
<p><b>Préfecture des Yvelines – DDT</b></p> <p>J'émet un avis favorable sur ce projet pour lequel je rappelle toutefois la nécessité, au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), d'assurer une compatibilité avec le SDRIF concernant la densité des habitations. J'appelle également votre attention sur la bonne prise en compte des enjeux concernant les zones humides qui touchent les 2 OAP, et sur les aléas relatifs au sol argileux.</p> <p>Densité : la densité actuelle calculée sur les chiffres du SDRIF est de 4,6 logements/hectare (et non de 3 logements/ha mentionnés dans le rapport de présentation).</p> <p>OAP : l'OAP intitulée « densification des dents creuses » inclut tous les projets de constructions : environ un demi-hectare réparti sur 5 terrains dans la partie urbanisée pour accueillir 6 à 8 maisons et un grand terrain donnant sur la rue du Point du Jour de 7200 m<sup>2</sup>, <u>en partie agricole</u>, où sont envisagées 5 à 6 maisons.</p> <p>La densité paraît faible, mais le fond du terrain contenant une mare, fait l'objet d'un emplacement réservé pour le maintien de l'espace naturel, et il reste une large bande représentant presque les 2/3 du terrain en zone humide de classe 3.</p> <p>Avant toute construction une caractérisation de la zone humide devra être effectuée selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. Des sondages sont prévus dans l'OAP pour caractériser les zones humides. En fonction des résultats, la densité pourra être augmentée pour atteindre les 20 logements / hectare.</p> <p>En cas de présence effective de zone humide, la séquence ERC (éviter, réduire, compenser) du SDAGE 2016 - 2021 devra être appliquée (disposition D.6.83).</p> <p>Une deuxième OAP encadre la restauration de la ferme de la Tasse. Dans le cas de la réduction de l'emprise de la mare, envisagée de 20 % dans le projet, il faudra prévoir une compensation comme indiqué ci-dessus.</p> <p><u>Zonage</u></p> <p>Le zonage Uj, situé dans la zone urbaine, interdit les nouvelles constructions à usage d'habitation et autorise uniquement les abris à chevaux et les locaux accessoires aux habitations.</p> <p>Ce classement des fonds de parcelles urbanisées empêche les divisions parcellaires et la densification au cœur du bourg, notamment des parcelles 22 et 101 qui ont des larges façades débouchant sur une voie communale.</p> <p>De plus, environ 18 ha de surfaces agricoles en majorité des prairies, situées au Nord du bourg, dans la pointe Nord de la commune et au Sud de la commune, sont classées en zone N dans le projet. Il conviendra donc de les classer en zone A, selon leur usage.</p> <p>Prise en compte des enjeux eau et « zones humides » : la cartographie des zones humides qui apparaît dans le rapport de présentation, doit aussi apparaître dans les annexes graphiques.</p> <p>Prise en compte des risques Argiles : il convient d'ajouter en annexe la carte des aléas du phénomène de retrait-gonflement des argiles et la plaquette informative éditée par le ministère concernant les dispositions techniques recommandées pour les constructions sur sols argileux et y faire référence dans le</p>	<p>Remarque prise en compte dans le rapport de présentation.</p> <p>Même remarque que pour la CDPENAF ce terrain n'est pas agricole, il s'agit du jardin d'une propriété située rue du Point du Jour.</p> <p>La densité rapportée à l'hectare correspond à 11 à 13 logements à l'hectare. (Pour rappel le SDRIF demande pour les communes rurales comme Boissets une augmentation minimale de 10% de la densité d'ici 2030. La densité actuelle étant de 4.6 logements à l'hectare, l'effort consenti par la collectivité est d'environ 150 %.)</p> <p><u>L'OAP est complétée avec le texte suivant</u> : « Si la zone humide s'avère plus importante, le nombre de logements (5 à 6) sera maintenu permettant une densité à l'hectare plus importante (l'objectif étant de tendre vers les 20 logements à l'hectare). ».</p> <p><u>Remarque prise en compte dans l'OAP page 8</u> :</p> <p>« L'emprise de la mare pourra être réduite de 20% maximum, sous réserve des dispositions du SDAGE. »</p> <p>L'objectif de croissance retenu de 6% soit environ 1 construction par an, trouve sa réponse dans les dents creuses identifiées à travers les OAP.</p> <p><u>Remarque prise en compte, parcelles classées en Ap</u></p> <p><u>Remarque prise en compte dans les annexes</u></p> <p><u>Remarque prise en compte dans les annexes</u></p>

<p>règlement.</p> <p>Risque inondation : bien qu'il n'existe pas de zones délimitées dans l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, le risque inondation, de par la présence de la Vaucoeurs sur la commune, doit être pris en considération. Il convient de rajouter dans le règlement un paragraphe sur ce point (sous la même forme que celui relatif aux argiles), demandant à ce que tout projet à proximité du cours d'eau tienne compte de ce risque.</p> <p>Lutte contre le saturnisme : les annexes du document de PLU ne mentionnent pas les dispositions de réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP). Ces dispositions devront être intégrées aux annexes du document de PLU.</p>	<p><u>Remarque prise en compte dans le règlement</u></p> <p><u>Remarque prise en compte dans les annexes</u></p>
<p><b>CDPENAF – 15 juin 2017</b></p> <p>1) La CDPENAF souligne et apprécie l'effort de construction planifié dans l'enveloppe urbaine existante.</p> <p>2) Cependant, la CDPENAF remarque que le secteur « rue du Point du jour » situé en zone humide de classe 3, comprend une parcelle agricole de 0,35 ha. Elle demande d'éviter cette consommation d'espace en mobilisant prioritairement les nombreuses dents creuses et en fixant une densité minimale d'au moins 20 logements/ha pour permettre une utilisation optimale des surfaces consommées.</p> <p>3) La CDPENAF remarque le classement en zone N d'environ 18 ha de surfaces agricoles exploitées. La CDPENAF demande leur reclassement en zone Ap, conformément à l'usage agricole du sol et à la nécessité d'y éviter toute construction pour des raisons paysagères.</p> <p>4) Concernant les possibilités d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zones A et N, la CDPENAF demande de limiter la hauteur des annexes à 3,50 mètres.</p>	<p>La parcelle rue du Point de Jour n'est pas une parcelle agricole, il s'agit du jardin d'une propriété située rue du Point du Jour.</p> <p>Cette parcelle est maintenue comme potentialité avec une OAP.</p> <p><u>Ces parcelles sont classées en zone Ap et le règlement y interdit toute construction pour des raisons paysagères.</u></p> <p><u>La hauteur des locaux accessoires à l'habitation (annexes) est limitée à 3.50 m à l'égout du toit et 5.50 m au point le plus haut.</u></p>
<p><b>Département des Yvelines</b></p> <p>Rappel des enjeux du SDADEY</p> <p>Au regard de ces principaux enjeux, la plupart des axes et des objectifs du PADD ainsi que diverses dispositions règlementaires du projet de PLU de Boissets sont en cohérence avec les orientations départementales.</p> <p>Le Département souhaite cependant émettre plusieurs recommandations:</p> <p>1. Remarque sur les espaces naturels sensibles (E.N.S.) de la commune de Boissets, le Département recommande à la commune de s'assurer que le règlement de la zone NI ne permettra pas d'autoriser, outre les aménagements explicitement prévus (construction de vestiaire et sanitaire pour les équipements de sports et de loisirs existants, d'une superficie maximum de 50 m2; extension de l'orangerie dans le parc du Douaire, d'une superficie maximum de 200 m2), d'autres constructions ou espaces sportifs minéralisés ou très aménagés, conformément à la destination de l'ENS. Le Département suggère en outre de reconnaître la collection arboricole comme « élément paysager remarquable » en vertu de l'article L151-9 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Remarque prise en compte, seules les constructions listées dans le règlement seront autorisées.</p> <p>Le parc du Douaire est protégé au titre des Espaces Boisés Classés (EBC)</p>
<p><b>Région Ile de France</b></p> <p>Votre <b>projet de PLU s'accorde particulièrement avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le SDRIF</b>. D'une façon générale, les objectifs fixés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) visent à un développement urbain maîtrisé. Je constate avec satisfaction que votre projet de PLU se montre soucieux de l'inscription de la commune dans un écosystème régional à préserver et attache une attention particulière à la préservation des espaces ouverts, notamment agricoles et naturels.</p>	

Envoyé en préfecture le 16/02/2018

Reçu en préfecture le 16/02/2018

Affiché le



ID : 078-217800762-20180215-2018\_001-DE

Ne prévoyant aucune extension urbaine, le projet de PLU démontre un souci de préservation des espaces agricoles et naturels et vise une densification raisonnée des tissus urbains existants. En cela, **le projet de PLU est compatible avec le SDRIF.**

Par ailleurs, **le projet de PLU prend bien en compte les préconisations régionales inscrites au schéma régional de cohérence écologique (SRCE)** afin de préserver les espaces ouverts, en particulier les mosaïques agricoles, les milieux humides (secteurs de mares et mouillères à l'est) et les deux corridors écologiques qui traversent la commune : vallée de la Vaucouleurs et sous-trame arborée entre le bois de Civry-la-Forêt et les boisements de l'Eure-et-Loir voisin.

Le projet de PLU prévoit de préserver les activités économiques existantes sur la commune, notamment agricoles et équestres. **En cohérence avec les orientations du schéma directeur, il affirme également la volonté de développer le tourisme vert, en valorisant le patrimoine rural et les liaisons douces,** notamment l'accès au parc du Douaire. A des fins d'approfondissement, l'OAP concernant la ferme fortifiée de la Tassé pourrait participer au tourisme vert de ce territoire en favorisant l'implantation d'activités ou de services (hébergements touristiques, artisanat d'art etc.).

Prenant compte du « Schéma intercommunal de chemins verts réservés aux circulations douces » adopté par la Communauté de communes du Pays Houdanais, le projet de PLU contient des orientations visant à développer les modes actifs, notamment en améliorant le lien avec le parc du Douaire. Le PADD conçoit également de concert urbanisme et mobilités, en prévoyant des formes urbaines compactes (habitat groupé) dans le centre-bourg qui favorisent les déplacements en modes actifs et sont davantage en adéquation avec les transports collectifs souhaités. **Ces différentes dispositions sont tout à fait en adéquation avec le SDRIF.**

Avec une perspective démographique de +0,6% par an et un objectif de construction d'une douzaine de logements (soit 1 logement par an) à l'horizon 2027, tous localisés dans les dents creuses couvertes par des OAP ( 11 à 13 logements envisagés), **le projet de PLU retient des objectifs en phase avec le Schéma directeur, permettant à la commune de contribuer à sa mesure à l'effort de construction régional.**

En cohérence avec le caractère rural de la commune, **ces objectifs de construction de logements sont compatibles avec le programme local de l'habitat (PLH)** en cours de révision par la Communauté de communes du Pays Houdanais.

**SICAE Ely** souhaite, à cette occasion, attirer votre attention sur la nécessité de prévoir certaines dérogations nécessaires à la construction des réseaux de distribution d'énergie électrique.

Sans objet, le PLU ne règlemente pas ces points.

Envoyé en préfecture le 16/02/2018

Reçu en préfecture le 16/02/2018

Affiché le



ID : 078-217800762-20180215-2018\_001-DE

Observations enquête publique	Réponses apportées
Remarque 1 : demande de classement en Uj d'un verger classé en A	Remarque CE : non recevable Remarque mairie : maintien en A
Remarque 2 : demande le classement en U d'une parcelle classée en A	Remarque CE : non recevable Remarque mairie : maintien en A, de plus cette parcelle donne accès aux parcelles situées à l'arrière.
Remarque 3 : demande qu'une partie de la parcelle classée en Uj, directement accessible par une voie soit classée en U	Remarque CE : recevable Remarque mairie : <u>classement d'une partie de la parcelle Uj en U avec OAP pour une construction</u> , l'arrière restant en Uj, espace de jardin et de transition avec l'espace agricole
Remarque 4 : demande de changement de zonage de A en U pour permettre un changement de destination pour de l'habitat	Remarque CE : le PLU permet ce changement de destination sans changement de zonage Remarque mairie : maintien en A avec un pastillage autorisant le changement de destination
Remarque 5 : demande le classement en zone U de parcelles classées en A	Remarque CE : non recevable Remarque mairie : maintien en A
Remarque 6 : demande d'agrandissement de la zone U avec OAP pour la construction de 2 maisons plutôt qu'une seule	Remarque CE : recevable Remarque mairie : maintien de la zone U et de l'OAP pour 1 construction
Remarque 7 : demande le classement d'une parcelle Uj en U	Remarque CE : non recevable Remarque mairie : maintien en Uj
Remarque 8 : demande que l'emprise de l'OAP soit légèrement réduite en largeur	Remarque CE : recevable Remarque mairie : <u>l'OAP a été modifié en ce sens</u> , sans changement du nombre de construction future
Remarque 9 : demande une modification de l'OAP sur le secteur du Point du Jour et la suppression de l'ER 5 sur la mare	Remarque CE : recevable Remarque mairie : maintien de l'OAP et de l'ER 5 qui permet une préservation et une mise en valeur de la mare, à plus ou moins long terme, lorsqu'il y aura vente des terrains. <u>Suppression du principe de voie traversant les parcelles 85 et 86.</u>