ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BOISSISE LE ROI

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Débattu le 23 Septembre 2021

DOCUMENT POUR ARRET

URBANISME - PAYSAGE – ARCHITECTURE / I. Rivière – S. Letellier

SOMMAIRE

PREAMBULE 3

OBJECTIFS DE LA REVISION DU POS ET DE L'ELABORATION DU PLU 4

CONSTATS A L'ISSUE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DIAGNOSTIC 5

A - LES ORIENTATIONS GENERALES DEFINIES PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 7

1. LES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES 8

1.1 La politique d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme 8

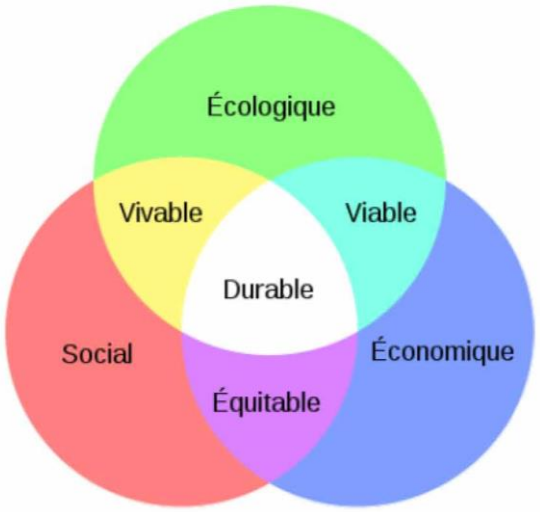
1.2 La politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, des paysages et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et des paysages 9

2. L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX D'ENERGIE, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS 12

B - LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN FIXES PAR LE PADD 16

CARTE DES OBJECTIFS DU PADD 18

PREAMBULE



Les trois piliers du développement durable

Le présent document a pour vocation de présenter le projet communal pour les années à venir dans le cadre des principes d'aménagement et de développement durables [1].
Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.
C'est un document qui doit être simple et concis, accessible à tous les citoyens.

Le PADD n'est pas opposable au tiers. Toutefois, il est la « clef de voûte » du dossier du PLU ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage) doivent être cohérentes avec lui.

Il constitue la synthèse du processus de réflexion mis en œuvre dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), à partir du diagnostic et de la concertation avec la population et les acteurs économiques et sociaux.

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est défini par l'article L 151-5 du code de l'urbanisme [2].

[1] "Le développement durable est le développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins". Commission Mondiale sur l'environnement et le développement 1987.

[2]. Article L151-5 du code de l'urbanisme
Le projet d'aménagement et de développement durables définit :
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

OBJECTIFS DE LA REVISION DU POS ET DE L'ELABORATION DU PLU

L'élaboration du P.L.U. a été prescrite le 11 décembre 2014 par délibération du conseil municipal.

Les objectifs de la commune, exposés dans la délibération, motivant l'élaboration du P.L.U. se déclinent ainsi :

- Remplacer le Plan d'Occupation des Sols (POS) actuellement applicable par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) plus adapté aux besoins de la commune *(il est à noté que depuis cette délibération, le POS est devenu caduc et n'est plus applicable)*
- Redéfinir les limites des zones urbaines en fonction du bâti existant, et adapter le règlement aux nouveaux textes législatifs et règlementaires
- Définir les secteurs d'extension de l'urbanisation pour permettre un développement urbain dans la cadre de l'aménagement durable, tant pour le logement que pour l'activité économique
- Inclure les préoccupations de mixité sociale, notamment en matière de logement
- Assurer la pérennité et la promotion de l'activité commerciale, artisanale, industrielle ainsi que de l'emploi sur la commune
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager, ainsi que l'environnement

CONSTATS A L'ISSUE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DIAGNOSTIC

L'analyse de l'état initial de l'environnement et le diagnostic ont permis de préciser les objectifs initiaux. Les orientations du PADD prennent donc en considération les principaux constats et enjeux suivants :

- Développer le parc de logements dans le respect de la loi SRU et de ses évolutions (loi ALUR), à proximité des pôles de centralité et en cohérence et équilibre avec les deux entités bâties du bourg et d'Orgenoy,

- Une ZAC en cours à Orgenoy qui a nécessité des études complémentaires qui ont retardé sa réalisation et dont le programme initial doit être adapté au contexte actuel. Des terrains non bâtis à l'intérieur du tissu urbain du bourg qui peuvent accueillir des logements. Ces potentiels peuvent permettre de répondre aux exigences de la loi SRU.

- Continuer à accueillir des familles jeunes pour dynamiser le solde naturel. Le développement de la vocation résidentielle doit permettre une diversification de l'offre de logements notamment avec des appartements, des logements de petite taille, des logements accessibles quels que soient les moyens financiers des acquéreurs ou des locataires qui font défaut actuellement.

- Un tissu commercial et de services de proximité à l'échelle du bourg qui contribue fortement à la qualité de vie des habitants à revitaliser.

- Plusieurs site d'activités disséminés le long de la RD607 accueillant des entreprises dont le développement a été conditionné par le passage de l'axe routier qu'il convient de maintenir pour le service qu'elles rendent à la population.

- Une base de loisirs en bordure de Seine à relier avec le bourg par des liaisons douces et des transports en commun.

- Une activité agricole importante qui s'exerce sur le plateau au sud de la RD142 qui entretient et façonne le paysage du plateau préservant des vues sur des horizons lointains.

CONSTATS A L'ISSUE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DIAGNOSTIC

● *Deux entités bâties distinctes à dominante résidentielle qui ont été développées sous forme d'opération d'ensemble de manière importante depuis les années soixante:*
- Le bourg installé sur le versant en pente douce de la vallée en continuité d'espaces naturels (La Seine et sa ripisylve, le bois Malécot, le Pré Malécot …) dont certains sont reconnus et protégés pour leur qualité (espace naturel sensible du Pré Malécot). Dans le bourg à proximité du fleuve, la gare de RER, la mairie et des commerces constituent une des polarités, l'autre étant située dans le tissu pavillonnaire et abritant en particulier le groupe scolaire accompagné d'équipements sportifs.
- Le hameau d'Orgenoy sur le plateau au milieu des champs de culture bénéficiant d'un groupe scolaire et d'un restaurant scolaire, du stade, de la salle des fêtes et de services techniques. Il n'abrite plus de commerces.
On note également au sud du territoire communal deux écarts la déchèterie intercommunale, la ferme d'Aillon, reconvertie en site d'activité.
La liaison entre ces deux entités principales est assurée par la rue d'Aillon et par la rue de la Croix blanche passant sur le territoire de Pringy. Sur Pringy reste à parfaire les liaisons douces qui existent le long de ces axes sur le territoire de Boissise-le-Roi.

● *Une offre d'équipements publics à adapter à l'évolution démographique, à l'émergence de nouvelles pratiques, au vieillissement des locaux…. pour répondre aux besoins d'un développement qui n'est pas achevé.*

● *Des réservoirs de biodiversité (Bois de Malécot, Pré Malécot, Bois Seigneur) locaux à mettre en valeur et à maintenir en réseau avec les continuités écologiques locales et majeures qui traversent le territoire. Des entités boisées ou non qui créent des respirations et des espaces d'agrément dans les parties urbanisées.*
Une trame verte et bleue (TVB) d'intérêt national (la Seine) à protéger et une TVB à mettre en valeur localement, voire à établir, notamment dans les parties urbanisées.

● *Continuer à valoriser les rives de Seine en les rendant accessibles à la promenade et aux loisirs.*

● *Des milieux naturels d'intérêt majeur : notamment les mares et mouillères ainsi que les zones humides sur le plateau au sud du territoire sont à protéger.*

● *Des liaisons douces (marche à pied, vélo…) à établir localement et dans le cadre du schéma directeur des liaisons douces de la CAMVS, notamment le long de la Seine en utilisant le chemin de halage, et permettant de rendre accessibles aux promeneurs les services implantés dans le bourg et la gare. Ces liaisons permettront de relier Orgenoy à la RD607 par la RD24 ainsi que le hameau à Boissise-le-Roi.*

● *Un risque d'inondation notamment identifié par un plan de prévention des risques et des terrains pollués à prendre en compte dans les perspectives de développement.*

A - LES ORIENTATIONS GENERALES DEFINIES PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1. LES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

1.1 La politique d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

La politique d'aménagement de Boissise-le-Roi s'inscrit dans le contexte du développement territorial de la communauté d'agglomération de Melun Val de Seine (CAMVS) et du Schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF).

Les orientations d'aménagement doivent permettre de répondre aux enjeux d'intérêt communautaire, régionaux et nationaux posés par les objectifs de développement notamment en matière de production de logement dont une part de logements sociaux. Localement ces enjeux se déclinent de la manière suivante :

- Boissise-le-Roi pourra accueillir de nouveaux habitants à la fois en renouvellement urbain (dans le bourg) et en extension (ZAC d'Orgenoy) afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et fonctionnelle tout en mettant à niveau les équipements et services à la population. Il s'agit de privilégier le développement à proximité des équipements et services.
L'insertion dans la structure urbaine des nouveaux programmes prendra en compte les risques (inondation, terrains pollués) et les nuisances sonores dues aux voiries structurantes.

- Le déploiement des modes actifs de déplacement sur la commune s'insère dans le réseau existant et projeté sur le territoire de la communauté d'agglomération.

- Boissise-le-Roi contribue à la protection et à la valorisation du patrimoine naturel, notamment par la protection des espaces boisés et des milieux humides et par l'aménagement et l'ouverture au public de certains d'entre eux.

- Boissise-le-Roi participe au développement économique et à la mixité des fonctions urbaines par l'accueil possible d'activités associables avec la fonction habitat dominante sur la commune.

- Boissise-le-Roi concourt à la valorisation du tourisme et des loisirs notamment sportifs avec le maintien de la base de loisirs.

1.2 La politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, des paysages et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL DU TERRITOIRE ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La biodiversité et les continuités écologiques doivent être préservées. Il s'agit donc de reconduire voire de renforcer les protections de ses composantes représentées à Boisssise le Roi par :

- La Seine et les milieux humides associés (berges, ripisylves, prés humides, plans d'eau), le ru de la Mare aux Evées et les mares et mouillères du plateau qui présentent un intérêt écologique reconnu.

- Le bois de Malécot et le bois Seigneur couvert par une ZNIEFF, l'urbanisation située à proximité doit être particulièrement circonscrite aux points de contact afin de ne pas nuire à ces espaces naturels.

- Les interfaces entre les milieux construits et les espaces naturels qui favorisent les passages pour la faune et la flore.

- Les jardins, parcs, boisements, bosquets, vergers et bandes herbeuses ou plantées des bords de route et chemins ruraux qui participent à la constitution de continuités écologiques locales.
Il s'agit de maintenir des espaces non bâtis et non imperméabilisés en frange et au cœur des espaces bâtis comme des espaces jardinés, des vergers, des bandes plantées en pied de murs en particulier dans les espaces publics .

PRÉSERVER LES GRANDS ESPACES OUVERTS DU PLATEAU, PAYSAGE CARACTERISTIQUE AUTOUR D'ORGENOY

Globalement, il s'agit de mettre en valeur et de préserver le paysage agricole du plateau de part et d'autre de la RD 607.

- les espaces ouverts du paysage agricole doivent être préservés du mitage par des constructions, quelque soit leur nature y compris des constructions à destination agricole.

- les constructions et opérations nouvelles doivent s'insérer dans le paysage, les franges seront conçues de manière à établir une transition entre le bâti et le non bâti notamment par l'utilisation de végétaux d'essence locale et forestière.

- localiser les constructions agricoles nouvelles en fonction des besoins des exploitations agricoles, de la sensibilité du paysage, des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité.

FAVORISER LE MAINTIEN DES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES ET URBAINES DES DIFFERENTS TYPES DE BATI ET INSCRIRE LES NOUVELLES OPERATIONS DANS LE TISSU EXISTANT

- L'identité du tissu bâti ancien se fonde sur les modes d'implantation traditionnels des constructions (implantation à l'alignement et sur le pourtour de la parcelle, mur de clôture…) et sur les matériaux de construction (pierre, terre cuite, chaux…). Dans les noyaux historiques du bourg et du hameau ces caractères doivent être maintenus.

- L'attention doit être portée également sur les « quartiers récents » car construits depuis les années soixante, ils doivent pouvoir être adaptés aux nouveaux modes de vie et évoluer pour répondre aux besoins des habitants (nouvelle pièce, réhabilitation thermique…). C'est à proximité des polarités qu'une intensification du bâti pourra s'opérer.

- Les caractéristiques architecturales et urbaines des nouvelles opérations de logements ou d'activités doivent être fondées sur les éléments naturels (sol, soleil, humidité, topographie, végétation…) afin de produire un bâti économe en énergie.
Il convient de favoriser les bâtiments économes en énergie et les structures urbaines économes en foncier.
Les modes de construction et de réhabilitation qui permettent les économies d'énergie (implantation et isolation des constructions, emploi d'éco-matériaux...) sont à favoriser.

- Les programmes de développement et de renouvellement urbain doivent donc permettre de consolider l'organisation du bourg et du hameau par des relations fonctionnelles (continuité des circulations) et paysagères fortes avec leur environnement et par des expressions architecturales et urbaines contemporaines structurantes.

2. L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX D'ENERGIE, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

MAITRISER L'URBANISATION TOUT EN RENFORCANT LA MIXITE URBAINE EN ACCUEILLANT DE NOUVEAUX HABITANTS DANS UN SOUCI D'ECONOMIE DE L'ESPACE

● L'évolution démographique est envisagée en cohérence avec les possibles opérations de construction de logements.
Le taux de croissance de la population prévisible, compte tenu d'un point mort de 3,2 logement /an, est d'un peu plus de 3 %/an soit une progression de la population de 30 % environ sur 10 ans.

● Le déficit de logements locatifs sociaux de 167 aujourd'hui pourra être résorbé puisqu'une part importante des logements produits devront être des logements aidés.

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

● Pour atteindre cet objectif et permettre le renouvellement de la population nécessaire pour le développement de la mixité sociale et intergénérationnelle, il s'agit de répondre aux besoins en matière de logement et faciliter les « parcours résidentiels » par une diversification de l'offre. Cette diversification se fera notamment en direction des logements de 1, 2 ou 3 pièces.

● A l'intérieur de l'espace urbanisé résident des possibilités de constructions nouvelles, d'extension, de réhabilitation qui peuvent permettre de diversifier l'offre de logement. Dans le cadre des opérations d'urbanisation qui seront engagées, la commune exigera une mixité des types de logements dans chaque opération, notamment par la réalisation de logements sociaux afin d'élargir l'offre existante sur la commune pour atteindre et maintenir le seuil des 25% de logements sociaux exigés par les lois SRU et ALUR.

PERMETTRE L'EVOLUTION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET SERVICES DE PROXIMITE EN ADEQUATION AVEC L'AUGMENTATION DE LA POPULATION

● Si globalement la capacité actuelle des équipements collectifs répond aux besoins de la population, il convient de prendre en compte l'évolution démographique dans la réflexion sur la programmation des équipements. Cette évolution est nécessaire pour maintenir, voire renforcer, la diversité des fonctions dans le village (habitat, activités artisanales, équipements..) et satisfaire aux besoins des Régiboissiens et des Urluquois par :

● L'augmentation de la capacité des équipements scolaires passant notamment par des réaménagements (aménagement de 3 classes supplémentaires du groupe scolaire Château Villard à Orgenoy).
● L'amélioration de l'accessibilité (Personnes à Mobilité Réduite et liaisons douces).
● S'agissant du développement des communications numériques, les nouvelles opérations de construction ou d'aménagement prévoiront la mise en place de réseaux permettant un accès efficace à l'ensemble des usagers aux communications numériques. La qualité des communications numériques doit permettre le développement d'activités et le développement du télétravail pour ceux qui le souhaitent.
● Plus particulièrement à Orgenoy qui avec la réalisation de la ZAC accueillera une nouvelle population, est prévu de créer un espace public de sports et de loisirs.
Les services techniques viennent d'être relocalisés au nord d'Orgenoy bénéficiant ainsi d'une meilleure desserte et d'une position plus centrale.

PRESERVER L'EQUILIBRE ENTRE LES DEUX POLES DE LA COMMUNE

● Veillez à ce que les services à la population soient répartis de manière équilibrée entre les deux entités bâties tout en prenant en compte leurs spécificités fonctionnelles, leur caractéristiques urbaines et paysagères et leur histoire.

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES EXISTANTES ET PERMETTRE L'ACCUEIL DE PETIT ARTISANAT AU SEIN DU TISSU URBANISE

- Le tissu commercial et artisanal est à maintenir pour apporter des services à la population et renforcer la mixité des fonctions dans le bourg et le hameau.

Il s'agit de soutenir et préserver leur implantation et permettre l'insertion de nouvelles entreprises compatibles avec l'environnement naturel et humain et qui offrent des services à la population et participent à l'animation.

- Soutenir les activités touristiques et liées aux loisirs

en améliorant le réseau des liaisons douces et par le soutien des activités de la base de Loisirs dans le cadre du respect de l'environnement.

- L'agriculture

Outre sa contribution économique, l'agriculture façonne et entretient le paysage et il convient d'en préserver les conditions d'exercice en évitant le mitage des espaces agricoles par des constructions. Les nouvelles pratiques agricoles (agriculture bio, vente à la ferme…) qui répondent à de nouvelles habitudes doivent pouvoir trouver les espaces où s'exercer.

AMELIORER LE FONCTIONNEMENT DES DIFFERENTS MODES DE DEPLACEMENTS NOTAMMENT LES MODES ACTIFS

● La poursuite d'un développement doit s'accompagner d'un développement qualitatif et quantitatif des conditions de déplacement en privilégiant les modes alternatifs à la voiture particulière. Afin de réduire les petits déplacements automobiles, de lutter contre les gaz à effet de serre et la pollution de l'air, le maillage du réseau des cheminements piétons/cycles doit être densifié.

● Il s'agit de:
- la liaison entre le bourg et le hameau d'Orgenoy (pièton/cycle)
- de la desserte des unités d'activités existantes le long de la RD 607 reliant le centre commercial de Villiers en Bière au pôle d'activités à Pringy et à Boissise-le-Roi. (cycle, transport en commun)
- de la liaison du sud d'Orgenoy vers le centre commercial de Villiers-en-Bière
- le long de la Seine (accès à la base de loisirs depuis Boissise)
- faciliter l'accès à la gare (stationnement vélo)
- faciliter les cheminements doux menant aux écoles…

● Le covoiturage est un moyen de transport à développer pour accéder aux pôles de transports collectifs

B - LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN FIXES PAR LE PADD

● L'accueil de nouveaux habitants et l'organisation du parcours résidentiel des Régiboissiens et Urluquois s'opèrent par l'ouverture à l'urbanisation de secteurs aujourd'hui non bâtis ou partiellement bâtis dans l'espace urbanisé dans le bourg et en extension immédiate du périmètre bâti à Orgenoy.

Il s'agit de :

- Dans le bourg, ce sont environs 178 logements qui sont attendus sur des terrains issus de division, non bâtis ou partiellement bâtis, dont 110 en extension de l'enveloppe urbanisée sur le secteur du Bois aux Bouleaux.
- Dans le hameau d'Orgenoy, ce sont au moins 292 logements qui sont attendus dans la ZAC d'Orgenoy et environ 61 dans le hameau d'Orgenoy.

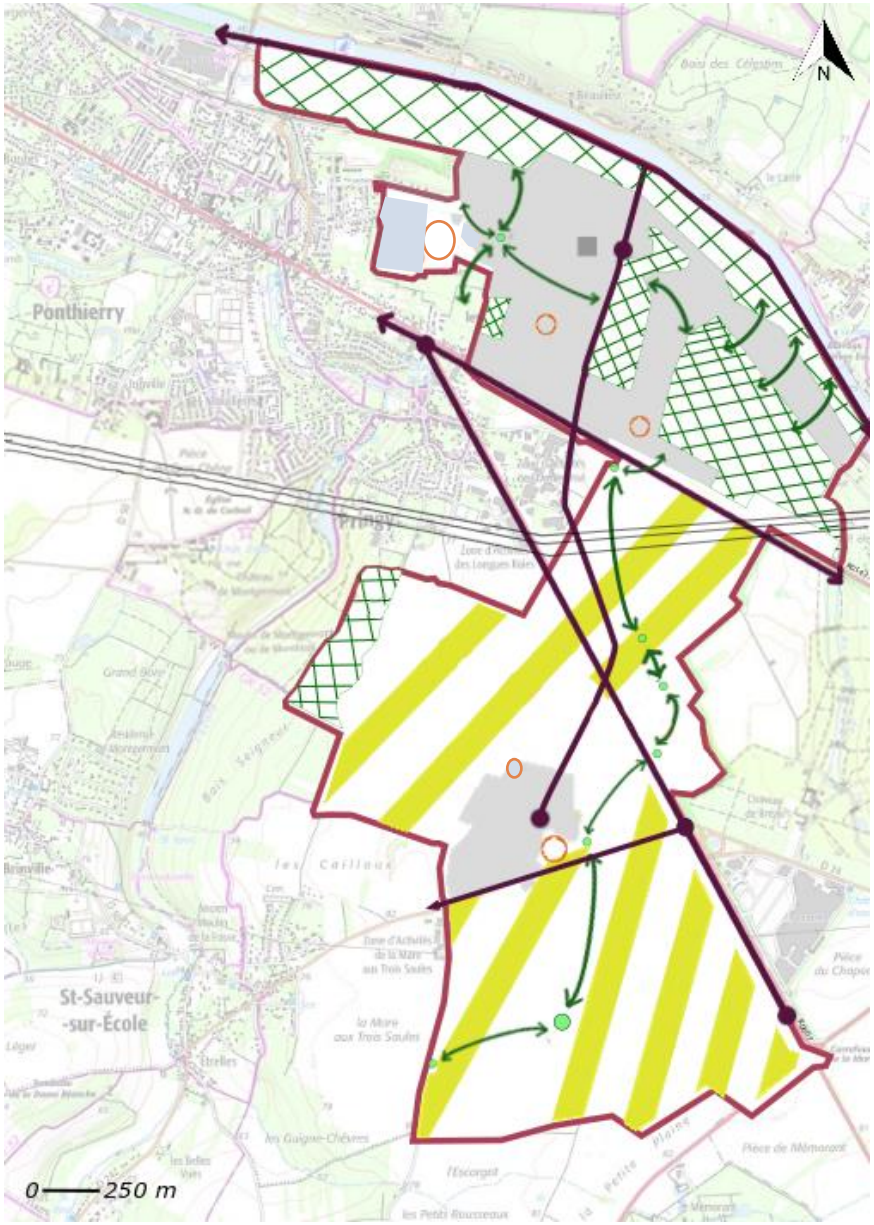
● Ainsi la lutte contre l'étalement urbain s'opérera par une constructibilité qui dans le tissu urbain existant permettra d'obtenir une densité supérieure d'au moins 15% à celle existante en compatibilité avec le SDRIF.

● L'accueil de nouvelles constructions, notamment de nouveaux logements doit se faire en cohérence avec la capacités des équipements publics actuels et programmés.

● Les extensions de l'enveloppe bâtie nécessaires sont fixées à 12,8 hectares :

- 4 ha dans le cadre de l'OAP n° 1 du bois aux Bouleau, compatibles avec les orientations du SDRIF et de la charte du PNRGF.
- 8,8 ha dans le cadre de la poursuite de l'aménagement de la ZAC Orgenoy, créée avant l'approbation du SDRIF, dont 4,2 ha dédiés au logement, pour une densité minimale totale de 35 logements/ha, et 4,6 ha dédiés à l'évolution de l'offre d'espaces verts et d'équipements communaux.

CARTE DES OBJECTIFS DU PADD



Préserver l'ensemble naturel constitué par les rives de la Seine, la base de loisirs, le Pré Malécot, le Bois Malécot, le Parc de la Mairie, le bois classé de la rue de Vougeot et le Bois Seigneur en protégeant les continuités écologiques

Préserver les micro-réservoirs de biodiversité sur le plateau et dans le tissus urbain pour faciliter les continuités écologiques

Préserver les grands espaces ouverts du plateau de part et d'autre de la RD607

Favoriser le maintien des caractéristiques architecturales et urbaines des différents types de bâti et inscrire les nouvelles opérations dans le tissu existant.

Assurer la continuité des liaisons douces principales à l'échelle communale et intercommunale

Accueillir de nouveaux logements dans les tissus urbains existants de Boissise-le-Roi et Orgenoy et en extension dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Orgenoy Est existante ainsi que du secteur du Bois Bouleau à l'Ouest du bourg de Boissise-le-Roi.

Lignes Hautes Tensions

AGENCE RIVIERE - LETELLIER
56, RUE Saint Georges
75009 Paris
Tél. : 01.42.45.38.62