

Communes	Bâtiments répertoriés par le STAP des Yvelines
Neauphlette	Eglise Saint Martin : rue des Loges
	Mairie : 3 rue des Loges
	Etangs de la rue Launay
	Ferme de la Mare Poireau : chemin rural de Saint Blaise
	Ferme : 7 rue de Guainville
	Ferme du Coignet : 1 rue des Rotis
	Ancienne ferme : 7 rue de Mirbel
	Maison rurale : 5 rue de Mondreville
	Ancienne ferme et haies et allée plantée des parcelles adjacentes : 2 rue de Mondreville
	Ancienne dépendance du château de Beaulieu et la mare : parcelle D 286
Ferme : voie communale n° 2 de la Couarde à Bréval	
Grange en pans de bois : 1 rue de la Forêt	
Menhir de la Pierre-Grise	
Saint-Illiers-le-Bois	Non renseigné dans le Porter à Connaissance
La Villeneuve-en-Chevrie	Non renseigné dans le Porter à Connaissance

Source : Porter à Connaissance de l'Etat



Le patrimoine seigneurial : château de la Gastine à La Villeneuve-en-Chevrie, château de Cravent et domaine de Mauvoisin à Lommoye,



Le patrimoine religieux est constitué d'églises majoritairement construites au XI^{ème} et XII^{ème} siècles. Elles possèdent une simplicité dans leur appareillage de pierre



Un patrimoine rural bien représenté



Les édifices publics racontent également l'histoire des lieux : bâtiment dit « ancien prison » de La Villeneuve-en-Chevrie, la mairie de Neauphlette, l'école de Lommoye

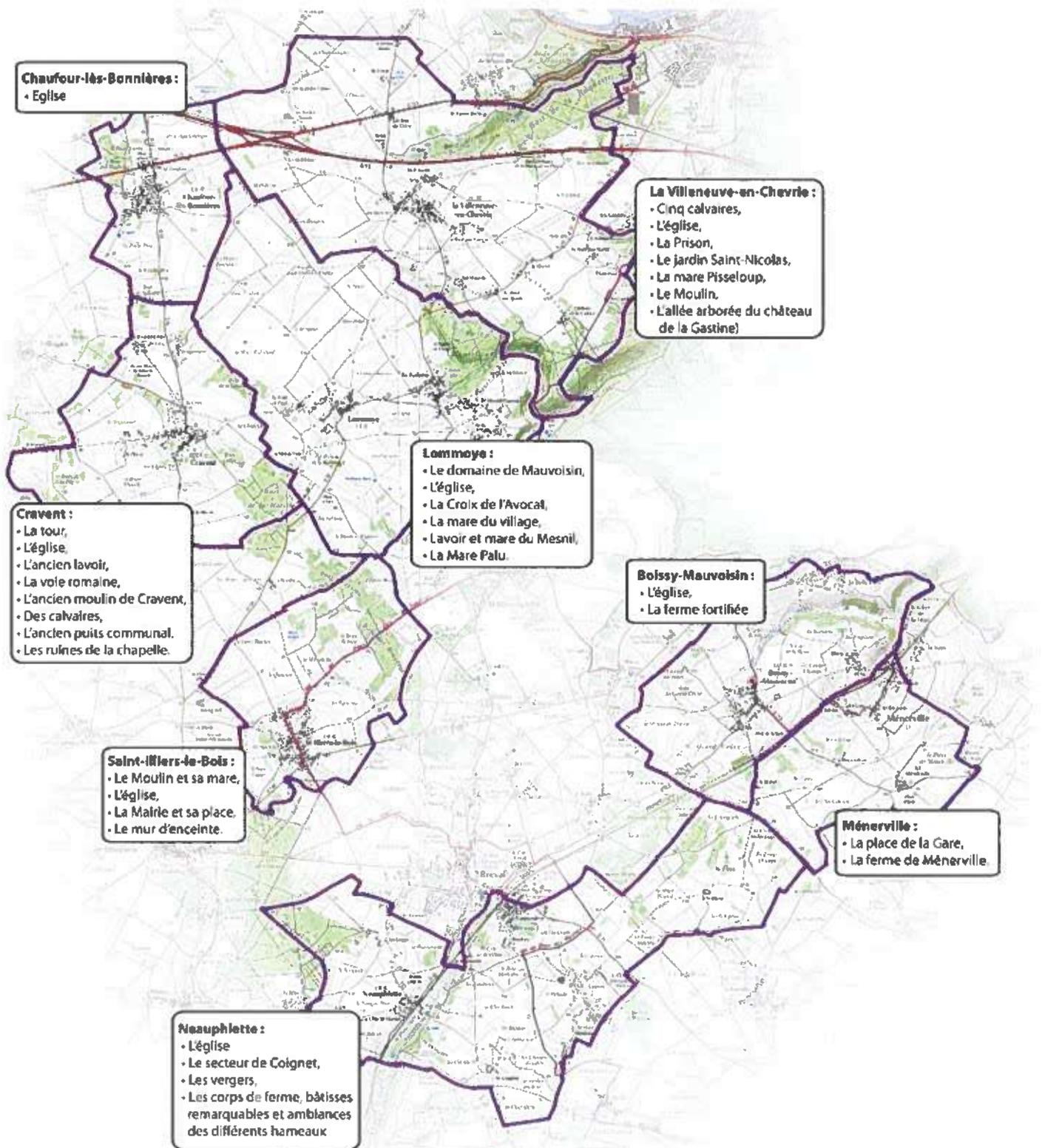


Les murs d'enceinte et les entrées de propriétés participent à l'identité du territoire



Des anciens lavoirs et des fontaines représentent le patrimoine lié à l'eau.

Carte de synthèse : recensement du petit patrimoine par les élus lors des ateliers PADD



Patrimoine et mémoire des lieux

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

Le territoire de la Communauté de communes est doté d'une histoire, reconnaissable à la diversité des bâtiments qui l'occupent. Le patrimoine est ainsi riche sur le territoire mais pas forcément protégé ni mis en valeur. La réflexion engagée doit permettre d'une part d'identifier ce patrimoine appartenant à la mémoire des lieux et de déterminer les mesures éventuelles de protection à mettre en place.

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Le PLU n'a pas forcément vocation à agir sur le patrimoine protégé, répondant à des dispositions réglementaires propres. Il doit par contre prendre en compte la préservation de la qualité du petit patrimoine et la maîtrise de son évolution.

Des outils de protection réglementaire peuvent être mis en place dans le cadre du PLU

Le règlement fixe les règles concernant l'implantation des constructions. A ce titre, il peut :
« Identifier les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1* du Code de l'Urbanisme. »

Il s'agit donc à travers le PLU d'identifier et de localiser les éléments patrimoniaux (portails, constructions anciennes, fermes...) qui le nécessitent pour motifs d'ordre patrimonial ou paysager sur le plan de zonage. Des prescriptions spécifiques peuvent être mises en place dans le cadre du règlement (permis de démolir soumis à déclaration, règles sur les modifications apportées : ouverture, type de matériaux à employer, etc.).

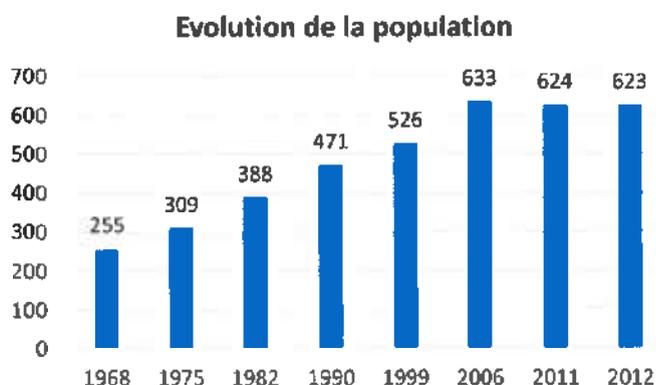
Un territoire attractif

L'analyse démographique, réalisée sur la base des données de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), repose sur des sources complémentaires : les résultats du Recensement Général de la Population (RGP) de 1999 et ceux du Recensement de la Population (RP) de 2011 et 2012. Les données font par ailleurs l'objet d'une actualisation par la commune. L'ensemble des graphiques ci-après, sauf indications contraires, a donc été construit à partir de ces données.

Une population stagnante voire déclinante

Une dynamique démographique stabilisée

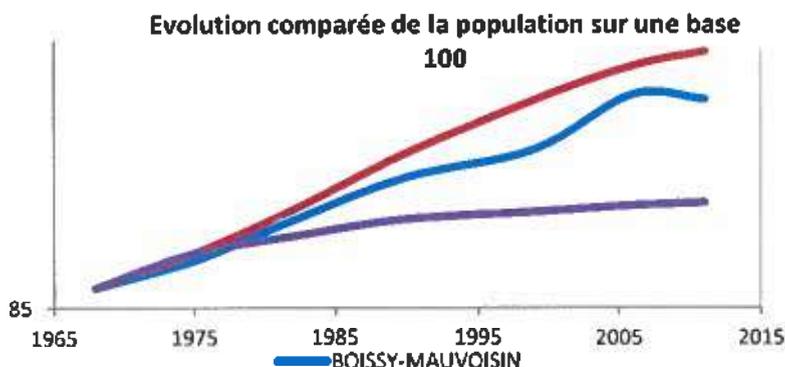
La population connaît une croissance positive depuis les années 60. Si son nombre d'habitants augmente de manière relativement régulière, la commune a toutefois connu trois pics d'augmentation dans les années 70 (+25%), 80 et 2000 (+20%). La population communale tend à diminuer légèrement depuis 2006 (décroissance moyenne de 1%/an). La commune accueille en 2012 623 habitants.



Ce taux de croissance démographique

est moins élevé que celui rencontré dans la Communauté de Communes depuis les années 1970. Par contre, il apparaît plus élevé que le taux de croissance des Yvelines. Sur ce point, il est important de souligner que le poids démographique du département atténue les variations annuelles en comparaison d'une petite commune comme Boissy-Mauvoisin : Les Yvelines ont ainsi connu une très forte croissance démographique en lien avec le développement de la région parisienne, passant de 850 000 habitants en 1968 à plus d'1,4 million habitants en 2012.

Ainsi, sur les mêmes périodes, la variation démographique communale tend à se détacher pour suivre sa propre tendance. Le pic de croissance enregistré en 2006 est uniquement observé à l'échelon communal.

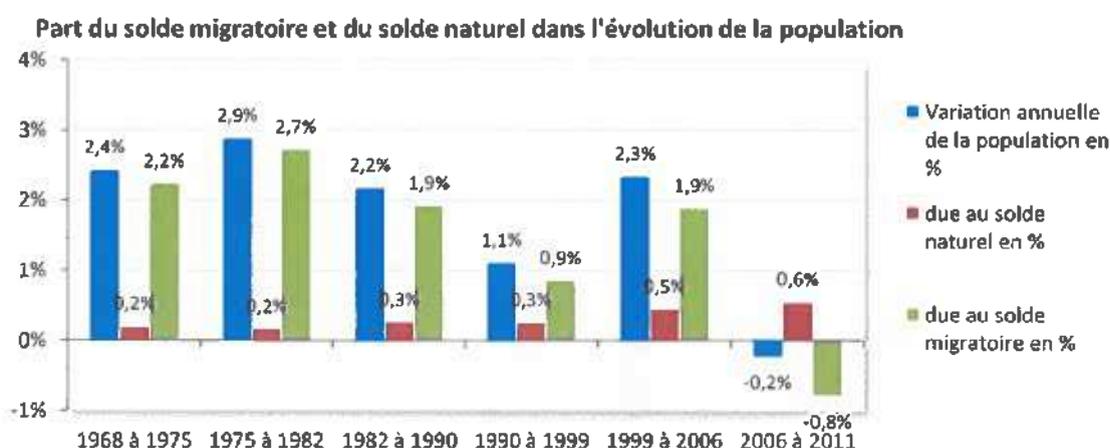


La forte croissance qu'a connue la commune dans les années 2000 a rapidement modifié le paysage urbain du village. Il conviendrait d'assurer au travers du PLU, une ouverture à l'urbanisation cohérente permettant d'assimiler durablement les populations nouvelles en prenant notamment en compte les capacités actuelles des équipements et infrastructures existantes.

De nouvelles arrivées au début des années 2000

Cette évolution de la croissance démographique est imputable depuis les années 1970 au solde migratoire. Les quelques départs de population depuis 2006 expliquent également la décroissance actuelle. Le solde naturel est resté faible en quarante ans. Mais il tend à augmenter depuis 2006.

Le solde naturel représente la différence entre les naissances et les décès tandis que le solde migratoire traduit quant à lui les mouvements migratoires, c'est-à-dire la différence entre les départs et les arrivées définitifs sur le territoire.



Le dynamisme migratoire de la commune observé dans les années 70, 80 et 2000 s'explique par la construction de lotissements pavillonnaires. La localisation de la commune à une faible distance de Mantes-la-Jolie a encouragé la réalisation de ces programmes. On assiste depuis une vingtaine d'années à un éloignement des populations entre leur lieu d'emploi et leur lieu de résidence. Ces populations cherchant entre autre à bénéficier de prix fonciers plus attractifs et d'un cadre de vie agréable à la campagne. La corrélation est ainsi forte entre déplacements migratoires et évolutions démographiques durant ces années.

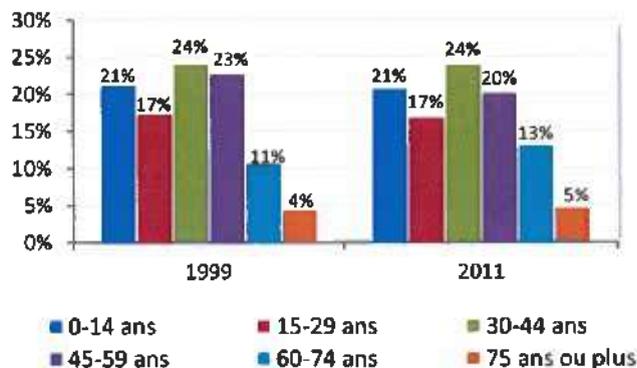
L'évolution sociétale et économique (coût de l'essence, volonté de diminuer les temps de trajet) tend aujourd'hui à inverser à nouveau la tendance et à rapprocher les lieux de travail et de domicile.

Il est important de noter que la commune doit maintenir un certain équilibre entre le solde naturel et migratoire de façon à assurer l'évolution positive de sa population. Un solde naturel positif peut compenser des départs de population.



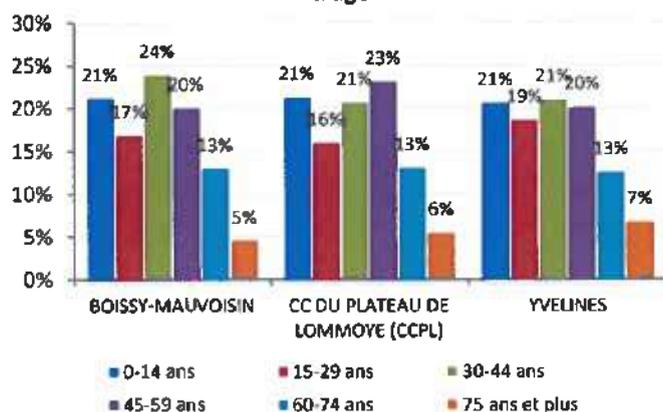
Une population légèrement vieillissante

Répartition par tranche d'âge de la population en 1999 et 2011



14 et 15-29 ans) n'a pas évolué entre ces périodes censitaires.

Analyse comparée de la répartition par tranches d'âge



ans ou plus (+1 point). Ainsi, le nombre de personnes ayant plus de 60 ans tend à s'accroître passant de 15% en 1999 à 18% en 2011.

Le phénomène de vieillissement de la population se rencontre plus globalement à l'échelle du territoire intercommunautaire et du département. On constate toutefois que la classe des 30-44 ans est la plus importante sur la commune aujourd'hui.

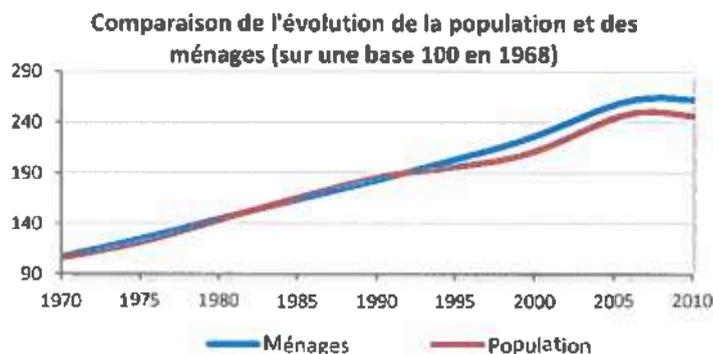
Les données de l'ADIL 78 sur le logement indiquent que la population est relativement jeune dans la commune. L'indice de jeunesse¹¹ est dans le secteur supérieur à 1,5 quand il est plus faible dans les autres secteurs du département. Il est à noter que l'indice de jeunesse moyen dans le département des Yvelines de 1,4 est équivalent à l'indice moyen observé en Ile-de-France.

Sur la commune, plus d'un tiers de la population à moins de 30 ans. La répartition de ces tranches d'âge (0-

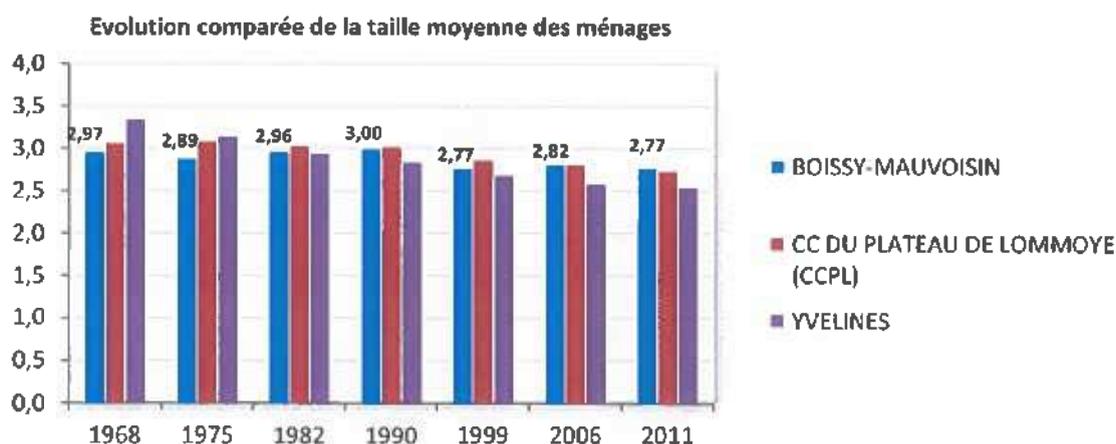
Cet atout de vitalité tend en effet à se réduire au fil du temps. Les jeunes entamant des études supérieures ou connaissant leur premier emploi ont tendance à quitter leur commune de résidence. Le solde migratoire de cette catégorie de population est ainsi négatif. L'étude des données statistiques des tranches d'âge fait par ailleurs état d'un vieillissement de la population, risque néanmoins raisonnable. La part des 45-59 ans a diminué au profit de celles des 60-74 ans (+2 points) et de celle des 75

¹¹ L'indice de jeunesse est le calcul établi à partir de la part des moins de 20 ans par rapport à la part des plus de 60 ans dans une population. Plus cet indice est élevé, plus le territoire est jeune et, à contrario, plus il est faible, plus il comporte une part de + 60 ans importante.

Une stabilisation du nombre de ménages



L'analyse de l'évolution de la population renvoie également à sa composition, et donc aux ménages. Le territoire communal connaît une hausse de population. Le nombre de ménages présents sur le territoire augmente donc également. Ainsi, leur nombre est passé de 107 à la fin des années 70 à un peu plus de 150 au début des années 90, pour atteindre 225 en 2011. Toutefois, on constate que le nombre de ménages croît de manière plus importante que la population en suivant une évolution similaire de légère chute depuis 2006.



On observe que la taille des ménages composant la population locale tend globalement à diminuer, passant de 2,97 personnes en 1968 à moins de 2,77 personnes aujourd'hui. Cette diminution du nombre de personnes par ménage se rencontre sur le territoire de la CCPL et au niveau du département et s'explique en outre par le phénomène de desserrement des ménages. Il est toutefois à noter que la commune n'a pas connu une diminution régulière. Ainsi le nombre d'occupant par foyer ré-augmente entre les années 80 et 90. Cette hausse est imputable à la création des principaux lotissements du village et l'arrivée de familles avec enfants.

Le desserrement des ménages. Le phénomène national de desserrement des ménages correspond à la diminution du nombre d'occupant par logement imputable à plusieurs origines démographiques et sociétales : des jeunes quittant le foyer familial de plus en plus tôt, leur propension à avoir des enfants plus tard, la progression des familles monoparentales due à l'éclatement des ménages (décohabitation, divorce) ou encore le vieillissement général de la population générant des ménages d'1 ou 2 personnes. Ainsi, un territoire qui souhaite préserver une certaine stabilité est obligé, pour le même nombre d'habitants, de prévoir des logements supplémentaires.



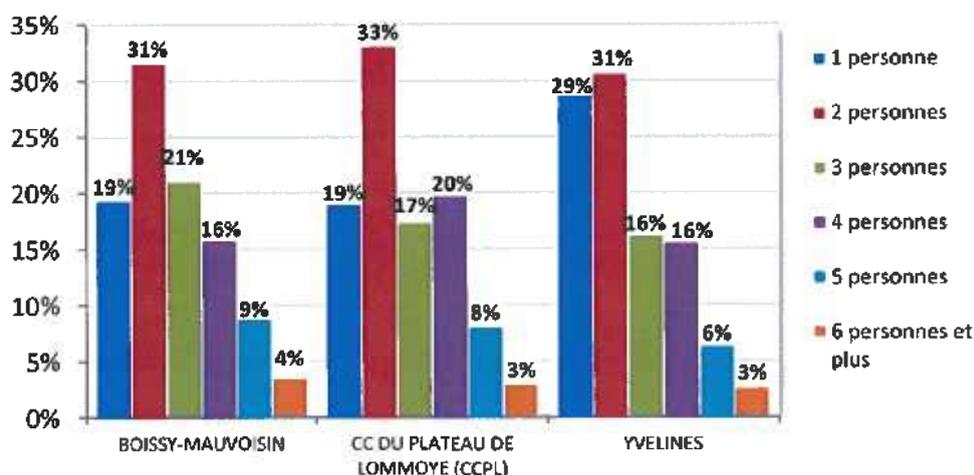
Taille des ménages sur la commune en 2011



En 2011, la moitié des ménages est composée de 1 à 2 personnes. La représentativité des ménages de 2 personnes est la plus forte (31%), en adéquation avec la place occupée par les personnes de plus de 45 ans dans la population. On peut en effet supposer que la plupart des ménages composés de 1 ou 2 personnes sont des parents dont les enfants ont quitté le foyer familial.

La part des ménages de 3 personnes n'est toutefois pas négligeable et représente à elle seule près d'un quart

de la totalité des ménages (21%), témoignant de la présence de familles sur la commune. Elle est assez élevée comparée aux échelons supérieurs. La composition des ménages reflète cependant les moyennes relevées aux échelons supérieurs bien que les ménages composés d'une personne soient fortement présents dans le département.



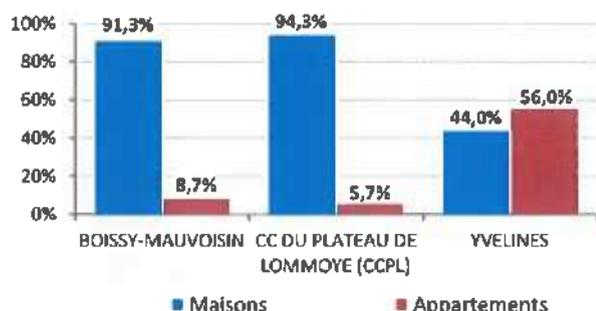
Cette part s'explique par le contexte rural ou, en tout cas de périphérie urbaine, dans lequel se trouve le territoire. Les grands centres urbains continuent à concentrer les personnes seules (étudiant, personnes âgées), tandis que les villages périphériques accueillent davantage de familles. Les disparités fortes en équipements socio-économiques et en offre de logements offerts expliquent la différence importante entre le territoire communautaire et le département (comprenant des pôles urbains d'envergure) en matière de part des ménages de 1 personne (19 % pour le territoire de la CCPL, 29 % pour le département) Il est à noter que la part des ménages de 2 personnes reste similaire à ces échelles de représentation.



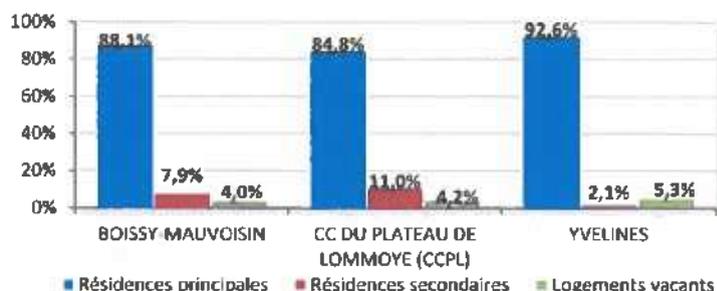
Une réponse cohérente du parc de logement ?

La maison en propriété comme modèle dominant

Types de logements comparés en 2011



Types de logements comparés en 2011



Le parc de logements est composé à large majorité de maisons individuelles (91%). Le caractère rural de la commune et la volonté des habitants de bénéficier d'agréments jardinés en proximité directe de leur habitation ressortent ici dans ces chiffres. A l'échelle communautaire, la proportion entre habitat individuel et collectif est comparable ce que l'on observe généralement en milieu rural. Cependant, à l'échelle du département la répartition de ces deux types d'habitat est beaucoup plus équilibrée avec une dominance des appartements. Les zones urbaines agglomérées représentent en effet une part importante du territoire des Yvelines.

Le parc de logements se décline à plus de 88% en résidences principales et à 7,9% en résidences secondaires. La part des logements vacants est faible (4%) et correspond à la vacance ordinaire nécessaire pour la fluidité du parc. Il est à noter que le nombre de résidences secondaires a fortement diminué témoignant d'une certaine fixation de la population sur le territoire (basculement de 11% en 1999 à 7,9% en 2011)

Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par le ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages. (Définition INSEE).

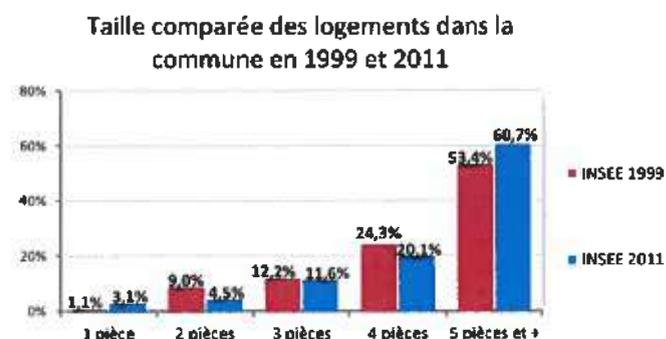
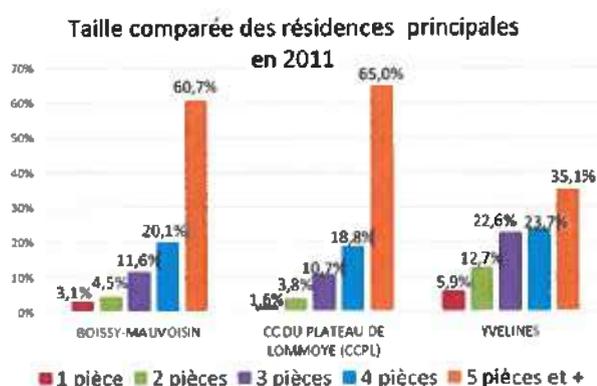
Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. (Définition INSEE).

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur/locataire et en attente d'occupation; en attente de règlement de succession; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...). (Définition INSEE).

INSEE 2011	Propriétaires occupants	Locataires (hors HLM)	HLM	Logés gratuitement
	%	%	%	%
BOISSY-MAUVOISIN	80,4%	16,1%	0,0%	3,6%
CC DU PLATEAU DE LOMMOYE (CCPL)	86,9%	10,6%	0,0%	2,5%
YVELINES	59,7%	19,0%	18,8%	2,5%

On relève sur le territoire une majorité de propriétaires-occupants (80,4%). il faut toutefois retenir une part non négligeable du parc locatif (16,1%). La commune n'accueille aucun logement social conventionné.

Sur le territoire communal, une majorité de logements comportent 5 pièces ou plus (60,7%). Les petits logements sont sous-représentés sur le territoire par rapport au département. L'offre de logements n'est pas adaptée à la taille des ménages dont la moitié est composée d'une à deux personnes.



Depuis 1999, ce sont les résidences principales constituées de 5 pièces et plus qui ont connu la plus forte hausse (+7,3 points), les petits logements ayant très peu évolué, mis à part les résidences de 2 pièces dont la part a baissé de 4,5 points.

Il est à noter qu'environ 65% de la population française entrent dans les critères d'attribution de logement locatif aidé, public ou privé. Les logements locatifs, en part un peu plus faible sur le territoire, peuvent être développés afin de répondre à l'ensemble des demandes en matière de logements et de favoriser les parcours résidentiels.

Zoom sur les données chiffrées du logement

Nombre de logements en 2011 : 255

dont résidences principales : 225

dont résidences secondaires : 20

dont logements vacants : 10

INSEE 2011	Logements		Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
	Absolu	part %	Absolu	part %	Absolu	part %	Absolu	part %
BOISSY-MAUVOISIN	255	100%	225	88,1%	20	7,9%	10	4,0%
CC DU PLATEAU DE LOMMOYE (CCPL)	2 809	100%	2 380	84,8%	309	11,0%	119	4,2%
SCOT MAUTOIS	62 715	100%	58 011	92,5%	1 489	2,4%	3 216	5,1%
YVELINES	599 164	100%	555 058	92,6%	12 953	2,1%	31 543	5,3%

Type de logements, INSEE, 2011

Nombre de résidences principales : 225

dont occupées par des propriétaires 181

dont occupées par des locataires (hors HLM) : 36

dont occupées par des locataires HLM : 0

dont logés gratuitement : 8

INSEE 2011	Propriétaires		Locataires (hors HLM)		HLM		Logés gratuitement	
	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%
BOISSY-MAUVOISIN	181	80,4%	36	16,1%	0	0,0%	8	3,6%
CC DU PLATEAU DE LOMMOYE (CCPL)	2 068	86,9%	252	10,6%	0	0,0%	60	2,5%
SCOT MAUTOIS	34 650	59,7%	9 320	16,1%	12 983	22,4%	1 047	1,8%
YVELINES	331 495	59,7%	105 497	19,0%	104 413	18,8%	13 654	2,5%

Statut d'occupation des résidences principales, INSEE, 2011

Nombre de résidences principales : 225

comprenant 1 pièce : 7

comprenant 2 pièces : 10

comprenant 3 pièces : 26

comprenant 4 pièces : 45

comprenant 5 pièce set + : 137

INSEE 2011	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
BOISSY-MAUVOISIN	7	10	26	45	137
CC DU PLATEAU DE LOMMOYE (CCPL)	39	90	255	447	1 548
SCOT MAUTOIS	2 114	7 032	11 554	15 688	21 622
YVELINES	32 576	70 335	125 348	131 821	194 978

Nombre de pièces dans les résidences principales, INSEE, 2011

Un rythme de construction soutenu

Le nombre de permis de construire pour habitation neuve, délivré en moyenne, est de plus de 3 constructions par an. Les données statistiques indiquent que la construction sur la commune se fait depuis une dizaine d'années, de manière relativement régulière. La commune a toutefois accueilli en 2004 une opération groupée de 13 logements qui explique la forte hausse de population en 2006.

L'analyse des permis de construire confirme la tendance constatée en matière de logement de grande taille. Ainsi la moyenne des surfaces habitables avoisine les 120 m², chiffre moins élevé que pour la CCPL (140m²) et plus que pour le département (90m²).

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Moyenne
Construction	1	13	1	5	0	1	1	3	1	1	N.C.	2,6
Surface habitable	117	1324	180	775	0	129	141	213	134	211	N.C.	119

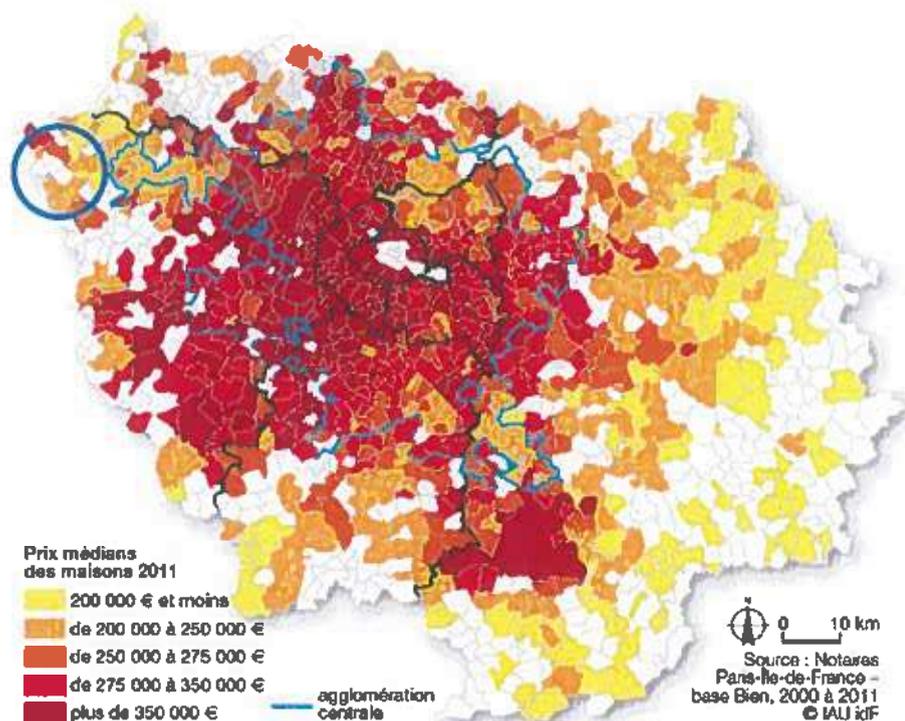
Nombre de logements commencés entre 2003 et 2013 (source : Sitadel)

Quelles explications à ces tendances ?

Le territoire est soumis à certaines pressions qu'il convient d'identifier afin que le document d'urbanisme puisse y apporter des réponses. Les prix sont attractifs pour les populations parisiennes pour la construction neuve comme pour l'ancien. Le marché reste toutefois tendu. En matière de logements anciens, peu de logements sont aujourd'hui vacants sur la commune (10 logements identifiés d'après les données INSEE 2011) et l'offre en logements de taille importante ne répond pas à l'ensemble de la demande locative et non locative actuelle. Or la demande pour des biens de taille moyenne (T2-T3) tend à être de plus en plus forte.

Cette demande importante est en partie due aux choix de localisation des ménages :

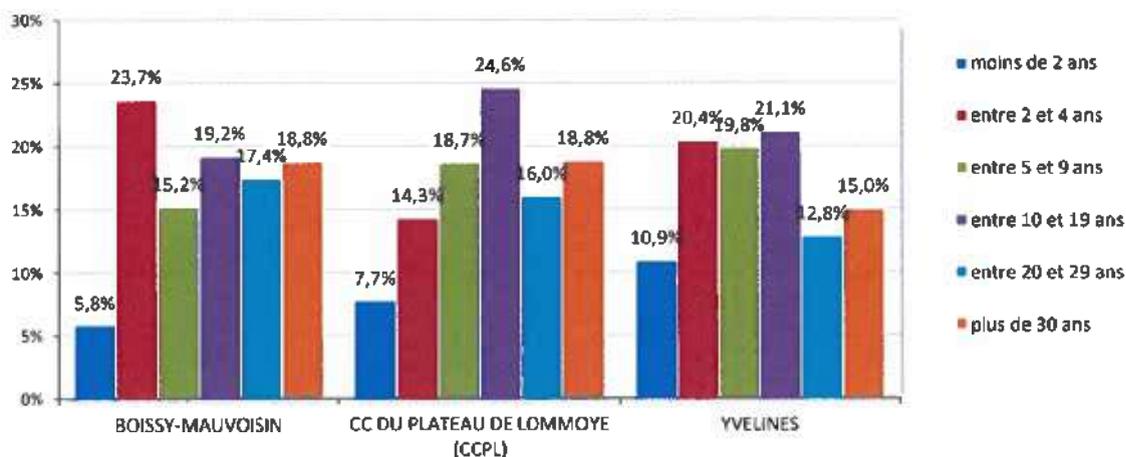
- **Un cadre de vie et des prix fonciers attractifs ?** Le territoire bénéficie de nombreux atouts contribuant à donner une image positive pour de futurs habitants. Son aspect rural et verdoyant est un facteur d'attractivité pour des néo-rurbains recherchant la quiétude. Les prix de l'immobilier et du foncier se situent dans les moyennes basses de ceux pratiqués dans le département et sont attractifs pour des actifs de l'agglomération parisienne qui souhaitent s'installer dans un habitat individuel.



- Un bassin d'emploi local et une accessibilité facilitée ? Outre la polarisation localement exercée par Mantes-la-Jolie, Boissy-Mauvoisin appartient à l'aire urbaine parisienne. La capitale et l'ensemble des emplois qu'elle propose est facilement accessible en voiture par l'A13 ou par le Transilien. L'agglomération mantoise bénéficie d'un dynamisme économique pouvant attirer une population. Le territoire de la CCPL, à travers ses pôles d'activités (Bréval, Saint-Illiers-la-Ville ou Cravent) accueille des entreprises industrielles, artisanales ou de services, porteuses d'emplois. Cette concentration d'emplois et donc la dépendance du territoire vers ces pôles urbains rendent déterminante la mobilité des actifs et donc l'accessibilité des voies de communication. Le réseau de bus vers les principaux pôles d'emploi et les gares n'est pas encore assez développé pour être utilisé quotidiennement par les actifs et rend donc indispensable l'utilisation de la voiture individuelle. Si les axes de communication existants permettent sans contraintes le déplacement des habitants, habiter la commune signifie l'obligation d'être motorisé.
- Une offre de services et d'équipements suffisante pour attirer les habitants ? Le second facteur d'attractivité d'un territoire est sa capacité à offrir une réponse aux besoins des habitants en matière de services et d'équipements. Equipements de proximité, structures petites enfance, écoles, équipements sportifs et de loisirs, services d'aide à la personne, structures pour personnes âgées, services de soins et médicaux... sont autant d'atouts pour le développement d'un territoire. Le territoire communal élargi aux communes voisines accueille quelques-uns de ces services mais la densité de services et équipements à Mantes-la-Jolie permet amplement de répondre à la demande. La position géographique de la commune lui permet de ne pas être enclavée et de pouvoir atteindre rapidement ce type d'équipements.
- Le cadre de vie et le type de constructions présentes apportent également des réponses sur les dynamiques du territoire et du parc de logements. Celui-ci est exclusivement constitué de maisons individuelles, principalement de grande taille. Cette typologie correspond au besoin des familles avec enfants. Toutefois, le

le maintien des habitants dans leur logement est important sur la commune : plus de 35 % des habitants résident dans leur maison depuis plus de 20 ans, ce qui est un taux bien supérieur à celui constaté sur le département. Ainsi, le vieillissement de la population et l'accroissement des ménages de personnes retraitées d'une ou deux personnes qui en découle amènent à s'interroger sur l'adéquation du parc par rapport aux besoins actuels et futurs.

Ancienneté d'emménagement des ménages comparée en 2011



Démographie et logements

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

- ✦ Une population jeune, active mais qui tend à connaître un vieillissement,
- ✦ Une majorité de propriétaires, de grands logements adaptés aux familles
- ✦ Un territoire porteur et attractif mais un manque de logements de petite taille,
- ✦ Un accueil de nouvelles populations à maîtriser en lien avec l'évolution des équipements

Le territoire se doit d'accueillir une population hétérogène et diversifiée, et ce dans un cadre maîtrisé, afin de garantir un équilibre entre les générations et d'impulser une vitalité au territoire. La prise en compte de l'ensemble des classes d'âge nécessitera une réflexion autour de l'offre diversifiée en logements (taille et type de logements) en lien avec les équipements communaux et intercommunaux existants.

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Le PLU doit permettre de **déterminer des objectifs d'urbanisation** en fonction des besoins identifiés (nombre et type de logements, pour quelle population, en quelle proportion...). Il doit ensuite permettre de **transformer ce besoin en logement en superficie potentielle d'urbanisation cohérente** et doit déterminer des surfaces pour diversifier le parc de logement (locatif, accession résidentielle...) et répondre ainsi à l'ensemble des demandes identifiées.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable permet aux élus d'inscrire dans la durée leurs ambitions politiques et les objectifs qu'ils se fixent en matière de développement urbain mais aussi en matière de limitation de l'étalement urbain (identification des dents creuses).

Les documents graphiques et les prescriptions réglementaires les accompagnants permettent de déterminer des zones de constructibilité adaptées aux besoins et de fixer des règles d'implantation et de densité cohérentes à chacune de ces zones.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent d'accompagner les projets de développement. Outre les mesures architecturales, urbaines et paysagères, elles permettent également d'identifier les secteurs à plus forte densité ou destinés à accueillir du logement locatif et en quelle proportion.

Un territoire résidentiel

Quelle forme urbaine initiale et aujourd'hui ?

Les modes d'occupation et l'urbanisation du territoire sont issus de caractéristiques géographiques et humaines. L'urbanisation s'est ici développée sur un sol relativement plat sans contrainte topographique particulière. Dans ce territoire entièrement géré par l'agriculture, l'habitat se concentre essentiellement en villages de taille moyenne, bien espacés les uns des autres : ils se répartissent suivant une trame régulière tous les 2 à 3 kilomètres environ et leur implantation est souvent liée à la présence de points d'eau (mares, source) mais pas toujours.



*Lommoye : une urbanisation autour des mares
(carte de l'Etat-Major - 1820-1866 - source : géoportail)*

Fermes, maisons et hangars agricoles forment des ensembles peu denses, au cœur desquels se sont maintenus de grands jardins et autres espaces libres. Quelques hameaux ou fermes isolés complètent l'armature urbaine.

Les différents villages du territoire ont ainsi pris place à la croisée des voies et s'organisent :

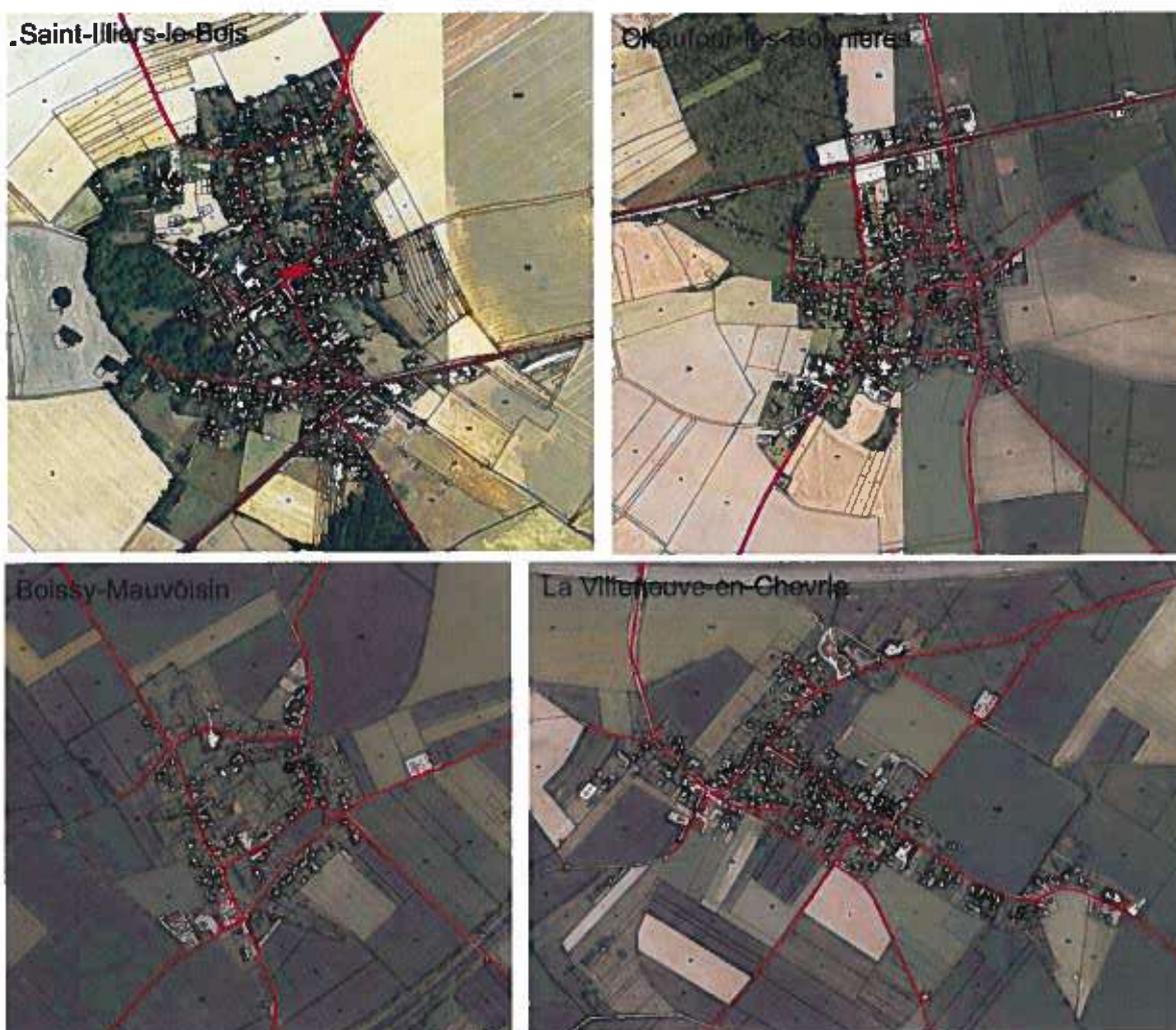
- **La Villeneuve-en-Chevrie** : dès l'origine, l'urbanisation du village a tendance à s'étendre le long de la Grande Rue. On retrouve également des constructions anciennes le long de la rue de Bonnières. Les maisons individuelles récentes sont venues combler les vides du tissu ancien renforçant la linéarité de l'urbanisation. Le déploiement des constructions le long de la rue des Antilles a toutefois commencé à épaissir le village. En outre, le territoire communal est occupé par de nombreux lieux-dits habités à l'écart du village. Ces écarts à l'urbanisation sont de taille variée, allant du corps de ferme isolé au regroupement d'une dizaine d'habitations (à l'image du secteur des Marcets). Il est à noter la présence d'un silo agricole isolé et situé en bordure de l'autoroute A13.
- **Chaufour-lès-Bonnières** : le village s'est développé au croisement de plusieurs chemins agricoles qui parcourent la commune le long de plusieurs voies. L'urbanisation originelle prend place autour de l'église, le long de plusieurs voies. Un

développement urbain ancien est également présent le long de la nationale qui passe à l'écart du bourg historique. Les lotissements pavillonnaires récents ont pris place autour du village historique et ont notamment comblé les terrains libres qui existaient avec la Nationale. Cette dernière a également été un vecteur d'urbanisation avec l'accueil d'activités économiques liées au passage de la circulation.

- Lommoye** : L'urbanisation de la commune est relativement éclatée avec une forte densité d'habitation sur le secteur regroupant les hameaux de La Tuilerie et du Mesnil Guyon en plus du village. La structure particulière du village est liée à la présence du domaine de Mauvoisin, ancienne ferme seigneuriale organisée autour d'une cour carrée (le château du domaine a aujourd'hui disparu). Le village s'est développé au Nord de cette grande propriété en laissant libre les emprises du domaine. La trame urbaine ancienne peu dense s'étend ainsi sur plusieurs voies et en plusieurs secteurs (dont le principal se situe autour de l'église). L'urbanisation récente a pris place dans ces grands interstices sans tous les combler. A l'est, on note la création de lotissements en extension de l'urbanisation. En lisière de la forêt de Rosny, les hameaux regroupent à l'origine un habitat à dominante agricole. Des constructions récentes ont pris place le long des voies, renforçant l'étalement des hameaux et leur imbrication.
- Cravent** : La trame urbaine du village s'étire le long des voies existantes laissant de grands espaces non bâtis en arrière des constructions. L'urbanisation récente a étiré l'urbanisation le long des voies. Un secteur situé au niveau de la Route de Villegats s'est plus développé avec la construction d'un habitat pavillonnaire sur de grandes parcelles. Il est à noter la présence d'un château qui limite l'urbanisation du village. Les hameaux du Val-Comtat, la Bourdonnerie et Longuemare accueillent également une part des habitants de la commune. Des constructions isolées sont présentes au sud du territoire, en lien avec l'urbanisation éparse de Villiers-en-Désœuvre.
- Saint-Illiers-le-Bois** : Le bourg est établi au Sud du territoire communal et regroupe l'ensemble de l'urbanisation. La trame urbaine s'est structurée à partir des croisements des voies et s'est étiré le long des axes. L'église est excentrée par rapport à la Place des Tilleuls qui marque la centralité du village : elle reste, de nos jours, encore aux franges de l'urbanisation. Les constructions récentes ont prolongé la trame d'origine, notamment sur le Nord (rue de la Mare Richard et Rue du Peuplier). Cette urbanisation a laissé libre de nombreuses parcelles en cœur d'îlot. Le château est un élément singulier dans la structure du bourg. Une ferme organisée autour d'une cour carrée est incluse dans le domaine, sa localisation à l'entrée isole le château du reste du bourg.
- Boissy-Mauvoisin** : L'occupation du territoire est marquée par une certaine dispersion de l'urbanisation entre le village et des hameaux de taille variée. L'armature du village est organisée autour d'un réseau viaire concentrique. L'urbanisation a pris place de part et d'autre des voies, au départ essentiellement au niveau de la rue des Tilleuls, puis plus récemment, le long de la rue de la Grande Mare et de la Mare Lisieux. L'enclavement des parcelles au milieu de l'îlot a permis de préserver un verger au sein du tissu urbain. Limitrophe avec la commune de Perdreauville, La Belle-Côte accueille une partie importante de la population de la commune. Ce secteur s'organise à partir d'un axe principal (Grande rue) et des voies secondaires. Le tissu urbain inclut des constructions anciennes qui ont été agrégés par les développements récents. Le hameau de Bléry regroupe une quinzaine d'habitations.
- Ménerville** : A l'origine, la structure urbaine de Ménerville était éclatée en plusieurs hameaux agricoles. Le village de Ménerville n'était guère plus important que les autres hameaux de la commune. L'arrivée du train et la création d'une gare sur la commune ont entraîné l'urbanisation des terrains autour de cette dernière. Les

constructions se sont étirées le long de la rue du Moulin Saint-Blaise jusqu'au hameau des Bocquets.

- **Neauphlette** : L'occupation de la commune est composée de nombreux hameaux dispersés sur l'ensemble du territoire. Situé le long de la voie ferrée, le village de Neauphlette n'apparaît pas comme le secteur urbanisé le plus important de la commune. Le tissu ancien est constitué de quelques corps de ferme, de la mairie et de la haute tour carrée du clocher, dernier vestige de l'église. Autour de ces anciens bâtiments, ce sont agrégés des habitations récentes et notamment au travers de lotissements. En prolongement du bourg de Bréval et à proximité immédiate de la gare, le secteur de Beaulieu a concentré une partie importante de l'urbanisation récente de la commune sous la forme de lotissements pavillonnaires : ces derniers s'organisent autour de voies en impasse ou en boucle limitant les flux de transit. Une zone d'activités est également présente. Parmi les hameaux de la commune, les plus importants sont Launay et La Couarde.



Quelques exemples : des bourgs ruraux à la croisée des chemins mais des différences dans le dessin de la structure urbaine

Quelle organisation urbaine initiale et aujourd'hui ?

A l'intérieur du tissu bâti, l'occupation des sols à caractère résidentiel prédomine et se distingue selon les périodes de constructions. On trouve ainsi des tissus anciens caractérisés par la présence d'un bâti à dominante rurale (ferme, maison rurale) et des secteurs d'extension plus récents. A l'image des autres bourgs, le bâti ancien du village de Boissy-Mauvoisin est majoritairement regroupé autour de l'église. Toutefois des constructions anciennes à l'origine légèrement à l'écart du village ont été intégrées au sein de l'urbanisation avec les extensions pavillonnaires récentes.



Extension récente



Urbanisation ancienne



Le fil d'urbanisation originel : des villages agricoles

Les centres-bourgs anciens et les gros hameaux présentent des caractéristiques communes qui sont les suivantes :

- Une ambiance à dominante minérale bien que les bas-côtés fleuris ou enherbés, les feuillages des arbres apportent une touche de verdure au tissu ancien.
- Des espaces publics structurés par le bâti et les limites de propriété (murs, portails),
- Un bâti à dominante rurale (corps de ferme, maison rurale) ainsi que quelques édifices publics (église, mairie, école) et pavillons plus récents,
- Une implantation du bâti parfois en retrait mais principalement en limite de voie dans le respect des courbures des voies.
- Une variété d'orientation du bâti : parallèle ou perpendiculaire aux voies,
- Une homogénéité des matériaux avec une utilisation prépondérante de la pierre de meulière,
- Des façades peu ouvertes sur l'espace public (absence ou petites ouvertures),
- De grands jardins d'un seul tenant, pas toujours perceptibles depuis l'extérieur,
- Hauteur : rez-de-chaussée + combles,



La configuration des parcelles, la diversité des implantations et de l'architecture ainsi que la variété des essences végétales plantées induisent des ambiances multiples au sein des tissus anciens. La présence des édifices emblématiques des communes et du petit patrimoine vient enrichir les perceptions.

L'urbanisation récente : les extensions pavillonnaires

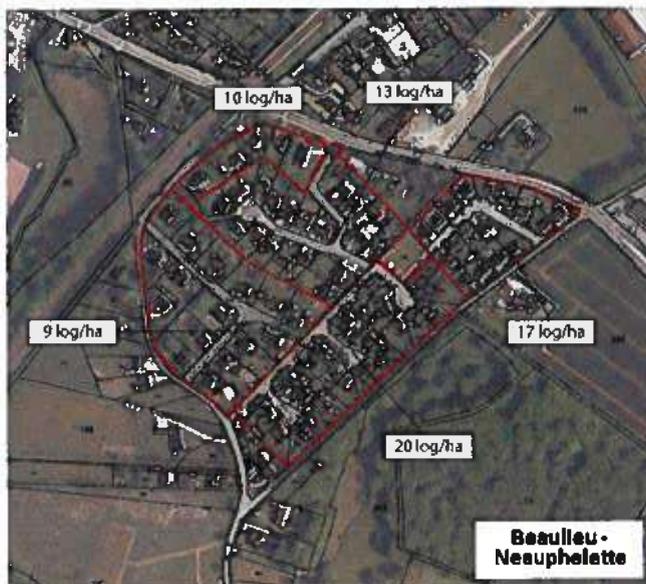
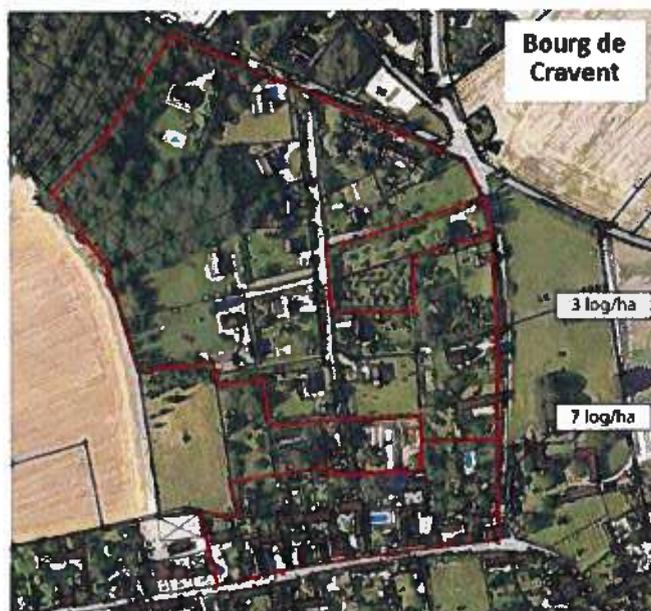
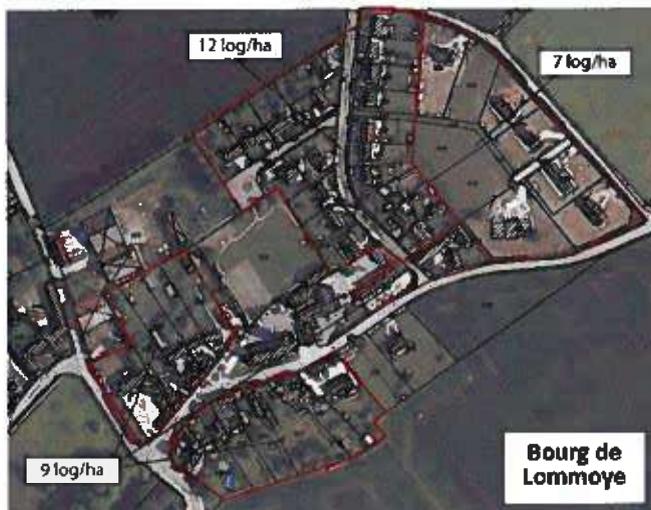
Les urbanisations récentes correspondent souvent à des lotissements ou des constructions isolées implantés en prolongement des villages anciens. Ces opérations d'urbanisme ont été implantées en fonction des opportunités foncières sans recherche d'intégration au paysage bâti existant. Elles répondent à des exigences pratiques (retrait des constructions pour stationner la voiture à l'intérieur) et à une philosophie de vie individuelle (parcelles clôturées pour se cacher de l'extérieur, éloignement du voisinage). Elles présentent des caractéristiques relativement similaires :

- Une ambiance à dominante végétale mais sans réelle qualité paysagère,
- Un tissu aéré avec des espaces publics peu structurés par le bâti,
- Un schéma répétitif dans l'implantation du bâti sans prise en compte des caractéristiques de la parcelle : bâti systématiquement en retrait (supérieure à 12m en moyenne) et en milieu de parcelle,
- Une présence de doubles-rideaux avec desserte individuelle peu optimisée,
- Un bâti exclusivement pavillonnaire mais une hétérogénéité des formes et aspects bien qu'on retrouve une certaine homogénéité dans les matériaux (enduits clairs).
- De grands jardins permettant une certaine intimité lorsque les haies arbustives sont suffisamment hautes,
- Hauteur : rez-de-chaussée + combles.



La plus grande homogénéité dans les implantations et l'architecture des constructions induisent un paysage plus uniformisé et standardisé que dans les tissus anciens.

Quelle densité présente sur le territoire ?



Les tissus anciens se caractérisent par une présence bâtie importante, conférant une densité ressentie plus forte que pour les extensions pavillonnaires offrant une large place au végétal depuis l'espace public. Toutefois, il s'avère que la densité réelle sur le territoire est plus nuancée. En effet, les maisons en front de rue s'accompagnent de grands jardins, peu perceptibles depuis la rue. De nombreux bâtiments anciens ont également un autre usage que celui d'habitation : dépendance, bâti agricole, atelier pour artisans, commerce. Cette diversité de fonctions atténue la densité « habitée » des villages anciens constatée : 7 et 10 logements/hectare.

Certains lotissements présentent une densité identique, voire supérieure : en particulier, les opérations sur le quartier de Beaulieu à Neauphette atteignent une densité de 20 logements/hectare. Par contre, les extensions diffuses le long des voies présentent une densité très faible (inférieure à 5 logements/hectare). L'absence d'opérations groupées a conduit au découpage de grands terrains à bâtir (supérieurs à 1500m²) consommateur de grandes surfaces agricoles ou naturelles.

Le contexte législatif (loi Grenelle) incite les communes à penser à de nouvelles formes urbaines pour éviter l'étalement urbain, facteur d'émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements et facteur de coûts pour les collectivités en matière de réseaux. La commune dans le cadre des futures opérations devra respecter ces préconisations et tendre à une urbanisation plus compacte que celle mise en œuvre jusqu'à présent.

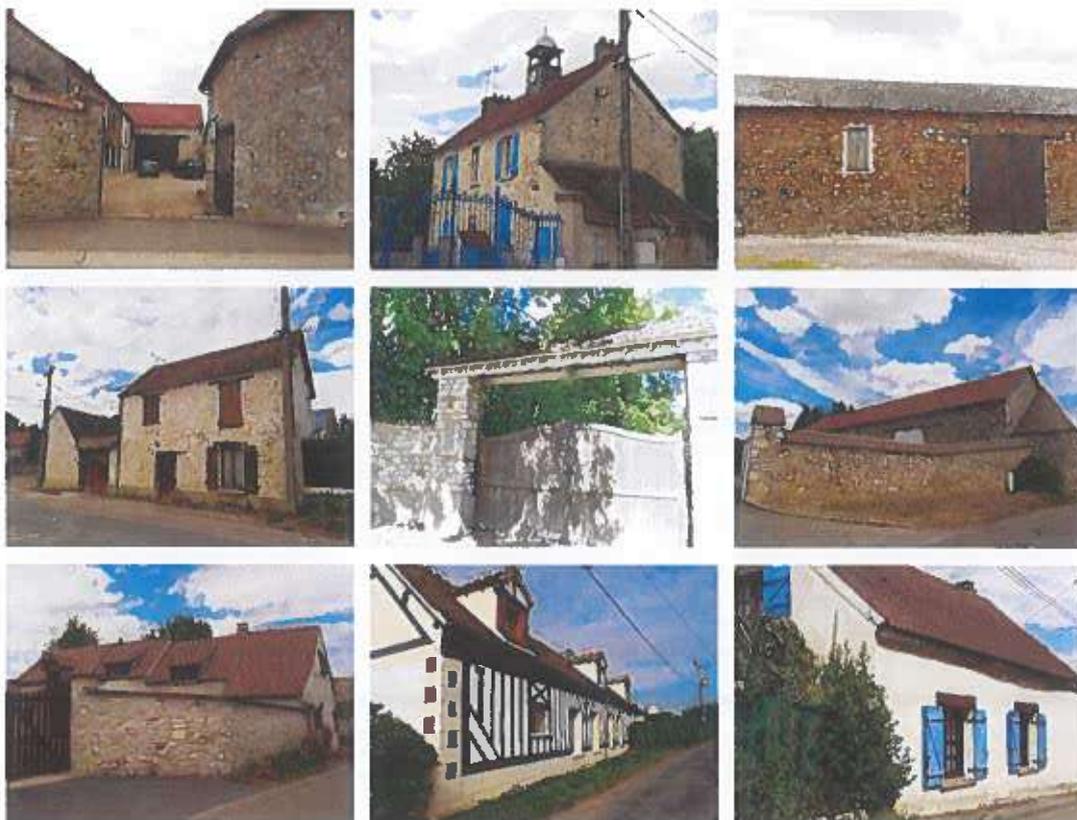
Quelle évolution de l'architecture ?

Le bâti vernaculaire

L'architecture vernaculaire tire son expression des ressources que les lieux ont mis à disposition de l'homme. Ici, c'est l'usage de la pierre de meulière qui domine dans les constructions anciennes et donne un caractère très uni au bâti. Ainsi, il n'est pas rare de trouver des corps de ferme uniquement bâtis avec ce matériau (murs de séparation inclus). Les toitures utilisent essentiellement la tuile plate. On retrouve également, mais plus rarement, la pierre calcaire découpée grossièrement. Plus particulièrement, on retrouve les caractéristiques architecturales suivantes :

- Une volumétrie simple, avec des bâtiments,
- L'ornementation des façades est réduite à sa plus simple expression et reste fonctionnelle : marquage des linteaux ou des encadrements des ouvertures par l'utilisation d'un autre matériau (bois, brique...), volets battants en bois, marquage du soubassement... La régularité des ouvertures (symétrie des ouvertures, alignement d'un niveau à un autre) n'est pas systématique,
- Des toitures à forte pente (45°) composées généralement de 2 versants, recouvertes des matériaux de couverture traditionnels principalement en tuile. A l'origine, les combles étaient principalement aménagés en grenier. Les fenêtres de toit sont peu courantes dans le bâti vernaculaire.
- Les murets de clôtures sont présents dans le paysage urbain. Ils structurent la rue, participent à l'alignement du bâti sur la rue. Ils cloisonnent l'espace et limitent le paysage perceptible à celui de la rue. Les porches sont fréquents et mettent en valeur l'entrée dans la propriété privée. Parfois, des transitions plantées sont mises en place permettant une transition entre le bâti et l'espace public.

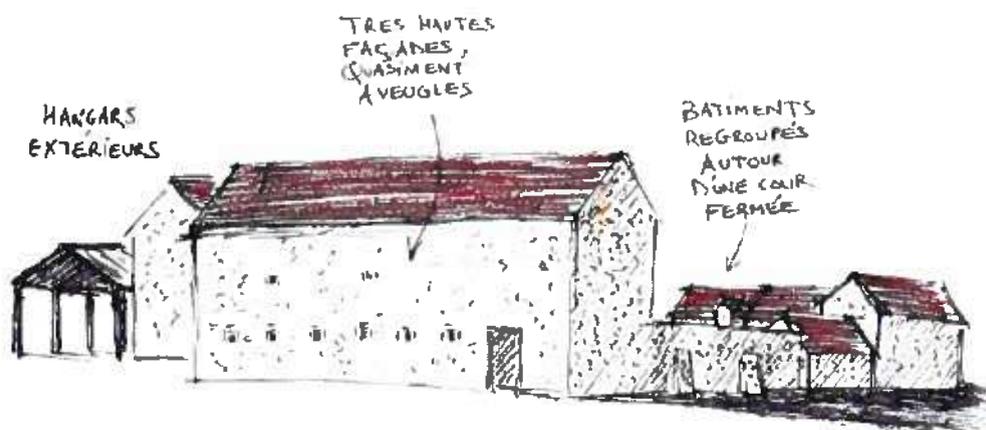
Des constructions issues du XIX^{ème} ont apporté une diversité dans le paysage architectural local : bâti d'influence normande avec de faux colombages, bâti d'influence industriel qui a accompagné la création de la voie ferrée...



Une unité forte dans le bâti ancien du fait de l'emploi de matériaux peu nombreux

La morphologie du bâti est inspirée des activités ancestrales qu'a connues le territoire. Activités agricoles et artisanales ont rythmé la vie locale et engendré un certain type de bâti aux aspects et à l'implantation bien particuliers. On peut ainsi distinguer les traits de caractères suivants :

Les anciens corps de ferme agricole à cour fermée



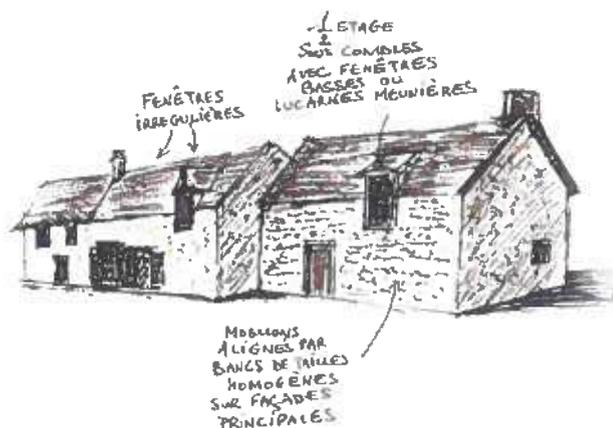
Les fermes, aux dimensions imposantes sont, pour la plupart, intégrées aux villages et hameaux. Leurs longs murs, sont situés en continuité des façades souvent aveugles du bâti traditionnel. Les bâtiments, nombreux, sont souvent implantés en carré autour d'une cour. Bien que participant pleinement à la forme urbaine des villages, leur organisation ferme toute perception depuis l'extérieur. Ils se distinguent par les caractéristiques suivantes :

- Conçus pour éviter les vents forts, les bâtiments sont longs et hauts et présentent peu d'ouvertures sur rues. Celles-ci sont souvent symétriques.
- La pierre de meulière et la tuile sont les principaux matériaux utilisés donnant une grande cohérence au bâti,
- Les murs de clôtures, en continuité des façades, sont surmontés d'une couverture en tuiles plates.



Quelques exemples de fermes à Lommoye, Ménerville ainsi que la ferme dite médiévale de Boissy

Des maisons rurales de type longère



Issu des savoir-faire locaux, la maison rurale se caractérise par sa taille modeste et une simplicité dans le traitement architectural. Elle est constituée d'un volume élémentaire sur deux niveaux : rez-de-chaussée et combles. Elles sont plus longues que larges, ce qui leur procure une volumétrie de longère. Les ouvertures sont de dimensions variées et disposées sans recherche de régularité. Les pignons sont pour la plupart aveugles. Le bon usage des matériaux et l'alternance des implantations (perpendiculairement ou parallèlement vis-à-vis de la voie publique) contribuent à l'identité des villages anciens.



Une modestie dans le traitement des façades et une simplicité de la volumétrie

La maison de maître

Plus rare, la maison de maître s'entend par une habitation qui, par ses dimensions et le raffinement de mise en œuvre, révèle la prospérité de ses propriétaires. Les traditions et les savoir-faire locaux se marient avec des critères de « bon goût et d'élégance » visant à valoriser un statut social. Ces maisons se caractérisent principalement par :

- Une implantation en retrait de la rue
- Une volumétrie sur trois niveaux : RDC+1 étage+ combles,
- Une façade symétrique avec alignement des ouvertures,
- Des toits à quatre pans et des cheminées à chaque pignon,
- L'utilisation de matériaux non locaux et donc, chers en transport, comme exemple de l'ardoise pour certaines constructions,
- L'utilisation d'enduits en façade qui fut pendant longtemps plus valorisant que la pierre nue,
- La présence de décors et les éléments moulurés (corniches, bandeaux, encadrement des ouvertures).



Un statut social révélé par les dimensions et le raffinement de mise en œuvre du bâti

Les nouvelles habitations poursuivent un schéma totalement différent du bâti ancien, tant en terme d'implantation que d'architecture :

- Les parcelles sont plus larges, orthogonales et répétitives selon des axes de voirie rectilignes,
- Il s'agit de maisons individuelles, de type pavillon, souvent constituées de « maisons modèles» identiques,
- Les volumes sont plus importants et de type cubique : les constructions sont plus larges que hautes,
- Il s'agit de maisons de plain-pied, plus basses que le bâti ancien. Les hauteurs prédominantes sont un rez-de-chaussée et un étage,
- Les façades présentent un aspect de crépis de couleur claire. L'utilisation de la pierre de meulière a disparu. Certaines constructions utilisent des matériaux plus écologiques que le ciment comme le bois,
- Les pentes des toitures sont très variables, les couvertures sont en tuiles mécaniques. Certaines constructions ont conservé des lucarnes en toiture.
- Les ouvertures en façade sont plus grandes (plus larges que hautes), plus nombreuses mais moins travaillées,
- Les clôtures sont souvent absentes lorsque la construction est récente. Elles sont composées de matériaux hétérogènes (végétales et impénétrables, mur bahut, grillage, lisses de bois...).



Utilisation de matériaux standardisés et implantation systématique au centre de la parcelle

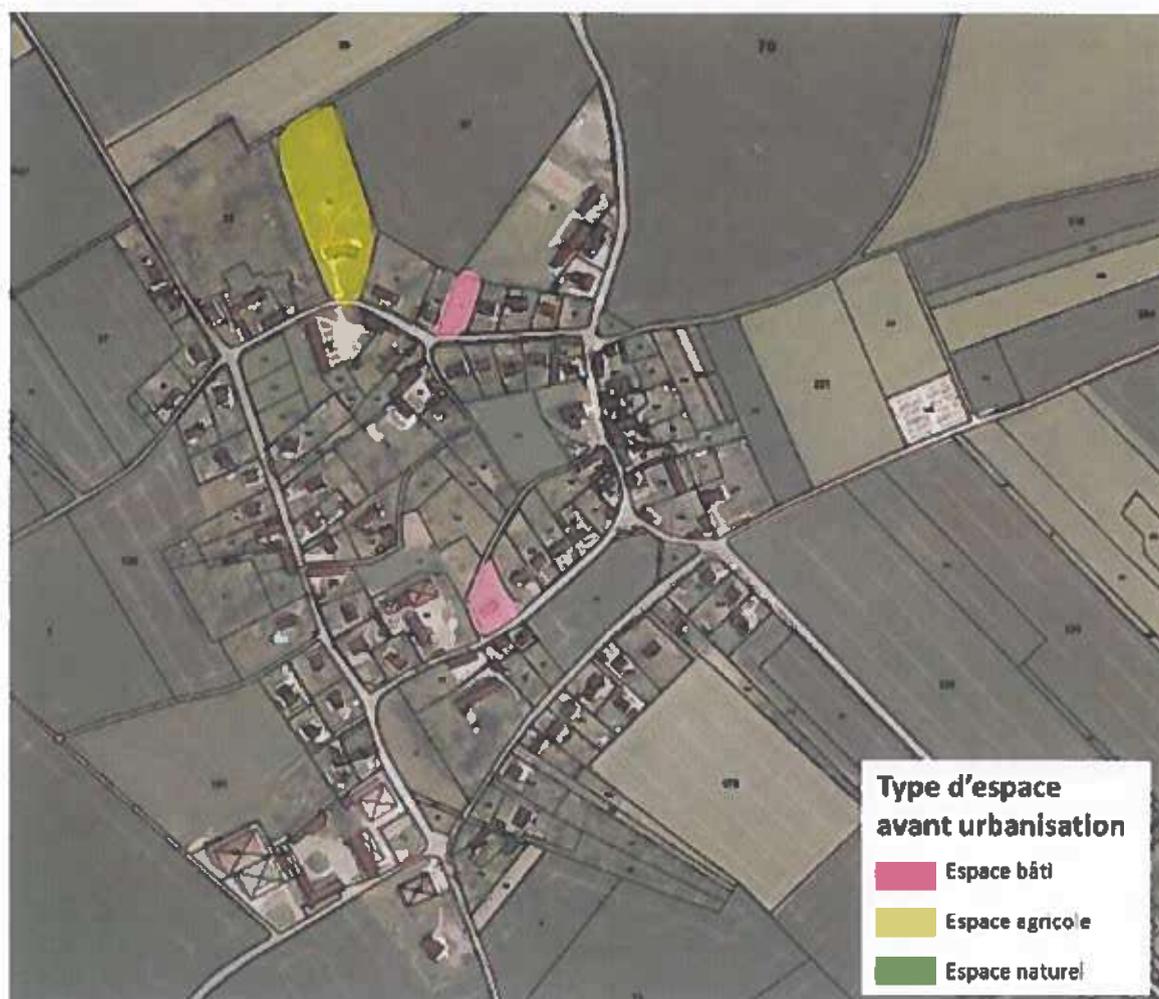
Ces nouvelles constructions présentent, d'un certain point de vue, un style très homogène imputable à l'utilisation de matériaux industriels. Même si la diffusion des matériaux autorise aujourd'hui des aspects très différents, les volumes, les implantations et le style architectural même des constructions restent similaires et répétés, pouvant engendrer une certaine banalisation du paysage urbain.

Ces nouvelles constructions modifient pleinement les formes urbaines originelles des villages et tendent à repousser toujours plus loin l'urbanisation.

La consommation foncière entre 2005 et 2015

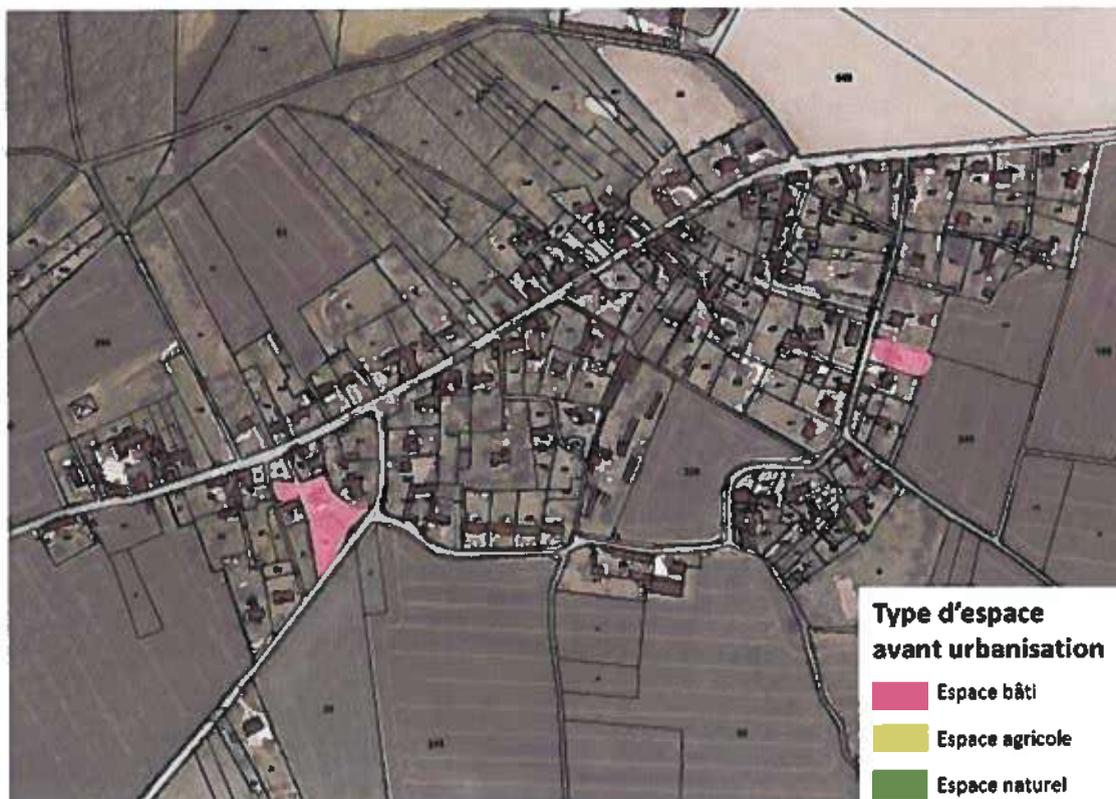
L'accroissement de la population de la commune s'est accompagné d'une augmentation du parc de logements, principalement sous forme de constructions individuelles. Les cartographies et tableaux suivants font la synthèse de la consommation foncière des dix dernières années. Il a été distingué les différents types d'espaces urbanisés (bâti, agricole ou naturel) indépendamment du zonage du POS par interprétation de photos aériennes.

Dans le bourg, les nouvelles constructions ont pris place principalement sur des espaces bâtis soit sur des terrains inoccupés ou soit par division de propriété. Des larges emprises agricoles ont également été utilisées. La consommation foncière est de **1 ha pour 3 logements**, soit une densité de **2,9 logements/ha**.



Les espaces urbanisés dans le bourg (source : données communales)

Sur le secteur de la Belle-Côte, l'urbanisation entre 2005 et 2015 a pris place sur des espaces déjà bâtis. La consommation foncière est de 0,37 ha pour 3 logements, soit une densité de 7,9logements/ha



Les espaces urbanisés sur le secteur de la Belle-Côte (source : données communales)

Aucune urbanisation nouvelle a pris place sur le hameau de Bléry.

Type d'espaces	Consommation (m ²)	Consommation (%)	Nbre logements	%	Densité
Espace bâti	6045	43%	5	84%	8,3 logts/ha
Espace agricole	7896	57%	1	16%	1,2 logts/ha
Espace naturel	0	0	0	0	0
Total	13941	100%	6	100%	4,3 logts/ha

L'analyse des données fait d'état des renseignements suivants :

- 6 logements ont été réalisés durant la dernière décennie pour une consommation de 1,4ha, soit une densité moyenne de 4,3 logements/ha.
- Une majorité des projets a été réalisée en comblement de l'existant. Toutefois, les emprises restent importantes et la densité moyenne reste inférieure à 5 logements/hectare. Il convient de favoriser une meilleure optimisation du foncier pour préserver les ressources foncières du tissu existant.

Le potentiel de renouvellement urbain

Les dents creuses

Définition retenue : Une ou plusieurs parcelles comprises dans les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du tissu urbanisé disposant d'une desserte par une voirie carrossable et des réseaux minimum (eau potable, électricité)

Une dent creuse ne doit pas présenter d'enjeux liés au milieu agricole (proximité de bâtiment, desserte de champs), à la biodiversité, à la qualité d'une zone humide ou des risques

Une dent creuse ne doit pas être confondue avec une coupure d'urbanisation (espace séparant souvent deux ensembles urbanisés) ou un cône de vue paysager

Une dent creuse se définit sur une surface parcellaire modérée. Ainsi, les grands secteurs non bâtis ne peuvent être considéré comme dent creuse mais constituent des zones d'extension de l'urbanisation

Quelques potentialités de développement existent dans le tissu urbain de La Belle Côte au travers des dents creuses. Elles pourraient ainsi accueillir de nouvelles constructions sans entraîner la consommation de foncier agricole. Il s'agit d'interstices qui n'ont pas encore fait l'objet d'urbanisation.

Au sein du village, plusieurs emprises agricoles insérées au sein de l'urbanisation constituent des emplacements privilégiés pour recevoir de nouvelles constructions tout en maintenant l'enveloppe actuelle de l'urbanisation. Ces secteurs sont incluent dans la zonage UH du POS actuellement en vigueur. En raison de leur superficie, ces terrains ne sont pas à considérer comme des dents creuses et devront faire l'objet d'opérations d'ensemble.

Derrière l'église, quelques terrains sont également libres de constructions. Cependant, ils sont occupés par des vergers et jouent un rôle de poumon vert à l'échelle du village. Ils participent ainsi aux ambiances rustiques du village et mettent en valeur l'église. En conséquence, il n'est pas leur urbanisation.

Une autre possibilité de reconstruire sur le bâti existant, les divisions parcellaires

La commune bénéficie dans le bourg de quelques grands terrains qui pourraient faire l'objet de division parcellaire. En effet, les développements pavillonnaires se sont parfois réalisés sur de grands terrains, d'une superficie dépassant 1500 m². Toutefois, ce phénomène répond à des logiques multiples (configuration parcellaire, desserte, initiative des propriétaires) et reste aléatoire. Pour ces raisons, ce potentiel n'a pas fait l'objet d'évaluation quantitative.

Possibilité liées au changement de destination de certains bâtiments et renouvellement urbaine

La commune dispose sur son territoire de bâtiments et emprises pouvant prétendre à plus ou moins long terme à un changement de destination. Il a notamment été recensé deux sites qui pourraient faire l'objet de reconversion vers de l'habitat ou l'accueil d'activités artisanales :

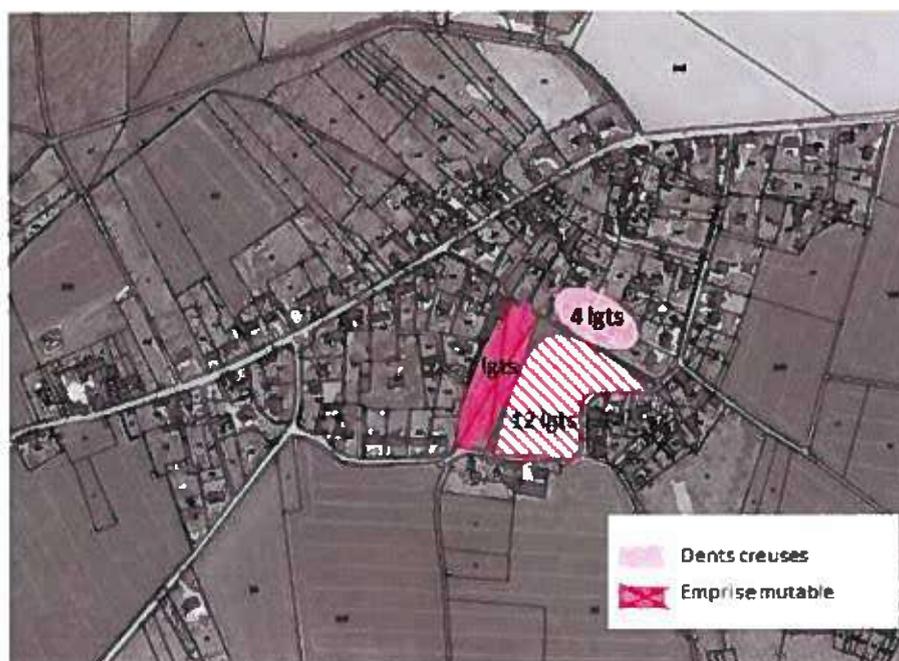
- Des poulaillers partiellement abandonnés sur la Belle-Côte,
- Un bâtiment agricole vacant au niveau de Bléry.

Synthèse

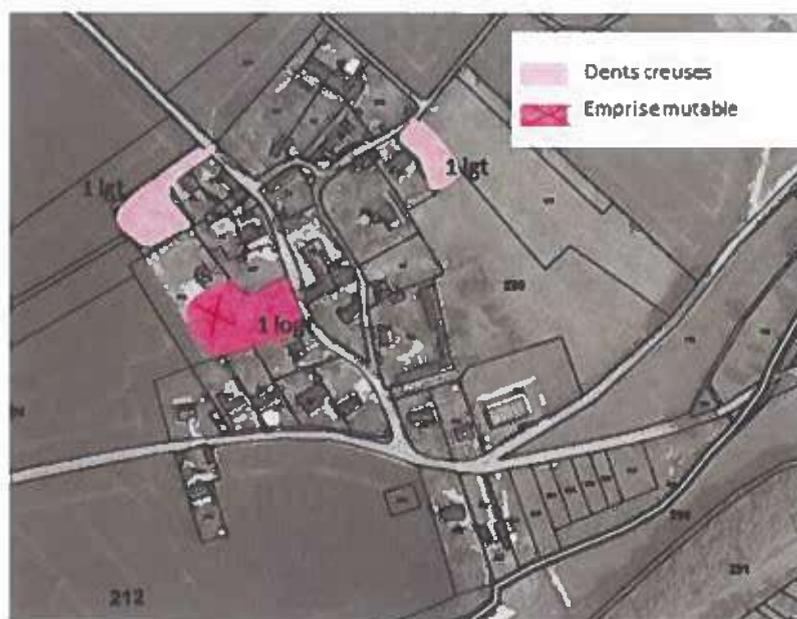
Les cartes ci-après indiquent les dents creuses répertoriées dans le cadre du diagnostic foncier de la commune, au niveau du bourg puis au niveau des hameaux.



Diagnostic foncier - village



Diagnostic foncier - La Belle-Côte



Diagnostic foncier - Bléry

Type	Nombre
Nombre potentiel de logements dans les dents creuses	8
Nombre potentiel de logements en mutation de site	8
Total	18

Il est à noter la présence de 3 terrains viabilisés au sein du bourg.

Nota sur la méthodologie retenue :

- Dans les espaces retenues et donc sans contraintes, il a été appliqué une densité brute de 12 logements/ha.
- Ces éléments indiquent donc le potentiel théorique en logements pouvant prendre place sur le territoire calculé.

Ils ne préjugent toutefois pas des choix effectués par la suite par les élus dans le cadre de leur projet.

Urbanisme et architecture

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

Le territoire se caractérise par une architecture typique induite par l'occupation humaine. Constructions à caractère agricole et rural ont ainsi façonné le tissu urbain, son organisation et son architecture. La préservation de l'aspect de ce bâti ancien, témoin d'un style particulier, constitue un enjeu.

Toutefois, il s'agit surtout d'assurer une certaine continuité et cohérence entre le bâti ancien et les futures constructions. Celles-ci se trouvent souvent en prolongement du tissu bâti traditionnel et tendent à créer un certain éclatement du noyau originel des bourgs et corrompent les limites du dessin urbain.

La préservation de la qualité urbaine et architecturale peut passer par la densification de l'intérieur du périmètre urbain pour retrouver les conditions d'une urbanisation cohérente. Les extensions à venir doivent s'inspirer du tissu existant en le réinterprétant de façon contemporaine et en complétant les principes d'aménagement traditionnels.

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Les documents graphiques sont le support nécessaire pour définir l'occupation des zones existantes et futures en fixant ainsi des limites claires à l'urbanisation.

Le règlement sert à déterminer les conditions d'occupation des constructions (retrait ou alignement, distance de la construction par rapport au domaine public, implantation de la construction dans la parcelle, hauteur des constructions, emprise bâtie ou végétalisée dans la parcelle, etc.). Des règles sur l'aspect extérieur sont également définies. Toutefois afin de respecter un principe d'équité et de mixité, seuls les aspects (teinte, nuance) sont déterminés.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de déterminer les orientations d'urbanisme et de paysage des futures constructions (accessibilité, implantation, orientation, gestion des déchets et de l'eau, traitement des transitions paysagères...).

Un territoire inséré dans une région dynamique

Nota : la thématique du développement économique nécessite de porter un regard géographique plus large. Les données ci-après portent donc à la fois sur le territoire de la CC du Plateau de Lommoye et sur le territoire plus rapproché des 8 communes étudiées. Une même démarche a été effectuée pour la thématique des équipements et services afin d'avoir une vision élargie de l'offre à disposition des habitants.

Des services et commerces peu nombreux sur place

La Communauté de Communes du Plateau de Lommoye est polarisée par Bréval, commune la plus peuplée avec près de 2000 habitants. Elle concentre un certain nombre d'équipements, de commerces et de services de proximité que les communes étudiées, en raison de leur taille, ne peuvent posséder sur leur territoire, en particulier :

- Un collège,
- Des services médicaux en nombre avec un cabinet paramédical (infirmière, sophrologie, kinésithérapeute, orthophoniste...) et une maison de santé pluridisciplinaire (1 généraliste, 2 dentistes, 3 infirmières, 2 kinésithérapeutes)
- Un bureau de poste,
- Une maison d'accueil rurale pour personnes âgées (MARPA) qui fait actuellement l'objet d'un agrandissement de 4 nouveaux appartements. La capacité maximum de 25 lits de cette structure sera ainsi atteinte.
- Ainsi qu'un nombre important de commerces situés dans le bourg ou dans la galerie marchande d'Intermarché (Z.A. Val d'Agé).

En dehors de Bréval, seul le village de Chaufour-les-Bonnières dispose de commerces qui profitent des flux de la RN 13. Une boulangerie, deux restaurants dont un hôtel-restaurant et une station-service sont présents. Quelques marchands ambulants viennent compléter l'offre commerciale sur le territoire : ils sont présents sur plusieurs communes.

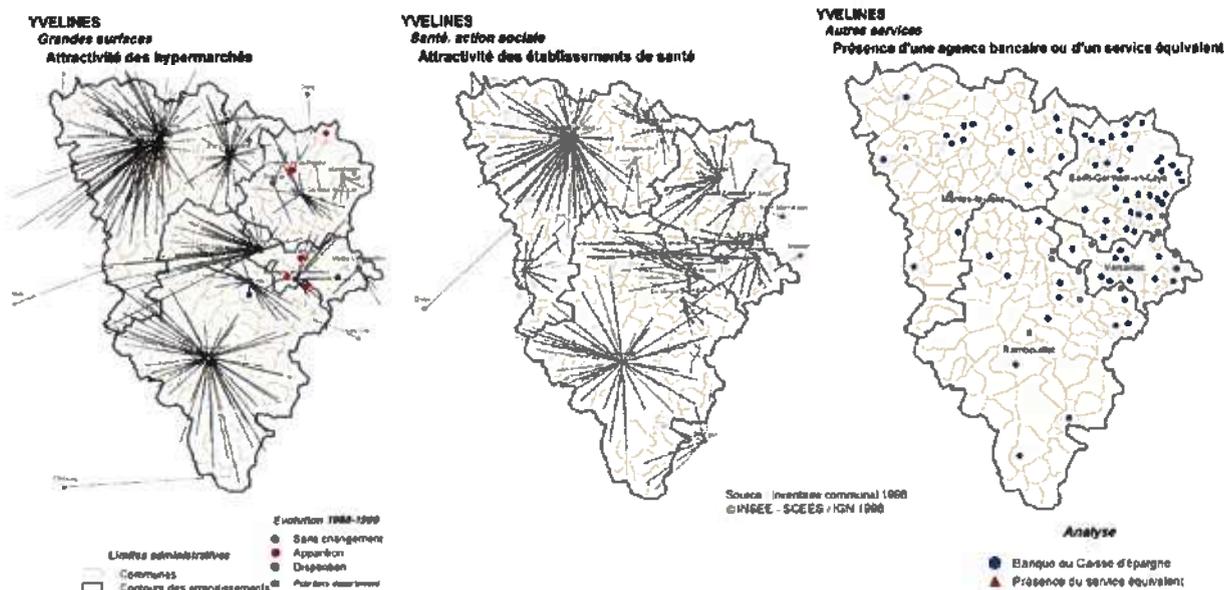
Le territoire de la CCPL est également pourvu d'un service d'aide à la personne à la destination des personnes âgées qui intervient sur l'ensemble des communes.

En dehors des besoins de proximité, l'offre présente sur le territoire de la CCPL s'avère insuffisante. Le territoire est donc relativement dépendant des attractivités extérieures et des grands pôles commerciaux régionaux. Plus encore, il est tributaire des changements de comportements et habitudes de la population tendant à connecter leur lieu de travail ou de loisirs et leur lieu de chalandises.

Les cartographies suivantes indiquent l'organisation des polarités structurantes du département à partir de l'étude des déplacements vers de grands équipements (centre hospitalier) ou commerces (hypermarché). Plusieurs polarités émergent sur le territoire, en particulier celle de Mantes-la-Jolie qui draine le territoire de la CC du Plateau de Lommoye. Rares sont les communes à être soumises à des pôles situées en dehors de la région parisienne : c'est le cas pour les franges Nord des Yvelines (dont quelques communes de la CCPL comme Cravent et Chaufour-les-Bonnières) dont les habitants peuvent se tourner vers Vernon pour certains besoins.

Quant à l'étude de l'armature du secteur bancaire, elle montre clairement la dichotomie entre l'est du département, fortement urbanisé et donc bien maillé par ce type de services et

l'Ouest du département, plus rural et bénéficiant d'une couverture plus ponctuelle organisée autour des principales villes.



Des équipements scolaires en adéquation avec la demande

Les équipements scolaires sont présents sur l'ensemble des communes sauf sur deux communes :

- Neauphlette en regroupement avec Bréval : l'ensemble des élèves sont accueillis sur cette seconde commune ;
- Merneville en regroupement avec Boissy-Mauvoisin : les deux classes que compte l'école sont situées sur cette dernière.

Communes	Type
Boissy-Mauvoisin	Regroupement scolaire :
Merneville	Ecole à Boissy-Mauvoisin
Chaufour-les-Bonnières	Regroupement scolaire :
La Villeneuve-en-Chevrie	Maternelle et CP à La Villeneuve, CE et CM Cantine et garderie à Chaufour et à La Villeneuve
Cravent	Regroupement scolaire :
Lommoye	maternelle, CP, CE à Lommoye / CE, CM à Cravent
Neauphlette	Regroupement avec Bréval : Ecole, cantine et halte-garderie à Bréval
Saint-Illiers-le-Bois	Ecole maternelle et primaire

Données communales

L'analyse des effectifs scolaires montre une baisse certaine des élèves scolarisés au sein du groupement de Boissy-Mauvoisin/Ménerville. En 2006, une centaine d'élèves étaient scolarisés alors qu'ils n'étaient plus que 81 en 2014.

Provenance	Effectif 2006	Effectif 2007	Effectif 2008	Effectif 2009	Effectif 2010	Effectif 2011	Effectif 2012	Effectif 2013	Effectif 2014
Boissy-Mauvoisin	67	63	66	68	76	70	63	58	55
Menerville	24	29	24	23	21	29	22	18	18
Extérieurs	11	12	10	8	9	7	7	6	8
TOTAL	102	104	100	99	106	106	92	82	81

Pour le collège, les élèves se rendent soit au collège de Bréval, soit à celui de Bonnières. Aucun lycée n'est présent au sein de l'intercommunalité et plusieurs options sont possibles : Mantes-la-Jolie, Magnanville, Limay, Vernon.

Dans le domaine de la petite enfance, aucune structure de type crèche n'est présente. Les habitants doivent se déplacer vers les territoires limitrophes en Yvelines ou dans l'Eure pour en trouver. Localement, ils peuvent faire appel à un réseau d'assistantes maternelles bien présent sur les communes.

Les équipements culturels et sportifs

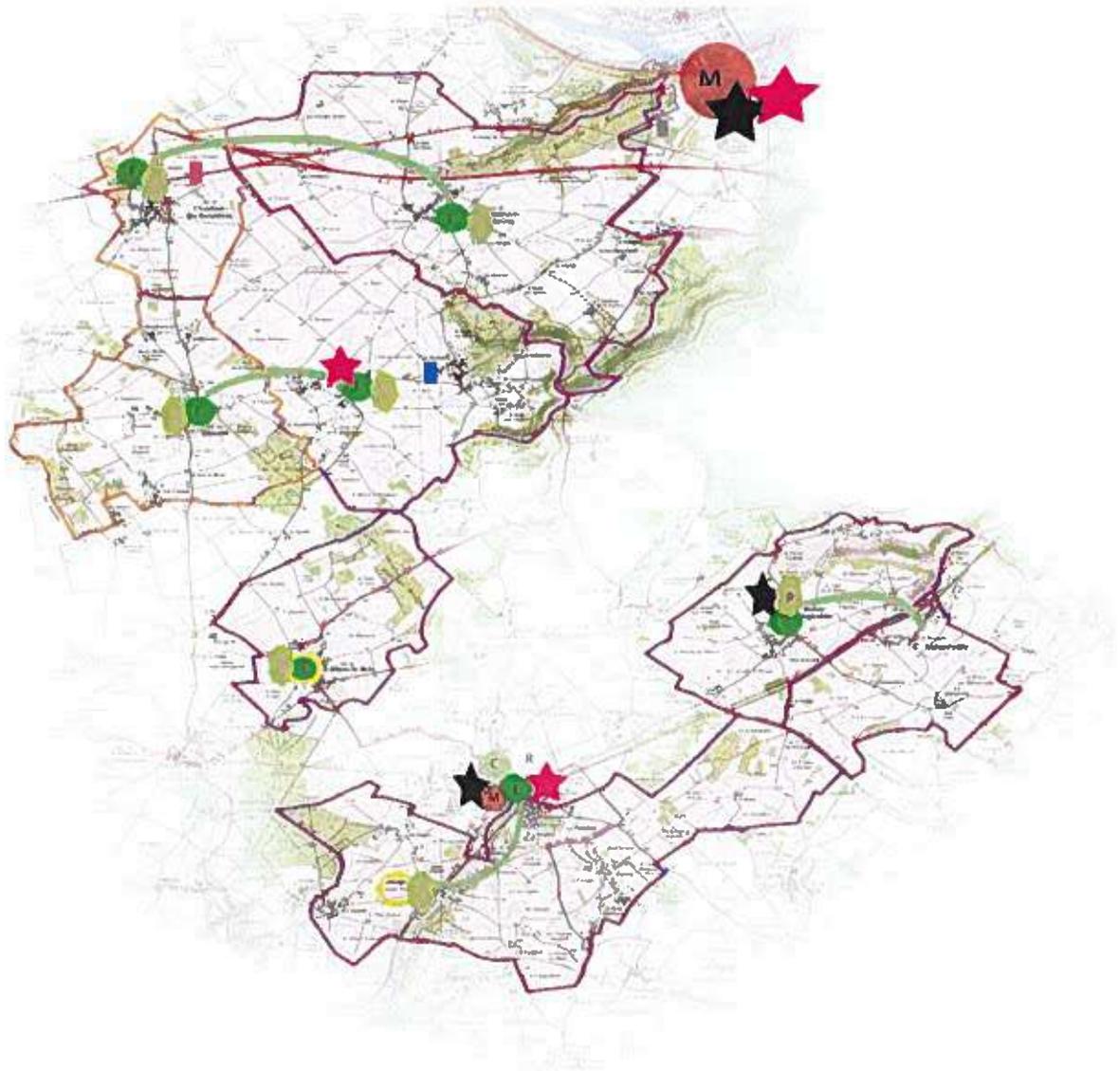
Les collectivités sont confrontées à la volonté des habitants, en particulier du jeune public, d'exercer des activités physiques. Dans ce but, la plupart des communes sont équipées d'au moins un équipement de type plateau sportif. Certaines sont mieux dotées et disposent soit d'un boulodrome, soit d'un court de tennis ou encore de terrain de foot. Par contre, aucune d'entre-elles ne dispose de salle de sports. Au sein de la CCPL, seule la commune de Bréval en est équipée. L'offre sportive sera prochainement renforcée avec l'initiative intercommunautaire de doter l'ensemble des communes de plateaux sportifs (hormis Ménerville regroupée avec Boissy et Lommoye regroupée avec Cravent).

Il est important de mentionner les réflexions en cours par la commune de Neauphlette d'aménager un site de loisirs intergénérationnel comprenant une aire sportive, un boulodrome, une aire de jeux pour enfants et des bancs. Le site prévu pour cet aménagement se trouve dans le bourg, le long du Radon.

L'offre culturelle de proximité est relativement comparable à celles des sports et loisirs. A l'exception de Menerville, elles possèdent toutes une salle polyvalente permettant l'accueil de manifestations variées. Les équipements plus spécialités sont peu nombreux : une école de musique sur Cravent et une école du cirque à Lommoye à la destination des enfants. A noter que dans le cadre du contrat rural, la commune de Ménerville a vocation à se doter d'une extension de la marie contenant notamment une emprise pour les manifestations conviviales municipales.

Ces équipements n'appartiennent pas aux équipements dits structurants mais permettent toutefois de dynamiser la vie locale. Pour trouver une offre plus diversifiée, les habitants peuvent se rendre vers les pôles à proximité ou vers la capitale qui dispose d'une offre complète et très variée en la matière.

Carte de synthèse



Services

-  Etablissement bancaire ou équivalent
-  Station service
-  CDC

Etablissements de santé

-  Evolution stable du nombre de medecins
-  Aire d'attraction de Mantes la Jolie
-  Aire d'attraction de Vernon

Equipements scolaire

-  Ecole maternelle/primaire
-  Regroupement pédagogique
-  Halte garderie
-  Collège

Equipements sportifs

-  Terrain de sport, de boule (P = projet)

Equipements pour personnes âgées

-  MARPA

Equipements culturels

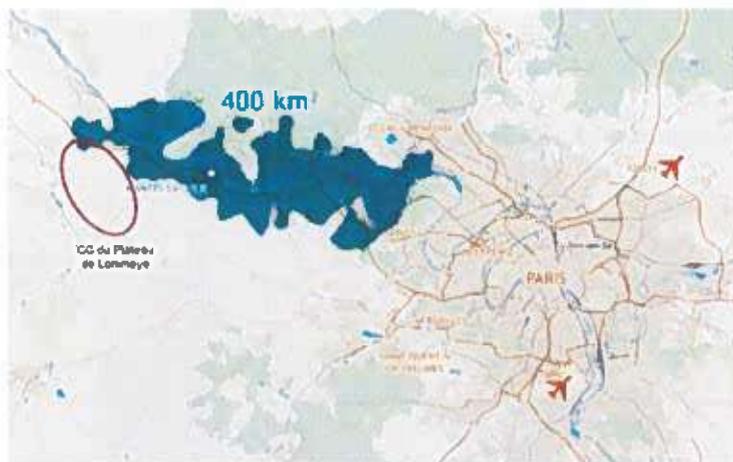
-  Service culturel drainant une population extérieure à la commune

Une vie économique locale peu développée, mais un bassin d'emploi en mutation

Une appartenance à un bassin d'emploi important en voie de mutation

Au sens de l'INSEE, la commune appartient à la zone d'emploi de Mantes-la-Jolie. Avec 43 515 habitants en 2012, Mantes-la-Jolie accueille une gamme extrêmement variée de commerces, de services et d'établissements publics pourvoyeurs de nombreux emplois.

Plus globalement, Le Mantois est aujourd'hui pleinement inscrit dans le territoire économique « Seine Aval ». Il s'agit du premier bassin d'emploi industriel de la région parisienne, Seine Aval accueille des unités de production et de développement au rayonnement national et international dans les domaines de la mécanique - mécatronique (automobile et mobilité durable, aéronautique et aérospatiale, propulsion et systèmes embarqués...), de l'écoconstruction (nouveaux principes constructifs, nouveaux matériaux, efficacité énergétique...), des éco-industries (traitement de l'eau, valorisation des déchets...) ainsi que dans le domaine de la domotique (maintien à domicile de la personne dépendante, santé, services à la personne...).



Pour faire face au déclin de l'industrie qui toucha cette partie de l'Ile-de-France dès les années 1970, les acteurs politiques ont décidé collectivement de s'engager à long terme en faveur du développement et de l'attractivité de Seine Aval. Cette Opération d'Intérêt National, qui réunit l'État, la Région Ile-de-France, le Département des Yvelines, 51 communes de Seine Aval et 7 intercommunalités a été créé le 6

mars 2006 et son protocole a été signé le 31 janvier 2008.

Mise en œuvre par l'EPAMSA, Etablissement Public d'Aménagement du Mantois Seine Aval, elle a pour objectif :

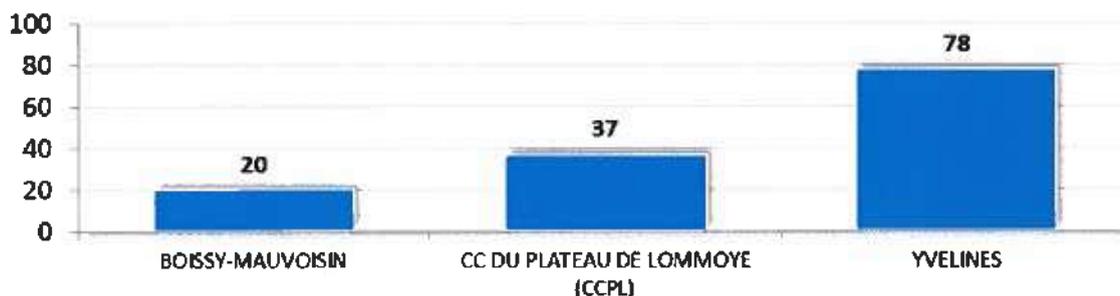
- Le développement économique au profit de l'emploi,
- L'amélioration des conditions et du cadre de vie des habitants, avec un objectif de construction de 2 500 logements neufs par an,
- L'amélioration du réseau et de l'offre de transports,
- La préservation et la mise en valeur de l'environnement.

De grandes opérations sont programmées pour les années à venir, qui concerne autant la création ou le renouvellement de quartiers d'habitat que l'aménagement de pôles d'activités de nouvelle génération, en lien avec l'amélioration des transports collectif (Prolongement du RER E (EOLE) de Saint-Lazare à Mantes-la-Jolie par le quartier d'affaires de la Défense).

Bien que les communes de la CCPL ne soient pas directement concernées par cette OIN, leurs dynamiques et les pressions qu'elles doivent anticiper dans le cadre de leur PLU doivent tenir compte des transformations à venir du territoire Seine Aval.

Localement, une activité économique limitée, concentrée autour de Bréval

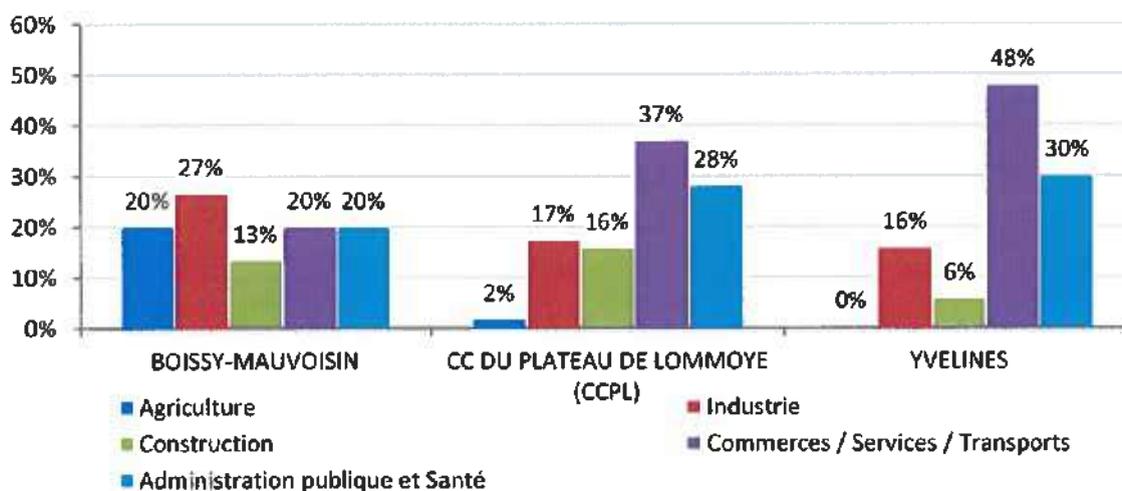
Indice de la concentration d'emploi en 2011



L'indice de concentration de l'emploi est l'indicateur désignant le rapport entre le nombre d'emplois offerts sur un territoire et les actifs ayant un emploi résidant dans ce territoire. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'exerce un territoire sur les autres.

Les données INSEE indiquent qu'en 2011, pour 100 actifs résidant dans la commune, 20 postes sont proposés sur le territoire. La commune propose donc un nombre d'emplois inférieur au nombre d'actifs qui résident sur son territoire car ils sont 417 en 2011.

Types d'emplois par secteur d'activités dans la commune



Tous les secteurs d'activité économique emploient sur le territoire communal selon une répartition assez équilibrée. Le secteur d'activité principal (27%) dans lequel sont employés les actifs sur la commune est le secteur de l'industrie. L'administration, l'agriculture et les commerces, services et transports plafonnent chacun à 20% d'emploi. Le secteur de la construction est celui qui emploie le moins (13%). A l'échelle intercommunale, ce sont les commerces, services et transports (37%) et l'administration (28%) qui emploient le plus tout comme dans le département.

On note la présence des entreprises suivantes :

- Une entreprise de dépannage de chauffage,
- Une entreprise d'extraction- vente de minéraux et fossiles
- Deux entreprises de construction
- Une entreprise d'installations thermiques et de climatisation
- Une entreprise de construction de réseaux pour fluides



- Une entreprise de débarras/vente d'antiquités

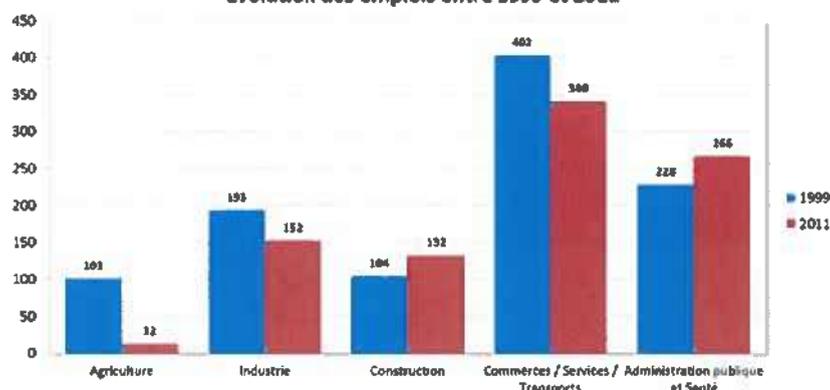
La commune ne comporte aucune profession libérale.

Aucun commerce de proximité n'est recensé dans la commune. Le seul commerce présent vend est une boutique de minerais.

Cette situation s'explique par la proximité de Mantes-la-Jolie regroupant la majorité des emplois des communes environnantes et par la polarisation de l'agglomération parisienne à l'échelle régionale. Boissy-Mauvoisin est aujourd'hui spécialisée en un territoire majoritairement résidentiel.

En effet, l'évolution de la société a joué un rôle dans l'évolution économique locale. Les populations ont recherché durant ces dernières années un cadre de vie agréable à prix attractif, quitte à effectuer quelques kilomètres pour accéder à l'emploi. Lieu de vie et de travail ont ainsi été progressivement déconnectés.

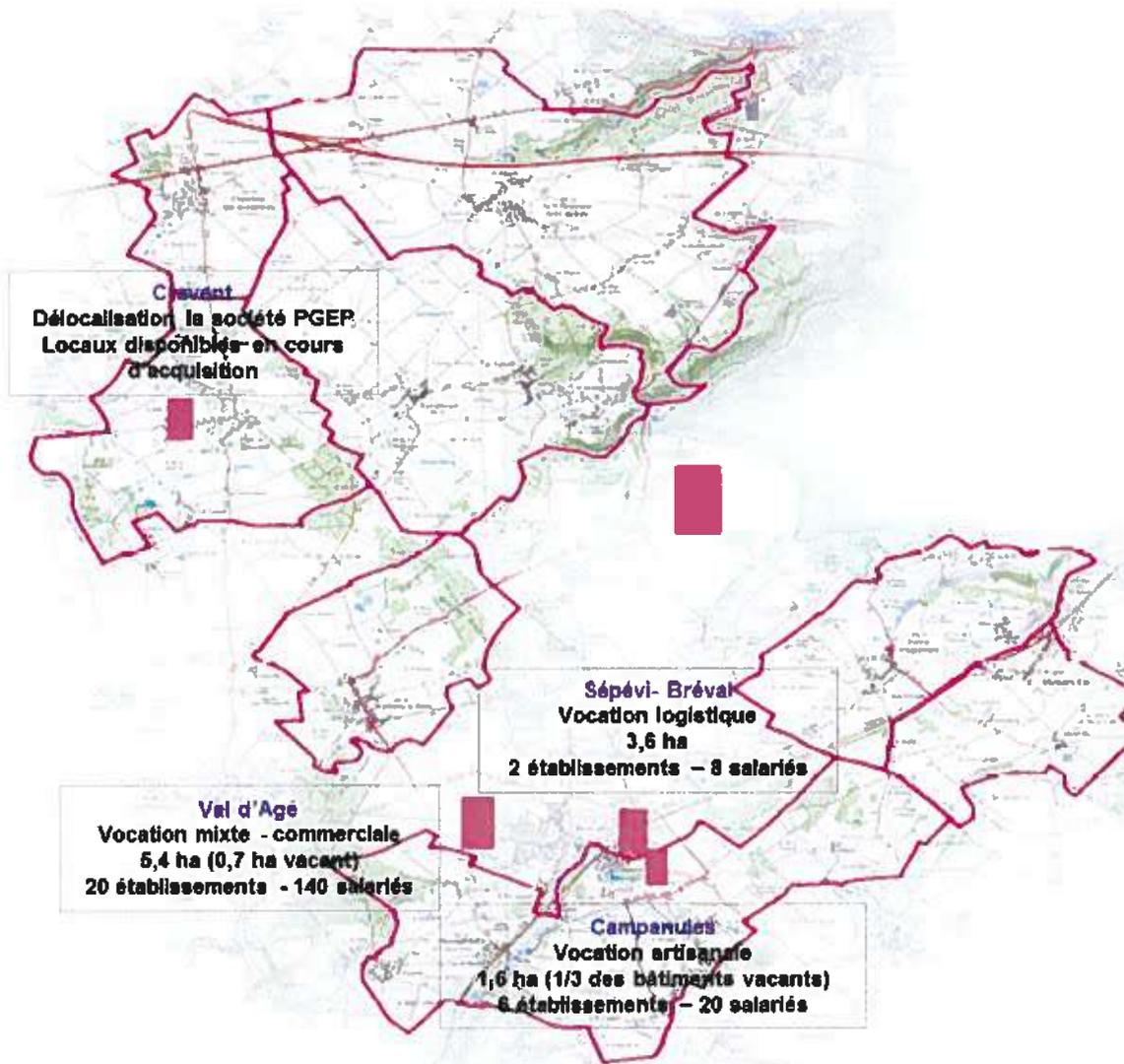
Evolution des emplois entre 1999 et 2011



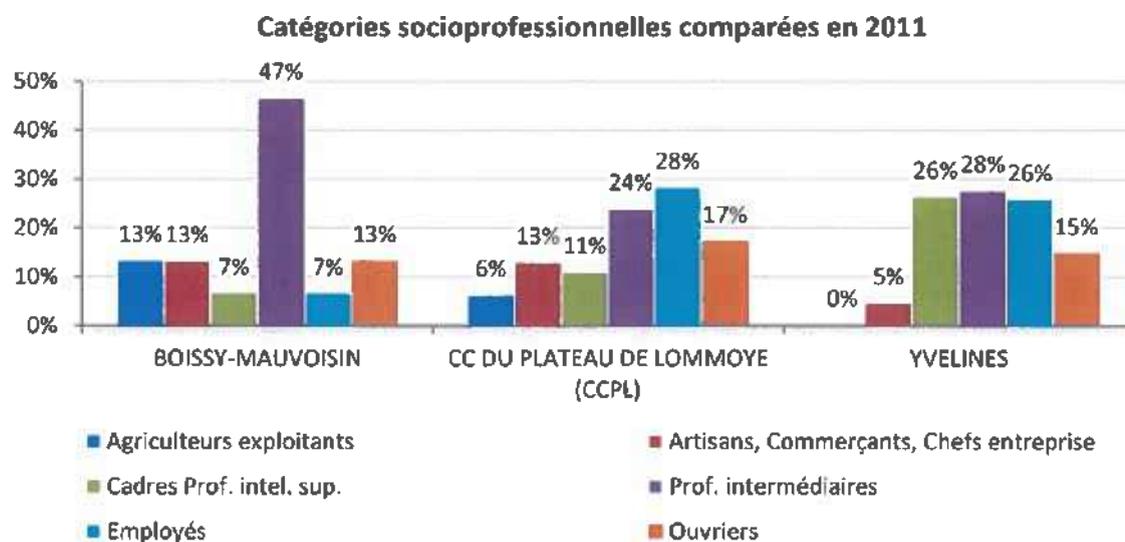
A l'échelle communautaire, on dénombre un peu moins de 1200 emplois. Le paysage professionnel local est dominé par le secteur du commerces/services/transports (38% des emplois), puis celui de l'administration publique et la santé (29%). Il est à noter l'importance du secteur de la construction puisqu'il représente 15 % de l'emploi

local alors qu'à l'échelle du département, sa part est de 8%. Depuis 1999, le marché de l'emploi s'est dégradé avec une perte de 9% des effectifs. Cette situation touche la plupart des secteurs d'activités à l'exception de la construction et de l'administration publique/santé. Il est à souligner la quasi-disparition des agriculteurs sur le territoire.

Les entreprises, souvent de petite taille, sont dispersés sur l'ensemble des communes. Il se dégage toutefois plusieurs petits pôles économiques situés sur Bréval et Neauphlette. La carte suivante fait l'état des lieux de la vocation et situation actuelle des principaux sites d'activités.



Des actifs intégrés dans un tissu d'emploi départemental



Les professions intermédiaires étaient les catégories socioprofessionnelles les plus représentées à Boissy-Mauvoisin en 2011, soit 47% de la population des actifs. Il est à noter que les professions intermédiaires représentent les personnels occupant une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés et ceux travaillant dans l'enseignement, la santé et le travail social (instituteurs, infirmières, assistantes sociales...). Les agriculteurs, les artisans, commerçants, chefs d'entreprises et les ouvriers représentaient chacun 13% des CSP de la commune. Les employés et les cadres étaient minoritaires dans le paysage professionnel (7%).

Cette répartition ne suit pas les tendances constatées aux échelles supra-communales où la part des employés, des ouvriers et des cadres était bien plus représentée. L'absence d'activités tertiaires à haute-valeur ajoutée et de pôles de recherche à l'échelle de la commune ou la communauté de communes contribue à une fuite de cette catégorie-socio-professionnelle vers les pôles métropolitains proches tels que Mantes.

D'après l'Observatoire des Territoires, la commune appartient à la zone d'emploi de Mantes-la-Jolie. Le secteur tertiaire emploie une forte majorité de salariés (75%). L'industrie, loin derrière, emploie 15% des actifs. Suivent la construction (9%) et de très peu l'agriculture (0,7%).

L'IAU-Ile-de-France a recensé, dans un périmètre de 15 kilomètres autour de la commune, les zones d'activités suivantes : 9 zones d'activités dans la CA de Mantes-en-Yvelines, 1 dans la CC du Plateau de Lommoie à Bréval, deux zones à Limetz-Villez et quatre zones d'activités à Bonnières-sur-Seine dont une en projet.

Toutefois, malgré l'ensemble de cette offre, les actifs de la commune sont également polarisés par des zones d'emploi hors agglomération mantoise dans le département des Yvelines ou bien hors de la région (zone d'emploi de Vernon).

Une agriculture présente

Le territoire de la CCPL se situe sur un plateau agricole dominé par les cultures céréalières. La qualité du sol (limons) et l'absence de relief en a fait un espace propice à l'agriculture de grands champs. La mécanisation, ces dernières décennies, a permis d'agrandir la taille des parcelles, supprimant des chemins et des arbres isolés en limite des champs. L'activité reste diversifiée avec la présence de maraichers, d'apiculteurs et d'élevages d'animaux.

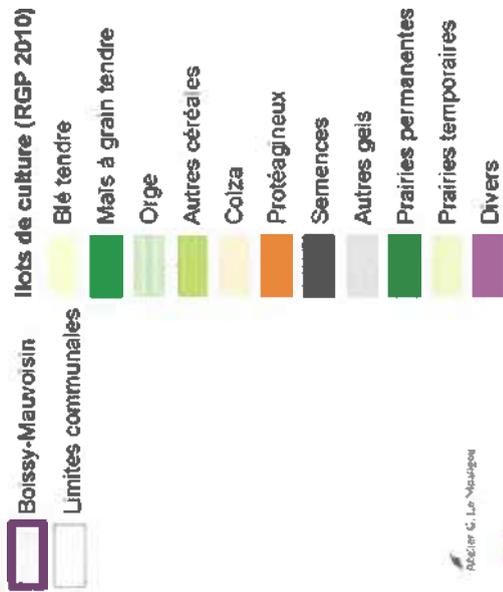
A l'échelle du territoire communal, l'enquête agricole réalisée par le bureau d'étude avec les agriculteurs fait état des observations et analyses suivantes :

- **Sièges d'exploitation :**
 - Un corps de ferme (activité céréalière) est présent en en proximité directe du bourg et se trouve ainsi limitrophe du tissu urbanisé. Un ancien corps de ferme est également présent au cœur du bourg. Toutefois l'activité y est limitée (exploitant à la retraite, hangars pour stockage de matériel par les repreneurs (enfants) dont le siège est situé à Menerville). Des parcelles de subsistance (prés ainsi qu'un verger sont avoisinant du corps de ferme.
 - Un corps de ferme est situé sur le hameau de la Belle Côte,
 - Un corps de ferme est situé sur Bléry,
 - Un corps de ferme est situé au niveau du lieu-dit « le Grand Chêne ».
- **Localisation.** Les exploitants ayant leur siège sur la commune sont propriétaires de leurs bâtiments et en majorité locataires des terres sur la commune. Les agriculteurs exploitants sur la commune ont leur siège d'exploitation sur les communes voisines (notamment Ménerville...). Un ancien exploitant est propriétaire d'un peu plus de 4 ha sur la commune. Le siège de l'exploitation se trouve à distance éloignée de la commune (Cernay-la-Ville). Les terres exploitées sont généralement situées à proximité (Perdreauville, Saint-Illiers-la-Ville, Jouy-Mauvoisin, La Villeneuve-en-Chevrie, Bréval...).
- **Un type d'exploitation dominant.** L'activité agricole est essentiellement céréalière (blé, maïs, colza, orge, féveroles, pois, ...). Le lin fibre est également cultivé.
- **Fonctionnement :** il n'est pas fait mention de vente directe de produits. Les produits des activités céréalières sont acheminés vers les coopératives, et notamment vers Bréval. A échelle locale, les cheminements sont effectués via les voies de circulation et les chemins agricoles. Il a été mentionné dans plusieurs questionnaires la problématique de circulation pour les engins agricoles (étroitesse des voies, problématiques de stationnement...).
- **Evolution :** les exploitants sont relativement jeunes sur le territoire (deux d'entre eux ont moins de 40 ans, deux d'entre eux sont âgés de 54 à 61 ans). Aucun départ à la retraite n'est envisagé. L'activité locale est donc pérenne.
- **Projets :**
 - Il a été fait état au niveau du corps des fermes des Tourelles d'un souhait de développement de la culture de lin et d'un besoin de construction d'un nouveau bâtiment de stockage dédié à cette culture.
 - Il a été signalé au niveau de la ferme des Bocquets le souhait de création d'une habitation et d'un hangar (matériel) à la sortie de la commune afin de ne plus utiliser le corps de ferme familial.

Concernant la répartition du foncier agricole, les emprises ont été spatialisées et font apparaître une certaine répartition des différents propriétaires et locataires fonciers sur le territoire (tendance au regroupement des parcelles). On note toutefois la présence d'un exploitant dominant sur la commune en matière de superficie et de regroupement des terres agricoles.

Commune Boissy-Mauvoisin
Plan Local d'Urbanisme

Occupation des sols - îlots de culture -



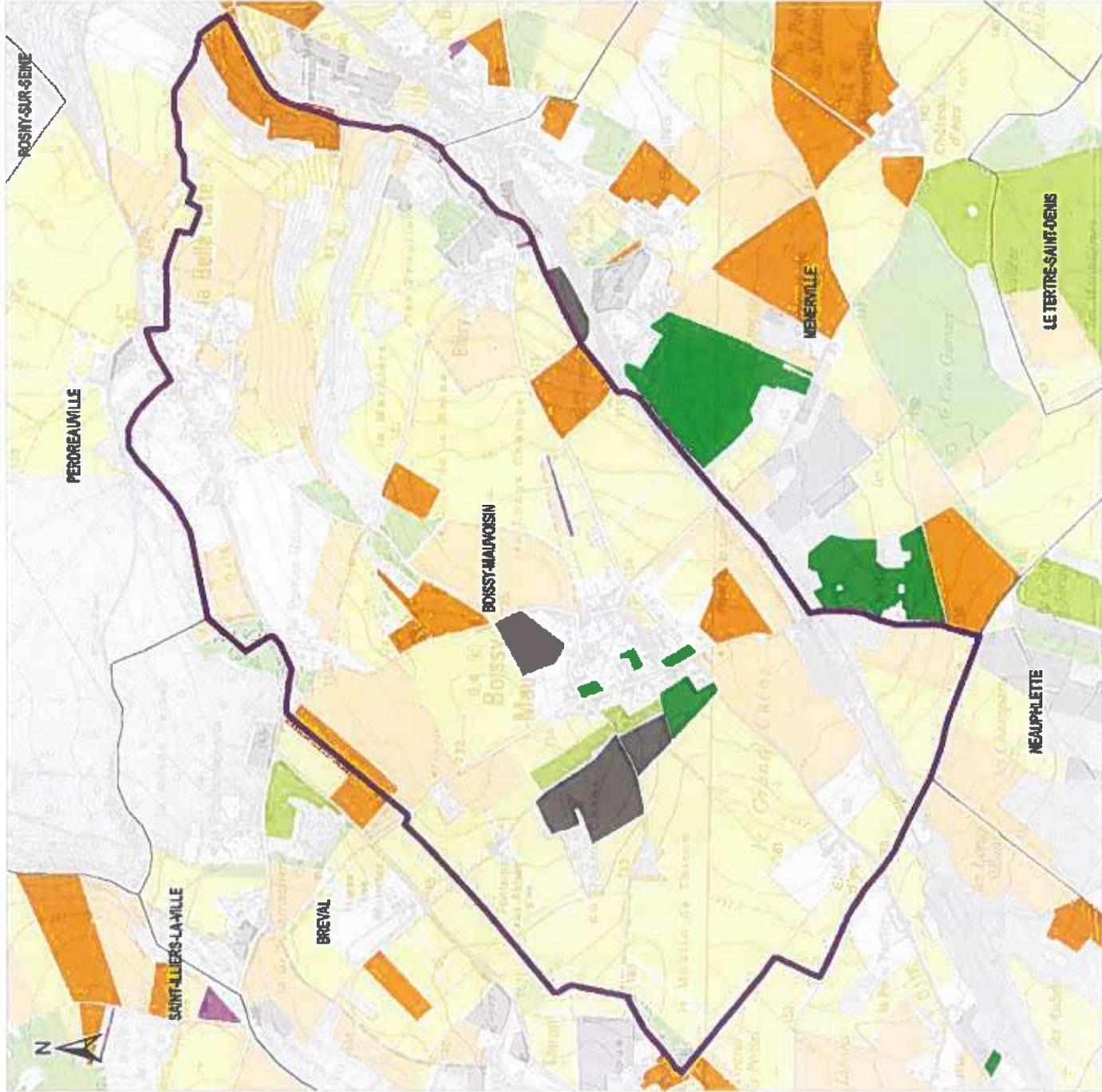
1:20 000

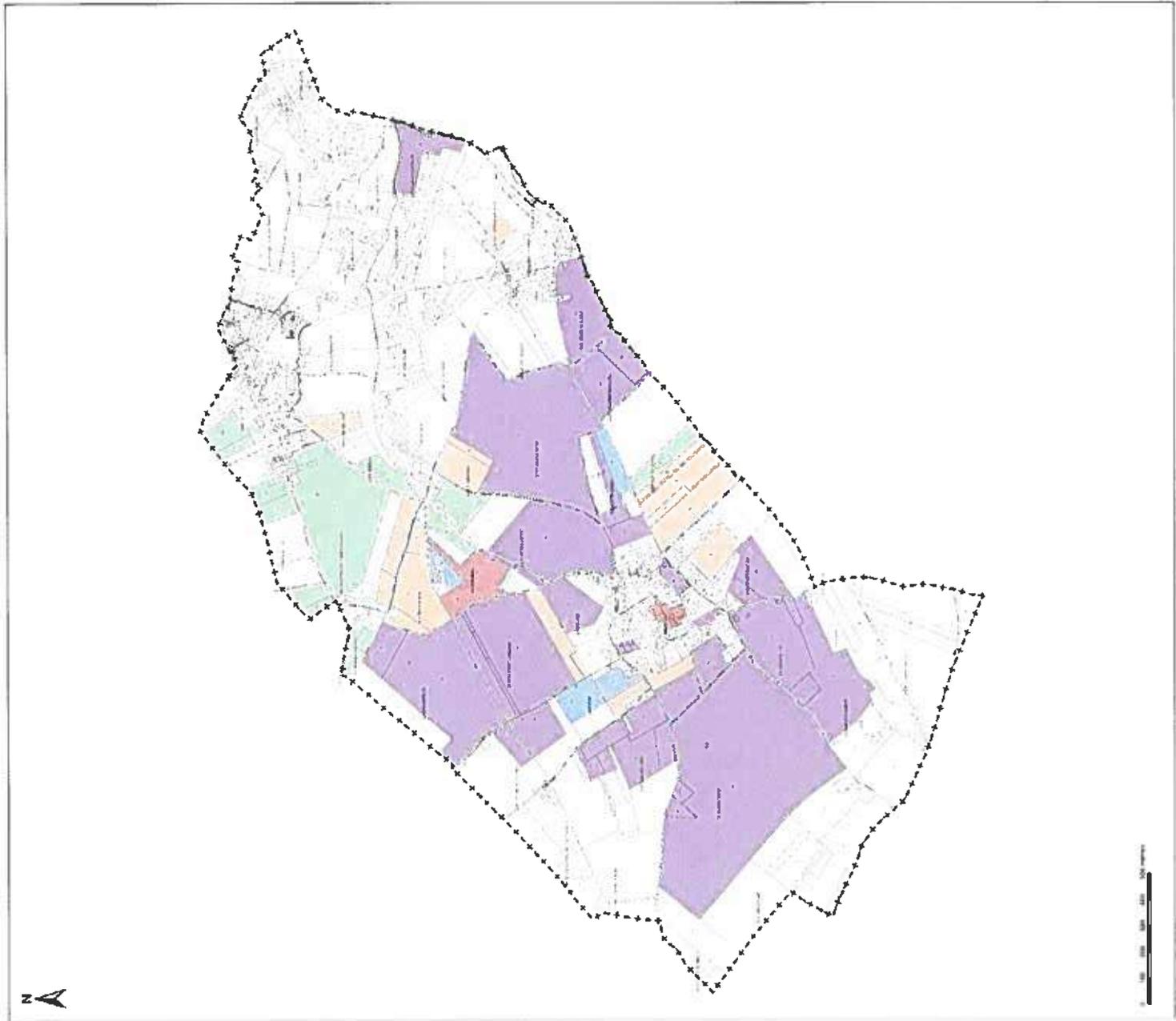
pour une représentation sur format A4 sans réduction de taille

Rédaction: ENVIRONNEMENT CONSEIL 2015

Source de fond de carte: IGN SCAN 25

Source de données: IGN BD Carthage, INSEE (RPG 2010)





Commune de
Boissy-Mauvoisin
PLAN LOCAL D'URBANISME
Exploitations agricoles
 15/2017

Elaboré par Environnement Conseil
 en partenariat avec la Commune de Boissy-Mauvoisin
 et l'Atelier G. Le Moaligou


Environnement Conseil
 audoizet
 10 rue de la République
 77100 Meaux
 03 23 23 23 23



Au regard de cet état des lieux, plusieurs éléments doivent être retenus :

- L'activité agricole est l'une des forces du territoire. Une attention doit être portée sur la préservation des terres et donc des réserves agricoles. Le partage de l'espace doit faire l'objet de réflexions cohérentes et d'arbitrages.
- L'activité est pérenne. Les situations d'enclavement de certains des corps de ferme et la localisation des projets d'extensions devront être étudiés plus finement à échelle communale pour prendre en compte les nuisances réciproques et s'assurer du maintien du fonctionnement existant.

Le territoire doit préserver et maintenir l'outil agricole comme acteur économique. Pour cela, une attention particulière devra être portée sur d'éventuelles réductions des espaces agricoles ainsi que sur les éventuelles extensions de l'urbanisation en direction des exploitations existantes et sur les prairies agricoles.

Des potentialités touristiques

L'ambiance verdoyante et préservée de la CCPL offre une parenthèse de nature à proximité de Paris. Situé entre la Forêt de Rosny, les vallées de la Seine et de l'Eure, ce secteur se situe au carrefour de plusieurs sites touristiques majeurs de la première région touristique de France et bénéficie de la proximité des attraits normands. Au départ de la CCPL, on recense les sites touristiques suivants :

- 45 minutes de Paris,
- 30 minutes de Versailles,
- 15 minutes des Jardins et du musée Claude Monet à Giverny,
- 25 minutes du Château d'Anet,
- 30 minutes du Zoo et Parc de Thoiry,
- 10 minutes de Pacy-sur-Eure (départ touristique du train de la vallée de l'Eure),
- 15 minutes du Château de La Roche-Guyon
- 45 minutes du château Gaillard aux Andelys.

Néanmoins, dans les communes étudiées, l'activité touristique reste faiblement développée. Pourtant, des atouts sont présents sur le territoire :

- Des GR parcourent le territoire ainsi que quelques itinéraires de découverte sur les communes (St-Illiers-le-Bois),
- L'offre d'hébergement présente (gîtes, hôtel...),
- Un tourisme équestre présent (manèges, pensions...),
- Le petit patrimoine rural est riche.



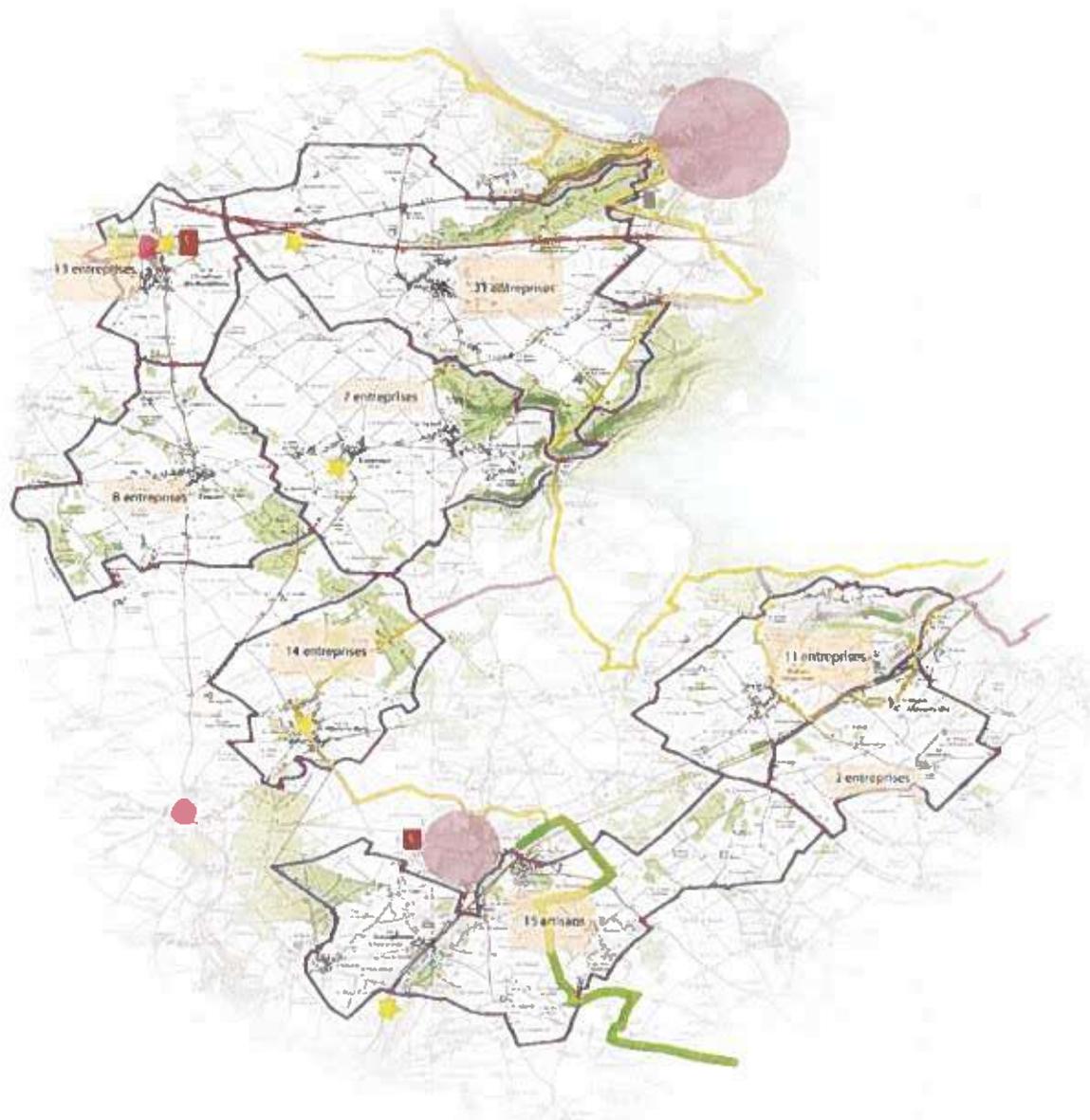
La réhabilitation du domaine de Mauvoisin à Lommoye est un bel exemple d'hébergement haut de gamme qui a permis de révéler un patrimoine de grande qualité. Il comprend un espace de réception, un hébergement de prestige pouvant accueillir 10 à 12 personnes et une installation équestre.

Source : domaine de Mauvoisin

Toutefois, le manque de panneaux informatifs/pédagogiques et l'absence de documentation actualisée (existence d'une ancienne documentation liée au Pays des marches des Yvelines) ne favorisent pas l'identification du territoire comme destination touristique. De plus, les quelques structures de restaurations et d'hébergements existent dans les villages pour accueillir les visiteurs de passage, mais elles n'apparaissent pas suffisantes pour impulser une économie touristique. Ainsi quelques meublés, chambres d'hôtes ou hôtels sont présents dans les communes de Lommoye, Chaufour-les-Bonnières, La Villeneuve-en-Chevrie et Saint-Illiers-le-Bois. Aucun camping ou aire de repos n'est présent sur le territoire.

La valorisation touristique du plateau doit permettre un nouvel essor des activités et peut favoriser la création de nouveaux emplois locaux. De nombreux atouts, tant géographiques que naturels, existent, mais il faut renforcer l'identité du territoire pour attirer le public.

Carte de synthèse



Activités commerciales

-  Commerce de Base
-  Pôle commercial
-  Station service

Activités artisanales

 Nombre d'établissements économiques déclarés à la CCPL ou par les communes

Activités touristiques

-  Hébergement
-  Chemin de randonnée



Dynamisme économique

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

- ✦ Un territoire doté d'équipements non structurants mais de proximité, permettant de maintenir l'attractivité du territoire et de répondre aux besoins des habitants,
- ✦ Un territoire organisé dans son ensemble autour de Bréval mais des influences vers les pôles voisins de proximité (Bonnières-sur-Seine, Anet...),
- ✦ Une dépendance du territoire vis-à-vis de Mantes-la-Jolie, l'agglomération parisienne et de la vallée de la Seine, un territoire de plus en plus résidentiel,
- ✦ Un bassin d'emploi en forte mutation faisant l'objet d'une Opération d'Intérêt National pour redonner un nouveau souffle à l'économie
- ✦ Une compétence économique gérée à échelle intercommunale pour une réponse adaptée aux besoins locaux,
- ✦ Un potentiel pour le développement de l'activité touristique mais une offre à structurer et un manque d'informations à combler

ENJEUX PLUS PARTICULIERS

- ✦ Une activité agricole présente à l'échelle de chacune des communes : une réflexion à avoir sur l'activité et le fonctionnement des exploitations afin d'éviter les nuisances réciproques et la gêne pour l'activité, et afin que les éventuelles extensions de l'urbanisation n'empiètent pas sur l'espace agricole

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Pour éviter la constitution d'un territoire uniquement résidentiel, **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** permet aux élus d'inscrire dans la durée leurs ambitions politiques et les objectifs qu'ils se fixent en matière de développement économique, touristique et de protection de l'activité agricole.

Les documents graphiques et les prescriptions réglementaires permettent de déterminer l'occupation des différentes zones et les règles architecturales et paysagères adaptées à la vocation de chacune de ces zones (artisanales, touristiques et de loisirs par exemples). Les conditions de mixité fonctionnelle peuvent ainsi être déterminées. Des emplacements réservés peuvent être définis pour favoriser le fonctionnement économique du territoire (gestion du stationnement par exemple). Les espaces les plus pertinents pour un développement des activités économique et touristique et du maintien des surfaces agricoles pourront être spatialisés dans le cadre des plans de zonage. Ces deux documents permettent également d'identifier graphiquement les secteurs ou les bâtiments agricoles enclins à un changement de destination.

Circulation et déplacements, atouts et contraintes

Des infrastructures : opportunités de lien vers l'extérieur ou sources de servitudes et de contraintes ?

Circulation routière

Le territoire communautaire est relié au réseau national par l'autoroute A13 (autoroute de Normandie) qui permet d'accéder à l'agglomération parisienne rapidement. Lorsque la circulation est fluide, il faut compter environ 45 minutes pour rejoindre le boulevard périphérique de Paris depuis l'échangeur de La Villeneuve-en-Chevrie. Les communes situées au sud de l'intercommunalité sont plus éloignées de l'autoroute et il est plus rapide de récupérer l'échangeur de Buchelay en direction de Paris.

A la sortie de l'échangeur de la Villeneuve-en-Chevrie débute la N13 qui constitue l'axe principal pour rejoindre l'agglomération d'Evreux depuis la région parisienne. L'accès vers l'Eure est donc également grandement facilité pour les communes proches de la N13.

Ainsi, en comparaison d'autres communes de la CCPL, Boissy-Mauvoisin se situe relativement à l'écart des grands axes nationaux et régionaux de circulation routière. Cependant, la commune bénéficie d'un maillage routier suffisant. Il est traversé par deux voiries départementales d'importance et par un réseau de voiries communales reliant les villages et hameaux les uns aux autres. La RD 114, relie Bréval à Rosny-sur-Seine et la RD 110 relie localement le village à ses hameaux et aux communes voisines de Bréval, Menerville et Perdreauville.

Les trafics sont modérés sur le territoire et concernent surtout les véhicules légers pour le transport des personnes. Les derniers relevés font état des données suivantes :

- RD 114 : Moins de 2499 véhicules par jour en avril 1993,
- RD 110 : Entre 2500 et 4999 véhicules par jour en 2008,

Nuisances sonores et accidentologie

Aucun accident n'a été relevé sur le territoire.

Les arrêtés de bruit (Loi du 31 décembre 1992) permettent de prendre en compte les nuisances liées aux infrastructures terrestres (routières ou ferroviaires) et de déterminer ainsi des secteurs affectés par le bruit.

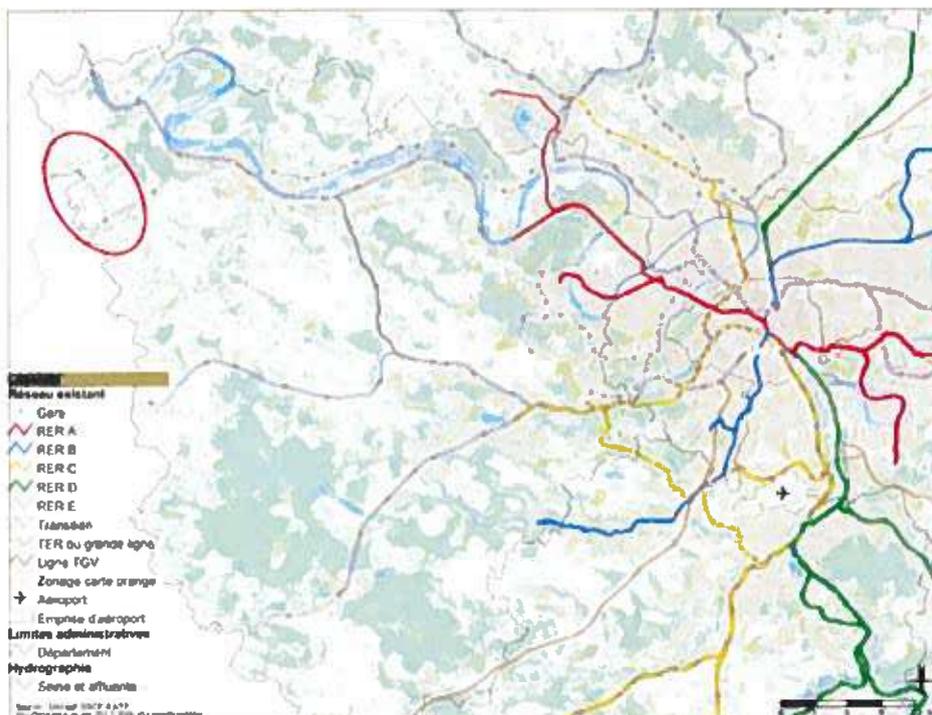
La commune est concernée par l'arrêté de classement sonore des Infrastructures de Transport Terrestre (ITT) - AP n°000.220/DUEL.

La ligne ferroviaire n°366 est classée comme infrastructure bruyante de catégorie 2 par arrêté préfectoral (10 octobre 2000). De ce fait, des nuisances sonores peuvent être présentes sur une bande de 250 mètres à partir du bord de la voie. Cette bande de protection touche la frange nord-ouest de la commune.

Ces nuisances sonores doivent être prises en considération dans le développement prévu. L'isolation phonique de chaque construction sera certes demandée mais il serait préférable d'étudier une protection globale du secteur. Cette bande doit apparaître sur les documents graphiques du PLU.

Quelques services de transport pour éviter la voiture individuelle

Une quasi absence de transport en commun ...



le maillage ferroviaire du Nord-Est de la région francilienne

La région Ile-de-France dispose de l'un des réseaux de transports en commun les plus denses du monde. Néanmoins, il est inégalement déployé entre la partie densément peuplée du territoire et la grande couronne de la région parisienne. Sur la CCPL, l'offre de transports collectifs est **polarisée sur la commune de Bréval** qui dispose d'une gare sur la ligne Paris-Evreux. A proximité de la CCPL, la gare de Bonnières-sur-Seine permet d'accéder au quartier de La Défense en 45 minutes grâce à 3 allers-retours dans la journée. Des lignes régulières (et de transport scolaire) en bus permettent de rejoindre les gares les plus proches :

- Ligne 4 (cars COM BUS desservant Cravent, Lommoye, Chaufour, La Villeneuve-en-Chevrie) et ligne interdépartementale 1 (cars JACQUEMARD desservant Chaufour et La Villeneuve-en-Chevrie) permettent d'accéder à la gare de Bonnières,
- Lignes 90 et 91 (cars COM BUS desservant Lommoye, St-Illiers, Neauphlette, Boissy, Méneviller) permettent d'accéder à la gare de Bréval et au lycée de Magnanville

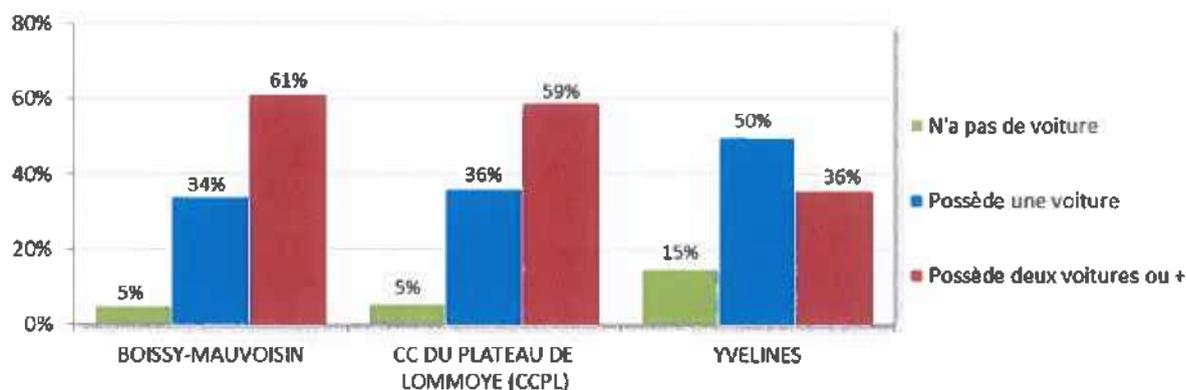
En l'absence d'une fréquence élevée et régulière, l'offre de transports collectifs sur les communes étudiées reste globalement insuffisamment développée confortant l'usage massif des véhicules individuels.



Aucune piste cyclable en site propre ou le long des routes n'est recensée par le département sur le territoire de la commune.

...et une utilisation prédominante de la voiture individuelle

Équipement des ménages en automobiles

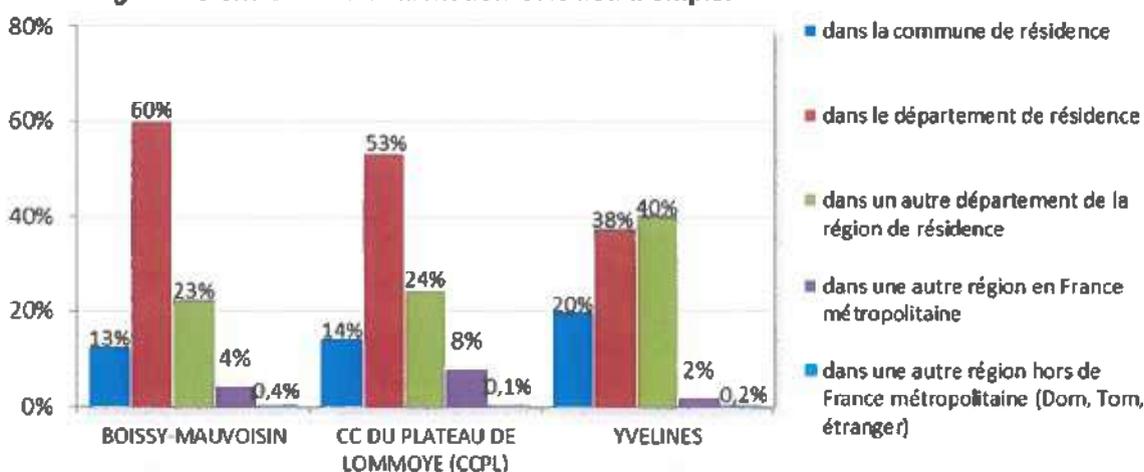


Le taux d'équipement en automobile des ménages est important, bien que relativement conforme aux tendances rencontrées à l'échelle intercommunale. Ainsi seulement 5% des ménages de la commune ne possède pas de voiture. Près des deux tiers d'entre eux ont au moins deux véhicules. Au niveau du département, ce taux d'équipement est moitié moins important, traduisant la bonne intégration du territoire dans les dynamiques de déplacements en transports en commun de la région parisienne.

Les communes périurbaines sont des secteurs générateurs de déplacements. Ce bon taux d'équipement automobile est en partie imputable à la nécessité d'utiliser un véhicule pour se rendre à son travail.

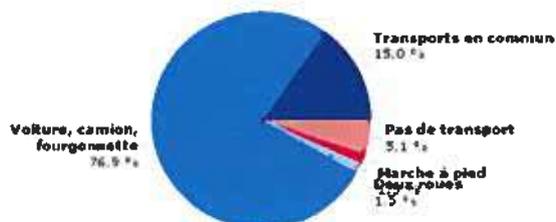
Les migrations domicile-travail sont un bon indicateur de la mobilité des personnes. Ainsi à l'échelle du territoire, on constate que 87% des actifs quittent la commune pour se rendre au travail. 60 % travaillent dans une autre commune des Yvelines. Ils sont 23% à exercer leurs emplois en Ile-de-France, hors Yvelines. Ce fort taux de navettes au sein de l'Ile-de-France se rencontre également à l'échelle intercommunale. Les déplacements vers les régions voisines de la Normandie et du Centre-Val-de-Loire sont peu nombreux (4%) contre 8 % à l'échelle communautaire. A travers ces taux, on constate que le bassin d'emploi de la région parisienne marque fortement les déplacements sur le territoire.

Migrations entre le lieu d'habitation et le lieu d'emploi

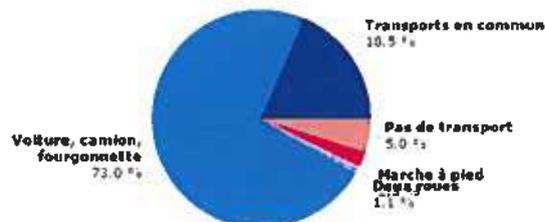


Seul 15% de la population utilisent les transports en commun pour se rendre au travail. Il est à noter que ce taux est de 18,5% à l'échelle de l'intercommunalité. Il ressort assez nettement l'absence d'offre de transports collectifs sur la commune, ce qui favorise l'usage de la voiture pour les déplacements quotidiens alors que les habitants du pôle Bréval/Neauphlette utilisent davantage les transports en commun.

Boissy-Mauvoisin



CC du Plateau de Lommois



Les moyens de transports pour les déplacements domicile-travail (INSEE- 2012)

En outre, en l'absence d'alternative, la voiture individuelle est également largement utilisée pour accéder aux grands pôles de santé, aux structures d'enseignement ou encore de loisirs. Il est par ailleurs à noter que la commune est marquée par un certain mitage urbain, dû à la présence de hameaux. Cet éloignement entre zones d'habitat et bourg-centre regroupant les équipements participe également à l'échelle même de la commune, à l'emploi de la voiture individuelle.



Ici également, le covoiturage se développe. La commune de Villeneuve-en-Chevrie est directement impactée du fait de la présence de l'échangeur de l'A13 avec la RN13. De nombreux automobilistes déposent leur voiture à l'entrée de l'autoroute pour la journée. En l'absence d'aire de stationnement aménagée, il s'est développé un « parking sauvage » à cet endroit ainsi qu'un dépôt sauvage.

Quel fonctionnement à l'échelle des communes ?

La mobilité est un facteur majeur pour l'attractivité d'un territoire comme pour la qualité de son cadre de vie (accessibilité, sécurité, nuisances...).



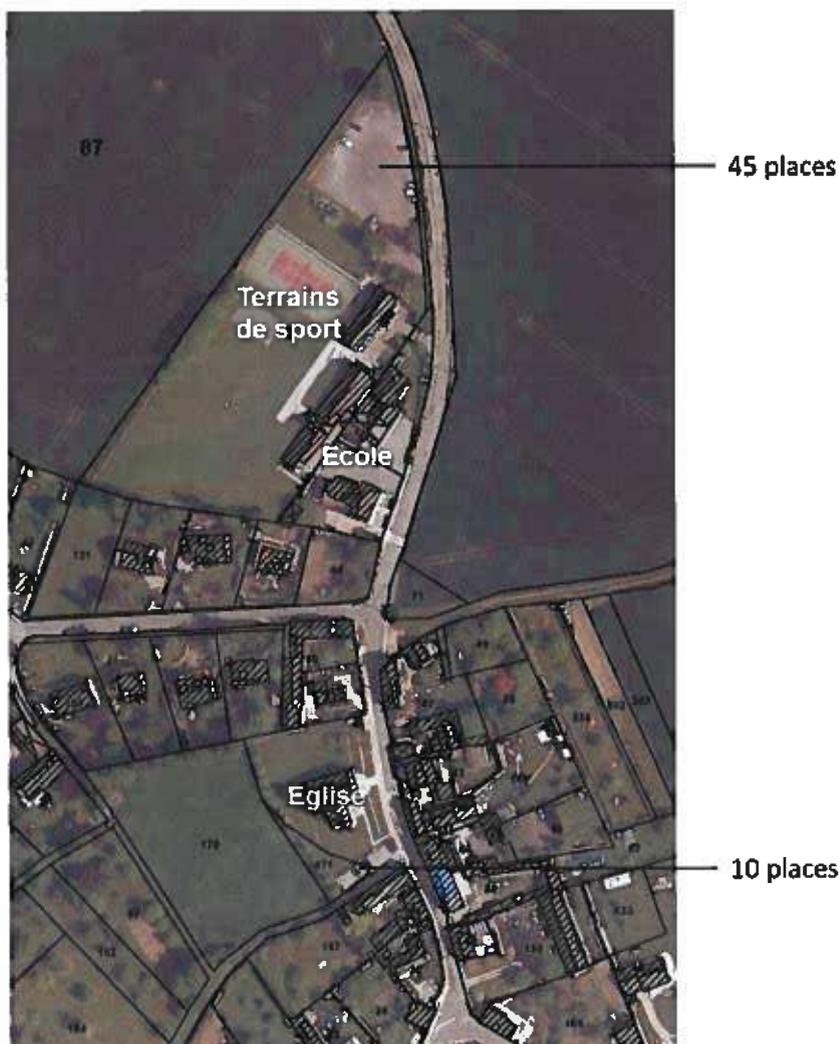
L'urbanisation récente a souvent été organisée le long des voies existantes, ce qui a évité la création de nouvelles voies. Toutefois, ce mode d'urbanisation a parfois laissé de grands espaces libres en fond de jardin. Ainsi, il est constaté un processus de divisions parcellaires qui conduit à l'urbanisation de ces espaces situés en second rang. Cette évolution entraîne la mise en place d'une desserte individuelle peu optimisée, avec parfois des doubles-rideaux.

La plupart des voiries desservant les constructions sont étroites. Point positif pour les vitesses de circulation, ces gabarits peuvent également constituer un handicap en matière de visibilité ou dans le cadre d'aménagement visant à les élargir pour inclure des voies de circulation douce.

Le stationnement individuel est principalement géré à l'intérieur de la parcelle pour les nouvelles constructions. Cette gestion du stationnement individuel est par contre plus difficile dans les villages anciens. En effet, les configurations des parcelles ne permettent pas toujours de gérer le stationnement au sein même des emprises privées et on assiste de plus en plus à un encombrement du domaine public par les véhicules.



Des emprises publiques encombrées par des voitures stationnées



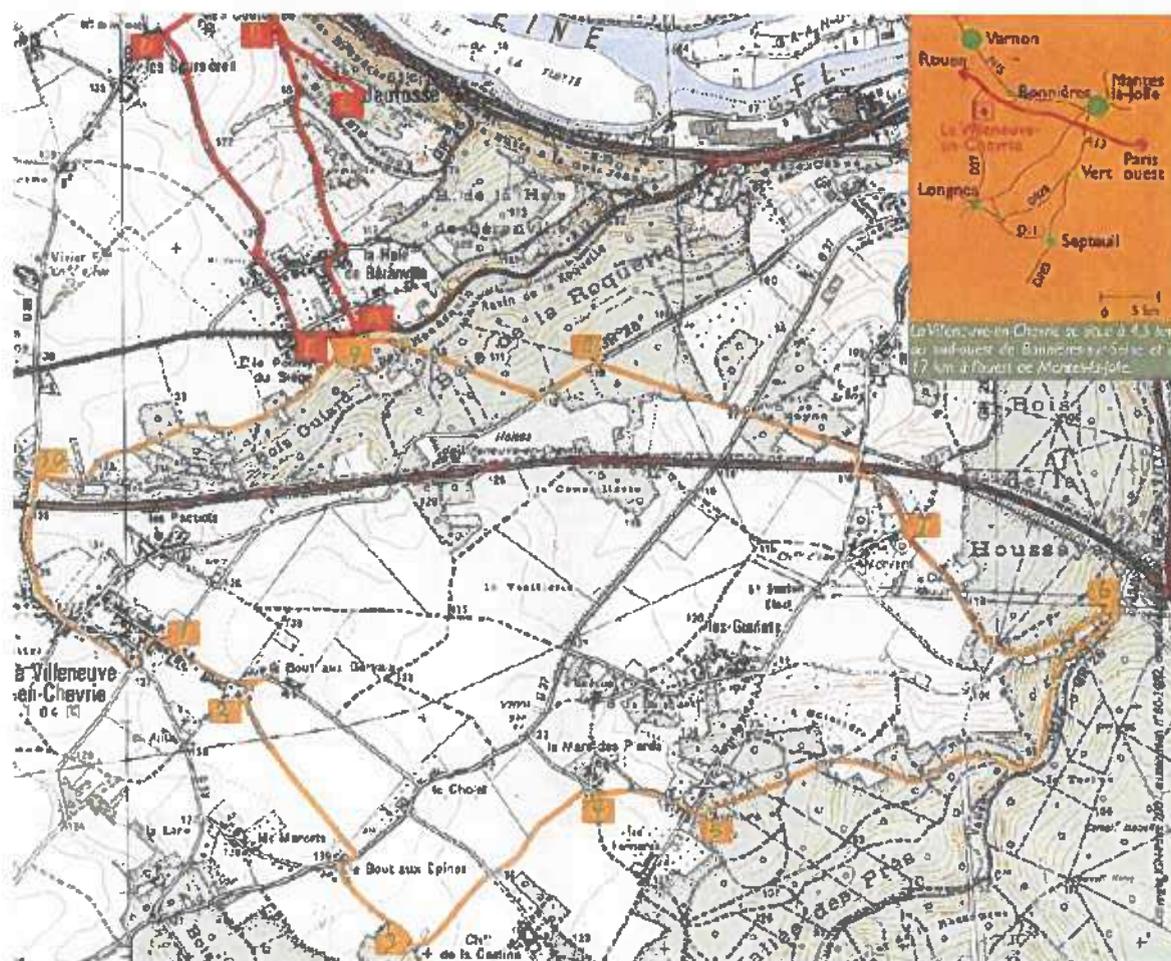
La commune comporte deux zones de stationnement public aux abords des équipements. La première se situe à côté de l'église et dispose d'une dizaine de places. La seconde est localisée auprès des équipements scolaires et sportifs et comporte 45 de places de stationnement. Ce parking a fait récemment l'objet d'aménagements et est totalement occupé au début ou à la fin des cours.

La circulation agricole doit également être prise en compte dans la réflexion du Plan Local d'Urbanisme. Bien qu'empruntant en majorité les chemins agricoles dédiés, certains engins circulent sur les voiries classiques empruntées par les automobilistes. Au-delà des enjeux de visibilité et de sécurité routière, les projets de développement de l'urbanisation ne doivent pas entraver le fonctionnement agricole existant (cheminements coupés, inutilisables, largeur réduite, etc.).

Les itinéraires de promenade

Le territoire de la CCPL est traversé par le **GR 26** et le **GR de Pays des Yvelines**. Le chemin de Grande Randonnée 26 relie la région francilienne (Villennes-sur-Seine) au littoral normand (Villers-sur-Mer) en traversant les départements des Yvelines, de l'Eure et du Calvados. Au sein de la CCPL, il borde la forêt de Rosny sur les communes de Bréval, Saint-Illiers-la-Ville et de La Villeneuve-en-Chevrie puis descend vers la vallée de la Seine en traversant le bois de la Roquette. Quant au GR de Pays des Yvelines, il s'agit d'un itinéraire pédestre, long d'environ 70 km, qui parcourt, du sud au nord, la frange ouest du département, d'Épernon (28) à Saint-Illiers-la-Ville où il rejoint le GR26. Plusieurs communes de la CCPL sont traversées par ce GR, à savoir Neauphlette, Bréval ainsi que Saint-Illiers-le-Bois.

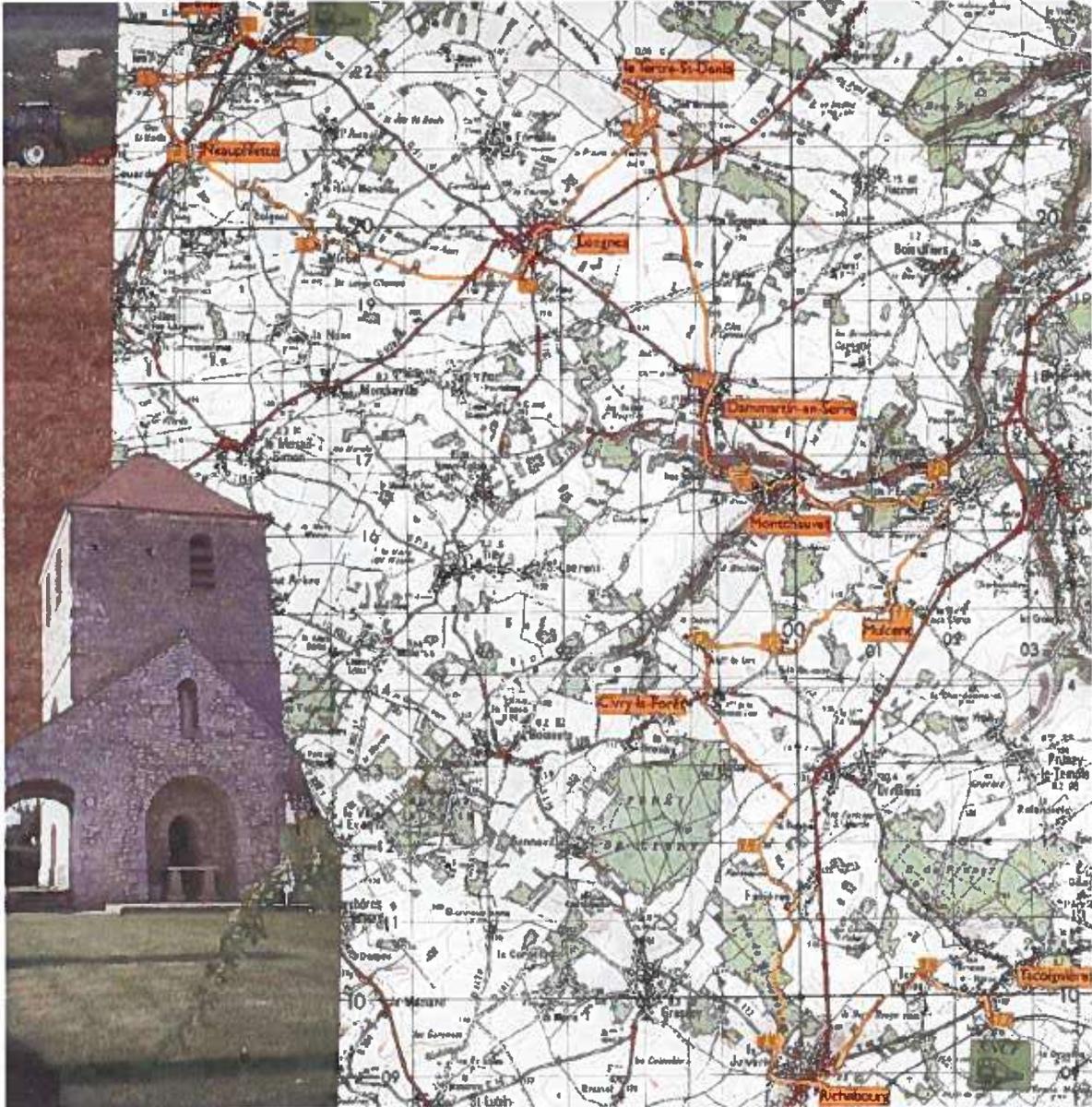
Pour structurer l'offre touristique locale, l'ancien Pays des Marches d'Yvelines a entrepris la mise en place de **parcours pédestres et cyclables sur son territoire**. Deux brochures concernaient le territoire des communes étudiées. Celle concernant la Villeneuve-en-Chevrie proposait deux parcours de découverte du territoire : un itinéraire de 4,5 km au nord et un second de 12,5 km entre le bourg, le Bois de la Roquette et la forêt de Rosny. Les balades se déroulent entre champs et forêt et offrent plusieurs panoramas révélant les contrastes entre le plateau agricole et la vallée de la Seine.



Balade en Chevrie-La Villeneuve - brochure du Pays des Marches d'Yvelines



La seconde brochure présente un parcours pour vélos de 37 km entre les gares de Tacoignières et de Bréval. Le parcours ponctué de quelques dénivelés est globalement plat. Il permet de découvrir un riche patrimoine religieux et rural ainsi que quelques vestiges d'anciennes fortifications



Itinéraire de Bréval à Tacoignières - brochure du Pays des Marches d'Yvelines

Cette offre est complétée d'un maillage riche de chemins agricoles et de routes de campagne peu circulées propices à la promenade. Dans le cadre des ateliers PADD, les réflexions ont permis de dessiner un itinéraire de découverte à l'échelle des 8 communes.

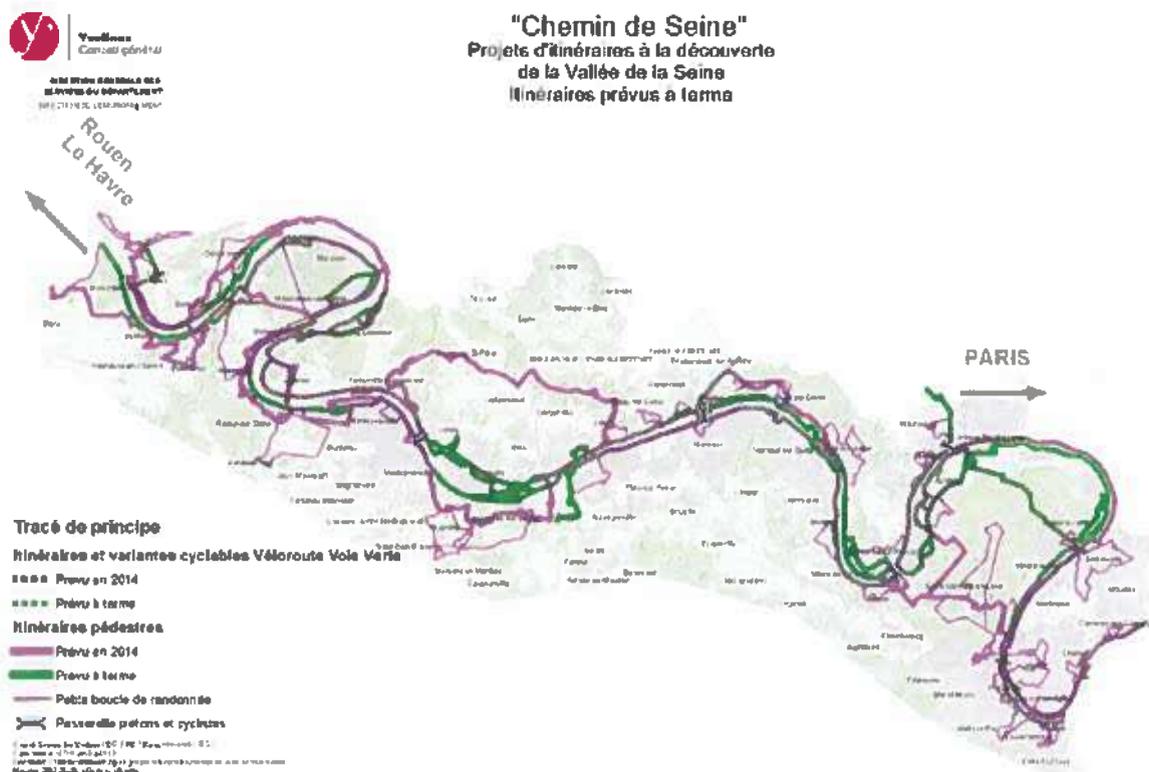
D'autres itinéraires de promenade sont également présents. Elaborés à l'initiative du département, ils contribuent à valoriser le cadre local.

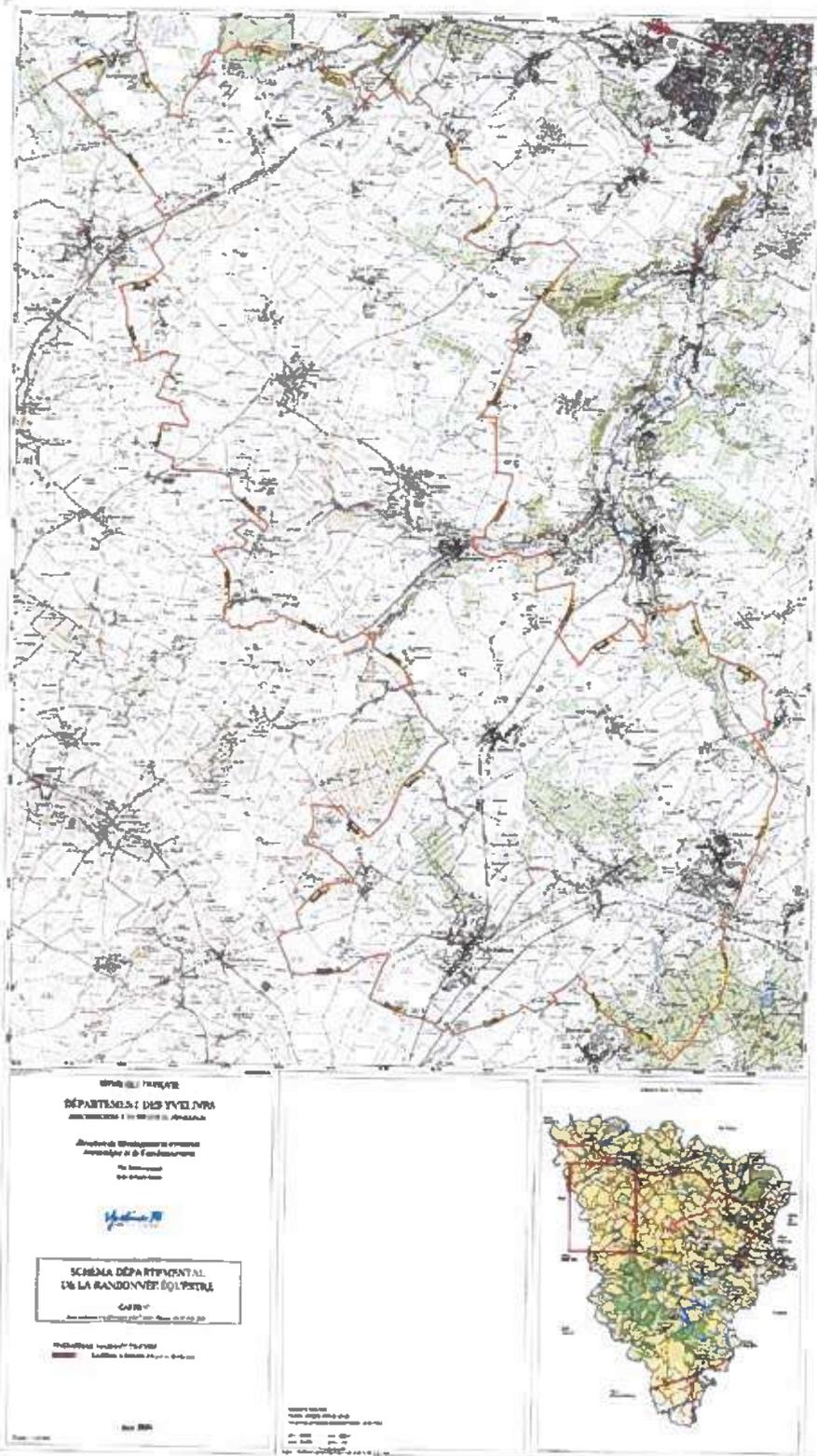
Ainsi, le territoire de la CCPL est concerné par la présence de chemins de randonnées pédestres et équestres.

L'article L361-1 du Code de l'Environnement confère aux départements la compétence d'établir des Plans Départementaux des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Au titre du PDIPR des Yvelines, adopté le 29 octobre 1993 et actualisé le 25 novembre 1999 pour son volet pédestre et le 23 juin 2006, mis à jour les 16 décembre 2011 et 14 juin 2013 pour son volet équestre.

Certaines des communes de la CCPL (La Villeneuve-en-Chevrie, Saint-Illiers-le-Bois, Boissy-Mauvoisin, Neauplette,) sont traversées par des itinéraires pédestres. A noter également la présence de la boucle équestre (boucle n° 1 : du plateau du Mantois vers la plaine de Houdan) qui traverse aussi certaines communes (notamment Neauplette, et Boissy-Mauvoisin).

Enfin, il est à noter le projet de Chemin de Seine qui pourra concerné certaines des communes ou en tout cas proposer de nouvelles alternatives et itinéraires de balades à proximité du secteur d'études. Ce projet départemental vise la réalisation d'un chemin piéton et/ou cyclable le long de la Seine avec certains décrochages sur le plateau nécessaires pour raisons techniques. Un tracé de principe concernait notamment le passage sur la partie Nord de La Villeneuve en Chevrie.







Mobilité

Que retenir ?

ENJEUX COMMUNS

- ✦ Un territoire accessible,
- ✦ Des axes classés voies à grande circulation entraînant certaines contraintes réglementaires (étude d'entrée de ville, secteur de protection du bruit...),
- ✦ Une utilisation prépondérante des véhicules individuels bien que les habitants proches de la gare de Bréval utilisent plus facilement les transports en commun pour se rendre au travail,
- ✦ Les aménagements pour organiser le covoiturage sont absents sur le territoire. Pour y faire face, il est notamment envisagé d'aménager une aire de stationnement au niveau de l'échangeur de La Villeneuve-en-Chevrie,
- ✦ La présence de GR, un bon maillage de chemins de randonnée existants mais une absence de signalétique et un manque d'informations,
- ✦ Des problématiques de stationnement dans certains villages en raison de l'étroitesse des rues.

Quels outils du PLU pour répondre à ces enjeux ?

Le PLU peut permettre d'avoir une réflexion fine sur cette problématique.

La réflexion générale doit aboutir à la définition des accès des futures constructions et à l'amélioration des accès existants, tant pour les déplacements véhiculés qu'alternatifs. En fonction des besoins identifiés, des emplacements peuvent être réservés pour une création ou un élargissement de voie, pour la création d'un cheminement piéton, etc.

En complément, **les Orientations d'Aménagement et de Programmation** permettent de faire le point sur le devenir des futures zones d'habitat. Ainsi les principes de desserte et d'accessibilité, de circulation et de stationnement à l'intérieur de la zone sont clairement identifiés.

Le règlement comprend un article spécifique sur le stationnement. Il est donc possible de réglementer ce dernier pour asseoir sa bonne gestion (fixer un nombre minimum de places de stationnement, interdire le stationnement sur le domaine public...).

Synthèse des opportunités et menaces

Les atouts et opportunités

- La commune est située en milieu rural, dans les franges franciliennes. Elle bénéficie d'une très bonne accessibilité avec la proximité de l'A13 et de l'échangeur de Buchelay mais également avec la présence proche de la gare de Bréval. De fait, la qualité du cadre de vie et des paysages, le coût abordable du foncier et la proximité des grands pôles d'emplois franciliens font partie des attraits mais peuvent entraîner une certaine pression foncière qui doit être maîtrisée, pour conserver un développement cohérent du territoire et protéger les terres agricoles.
- Le territoire possède quelques petits équipements locaux, tels que la mairie, l'école, la cantine et les équipements sportifs mais ces équipements ne sont pas structurants et nécessitent de se rendre dans les pôles urbains proches pour accéder à l'ensemble des autres équipements culturels, sportifs, commerciaux... Il est à noter que la majorité de ces équipements sont mutualisés avec Ménerville et servent également à de multiples usages (scolaire - association...).
- La commune dispose d'emprises non bâties et de potentiel de renouvellement urbain à l'intérieur du bourg et du hameau de la Belle-Côte. Le renouvellement de la population ou l'apport d'une population nouvelle peuvent être assurés en évitant le mitage.
- Le patrimoine naturel est présent : zones boisées, haies, chemins enherbés, fossés, mares... mais demande à être préservé pour être maintenu car il reste isolé sur les grands espaces agricoles caractérisant le territoire.
- La mobilité est assurée par un bon maillage routier. Quelques lignes de transport en commun permettent de relier les pôles urbains. Elles se trouvent toutefois peu usitées au quotidien car mal adaptées aux fonctionnements locaux. Le territoire comporte quelques chemins de randonnée permettant une découverte du territoire.

Les faiblesses et menaces

- La commune perd aujourd'hui des habitants. La question du renouvellement des familles pour maintenir la vitalité de la commune ainsi que la pérennité des équipements scolaires est donc posée.
- Le parc est majoritairement dominé par la maison individuelle en accession à la propriété. Toutefois une typologie de logement plus diversifiée notamment au travers de logements locatifs apporte une première réponse aux besoins de la population qu'il convient de conforter.
- La fonctionnalité (problématique de rejet des eaux pluviales) et la capacité de la station d'épuration sont limitées et constituent un frein à l'évolution démographique envisagée à l'échelle des 3 communes concernées (Boissy-Mauvoisin, Ménerville, Perdreauville). Son adaptation n'est à l'heure actuelle pas pensée.
- Plus globalement les enjeux liés à l'eau (sources, ruissellement, fossés...) doivent être intégrés aux réflexions.
- Un petit tissu économique local est présent mais essentiellement représenté par les activités artisanales, tertiaires et agricoles qui doivent être protégées pour faire perdurer le petit dynamisme local.
- Les continuités écologiques doivent être maintenues et retravaillées, à l'échelle

communale et à l'échelle des communes limitrophes pour assurer leur maintien et fonctionnalité.

- Les circulations douces existent mais demandent à être connectées avec les équipements notamment. Les liaisons entre le bourg et les hameaux sont également à renforcer.
- Des contraintes sont présentes et doivent être prises en compte.

**DEUXIEME PARTIE : LES
JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS
DU PADD, DE LA DELIMITATION DES
ZONES ET DES LIMITATIONS
ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION
DU SOL APPORTEES PAR LE
REGLEMENT**



Quel projet pour le territoire ?

Favoriser la réflexion d'ensemble

La commune possédait un **Plan d'Occupation des sols** sur son territoire. Afin de mettre en cohérence leur territoire avec les orientations supra-communales (Grenelle de l'Environnement, loi ALUR...) et promouvoir une logique de développement d'ensemble, la commune, par délibération en date du 6 novembre 2014, a décidé d'élaborer sur son territoire un Plan Local d'Urbanisme.

Les objectifs sont notamment les suivants :

- Maitriser le développement urbain au regard des objectifs démographiques de la commune tout en limitant l'étalement urbain,
- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers participant à la richesse environnementale de la commune,
- Protéger la qualité urbaine, architecturale, et paysagère contribuant au cadre de vie agréable de la commune,
- Assurer la mise en cohérence du PLU avec les documents supra-communaux (SDRIF, PPRI...).

Les élus ont souhaité reconsidérer leur développement urbain afin d'inscrire leurs ambitions à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. Cette démarche suit ainsi plusieurs objectifs :

- Une réflexion d'ensemble sur l'évolution du territoire,
- La mise en place de prescriptions réglementaires sur l'ensemble du territoire,
- L'inscription des ambitions communales dans une perspective de développement durable.

Analyse de la consommation foncière et du rythme de construction : une physionomie peu changée ces dernières années

La commune de Boissy-Mauvoisin a connu ces dernières années évolution modérée de sa population se traduisant par une petite augmentation du parc de logement. Depuis les dix dernières années moins de dix logements à vocation d'habitat individuel ont ainsi vu le jour. De par le contexte rural de la commune, la consommation foncière est élevée (environ 1.3ha) et la densité faible (4,3 logements par hectare).

La commune est confrontée à un **rythme de construction plutôt faible** vis-à-vis de sa taille, de sa morphologie et de sa situation géographique proche de la Bréval. Ainsi moins d'une construction par an en moyenne est érigée sur le territoire communal (données Sytadel 2003-2012, données communales 2005-2015).

Les données constatées sur la commune indiquent que la construction sur le territoire communal se fait par opération individuelle, de façon éparse sur le territoire et de manière très irrégulière dans le temps. L'application du POS et la recherche de quiétude et tranquillité à la campagne ont par ailleurs engendré la formation de terrains constructible de taille relativement importante.

Ces données statistiques ne concernent que les évolutions liées à l'habitat. Il est à noter que les emprises artisanales et agricoles se maintiennent sur le territoire, sans augmentation de la surface dédiée. Les équipements sont également présents.).

Les résultats transmis par la commune permettent d'étudier la consommation foncière de ces dernières années. En effet, l'étude des logements terminés et des surfaces parcellaires

estimées, permettent de montrer qu'environ **1.4 hectares** ont été consommés sur le territoire communal pour 6 logements situés sur en comblement du tissu urbanisé du bourg ou sur des espaces périphériques agricoles.

Les élus ont fixé des objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espace en privilégiant une urbanisation des dents creuses permettant l'évitement d'une consommation de terres agricoles et naturelles. Cela passe notamment par une augmentation des densités mises en œuvre dans le cadre des nouvelles opérations afin d'approcher la densité de 12 logements à l'hectare permettant de maintenir un cadre rural et tenant compte des problématiques d'assainissement de la STEP.

Eviter les constructions au coup par coup

Objectifs communaux

De par sa situation géographique à la fois proche de la gare de Bréval et proche de l'échangeur de Buchelay et de l'agglomération parisienne, la pression foncière est présente sur le territoire mais a su être contenue ces dernières années. La commune bénéficie d'une bonne accessibilité lui permettant de relier rapidement le territoire aux grands réseaux locaux et ainsi d'être rapidement dirigé vers les pôles de vie et d'emplois. Le territoire est attractif pour le développement de l'habitat en raison de son cadre rural (tranquillité) et de ses prix restant encore attractifs pour les populations plus urbaines.

Devant ces différents constats, la commune a choisi de réfléchir au devenir du territoire et de fixer des objectifs dans le cadre d'un document de planification.

La commune a pour ambition de :

- Renouveler sa population car celle-ci connaît un phénomène de léger vieillissement mais surtout de diminution. Ce renouveau démographique lui permettra de redynamiser la vie locale et de pérenniser le fonctionnement des équipements du bassin de vie.
- Modérer toutefois cette croissance afin de tenir compte des problématiques de capacité et de fonctionnement de la station d'épuration.
- Diversifier la population en proposant une offre de logement variée. Afin de dynamiser son contexte démographique, la commune souhaite favoriser sur son territoire la réalisation d'une nouvelle offre de logement orientée également vers de plus petits produits immobiliers afin de faciliter les parcours résidentiels sur le territoire (être un territoire attractif pour les populations jeunes, favoriser le maintien des personnes âgées sur le territoire...).
- Avoir une stratégie globale de développement. La politique d'habitat ne peut uniquement être pensée sur le territoire. Celle-ci doit être accompagnée d'une politique plus globale visant à dynamiser la vie locale et à satisfaire les besoins de proximité des habitants. La politique économique et sociale doit ainsi être intégrée aux réflexions.

Les élus souhaitent, à travers leur document d'urbanisme, présenter une **offre de logement cohérente** par rapport à la situation du village (croissance démographique progressive et absorption des nouveaux habitants, état de situation des réseaux et de la STEP, maintien du cadre rural existant...).

Planifier et organiser le développement du territoire

La définition d'axes de développement va permettre, à travers la définition d'un cadre raisonné, de maîtriser l'extension urbaine du village et d'éviter une mutation trop importante ou sa banalisation.

Définir le besoin en logement...

En s'appuyant sur l'évolution observée ces dernières années sur le territoire ainsi que sur les tendances du département, la commune souhaite mettre en place les outils nécessaires à l'accueil d'une hausse de population moyenne annuelle d'environ 1.3% à une échelle de 15 ans¹². Ce scénario a été établi à partir des constats effectués en matière de :

- Rythme des constructions accordées et réalisées des dernières années,
- Etat de la capacité des infrastructures et équipements, et notamment de la STEP,
- Situation attractive de la commune à proximité de l'agglomération parisienne et des différents pôles d'emplois et d'équipements drainant le bassin de vie ainsi que des gares.

Par ailleurs, en matière de projet immobilier, la commune possède quelques logements locatifs mais la majorité des logements présents sur le territoire communal se caractérise par de l'accession privative. Les élus souhaitent encourager une diversité de l'offre d'habitat afin de favoriser les parcours résidentiels.

Objectif de croissance démographique et traduction en nombre de logement - définition du besoin en logement

La commune structure son projet sur la base d'un scénario de croissance, visant à accueillir environ 80 habitants supplémentaires lors des 15 prochaines années. Cela permettra entre autres d'accueillir une population nouvelle dans un cadre respectueux de l'environnement.

C'est donc sur une hypothèse d'environ 30 nouveaux logements que se bâtit le projet des élus. Ce besoin en nouveaux logements, calcul, théorique et mathématique, a été identifié grâce :

- à l'état des lieux en matière de logement (résidences principales occupées),
- des évolutions sociétales (prise en compte des phénomènes de desserrement de la population, de rajeunissement et de vieillissement de la population) - hypothèse prise de 2.6 personnes par ménages sur la commune au vu des données constatées lors des recensements ultérieurs et des constats effectués par la commune de la présence d'un nombre important de personnes âgées qui vont prochainement quitter la commune et être potentiellement remplacées par des ménages d'au moins deux personnes ou des familles.
- de l'évolution possible du parc de renouvellement sur lui-même. Ainsi les résidences secondaires et les logements vacants peuvent se transformer en résidences principales. Ainsi il a été estimé que le parc de logement comprendrait 5% de logements vacants et 3% de résidences secondaires à l'horizon 2030. Environ 5 logements pourraient ainsi être réutilisés.

Ce besoin en nouveau logement doit se concrétiser par une ouverture à l'urbanisation correspondante. Il s'agit donc d'identifier les possibilités de renouvellement urbain existantes au sein du tissu bâti de la commune afin de pouvoir déterminer l'éventuel besoin en logement sur les espaces périphériques.

¹² Dans le cadre de l'élaboration du PLU et des différentes réunions de travail, plusieurs scénarii avaient été proposés à la commune en matière de projections démographiques avec des scénarii d'évolution minorant et majorant le choix retenus (1% et 1.5% d'augmentation annuelle sur 15 ans). Les projections ont été établies sur 15 ans afin de correspondre à la durée de validité du SDRIF.