



COMMUNE DE BOISSY-SANS-AVOIR

Plan Local d'Urbanisme

**Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de
Développement Durables (PADD)**

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 30 juin 2017
approuvant le Plan Local d'Urbanisme



SOMMAIRE

LE PADD, UN PROJET DE VILLE

3

POURSUIVRE L'ACCUEIL MODERÉ DE NOUVEAUX HABITANTS

5

⇒ ⇒ DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

5

⇒ ⇒ URBANISER EN PRIORITÉ LES « DENTS CREUSES »

7

PRESERVER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS

9

⇒ ⇒ VALORISER LE CADRE RURAL DU BOURG

9

⇒ ⇒ CONFORTER, EN FONCTION DES BESOINS, L'OFFRE EN EQUIPEMENTS

10

⇒ ⇒ DEVELOPPER LE MAILLAGE DOUX ET LES TRANSPORTS EN COMMUN

10

⇒ ⇒ SOUTENIR LES INITIATIVES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

12

VALORISER L'ENVIRONNEMENT NATUREL DE LA COMMUNE ET AGIR EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

13

⇒ ⇒ PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

13

⇒ ⇒ VALORISER LES TRAMES VERTE ET BLEUE

13

⇒ ⇒ SOIGNER LE TRAITEMENT DES FRANGES DE L'URBANISATION

14

⇒ ⇒ FAVORISER UNE GESTION ECONOMIQUE DES RESSOURCES

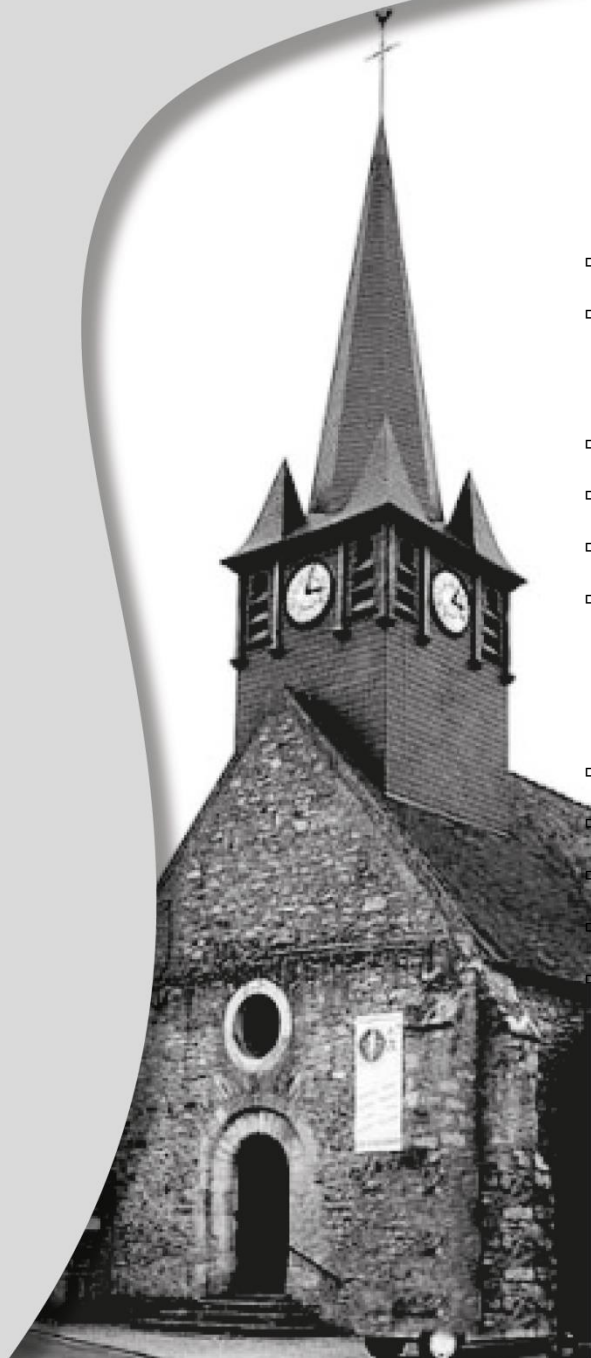
14

⇒ ⇒ PREVENIR LES RISQUES SUR LE TERRITOIRE

15

CARTE DE SYNTHESE DES ENJEUX DU PADD

16





LE PADD, UN PROJET DE VILLE

S'appuyant sur les constats et les tendances analysés dans le diagnostic et sur la base d'une identification des enjeux d'aménagement du territoire communal, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se présente comme le document-cadre du Plan Local d'Urbanisme de Boissy-sans-Avoir.

Le PADD exprime le projet politique et les objectifs de la commune sur un horizon de dix ans, en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme. Pour ce faire, il doit exposer de façon claire et accessible les choix et les priorités de la stratégie de développement de Boissy-sans-Avoir. Il doit ensuite trouver une traduction dans les différents outils de mise en œuvre que sont le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le PADD répond à quatre principes énoncés par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

- Le principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle et la préservation des espaces naturels, agricoles et des paysages,
- Le principe de diversité des fonctions urbaines et la diversité sociodémographique dans l'habitat,
- Le principe de respect de l'environnement par une utilisation économe des espaces naturels, urbains et périurbains, la maîtrise des déplacements, la préservation des ressources environnementales et patrimoniales et la prévention des risques et des pollutions,



- La prise en compte de mesures liées au développement durable.

Le PADD doit prendre en compte les différents documents de planification définis par l'État et autres collectivités territoriales.

Le code de l'urbanisme indique les missions dévolues au PADD dans l'article L. 151-5.

Article L. 151-5

«Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête 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.»

Le PADD de Boissy-sans-Avoir s'organise autour de 3 axes :

- Poursuivre l'accueil modéré de nouveaux habitants,
- Préserver le cadre de vie des habitants,
- Valoriser l'environnement naturel de la commune et agir en faveur du développement durable.



POURSUIVRE L'ACCUEIL MODÉRÉ DE NOUVEAUX HABITANTS

Boissy-sans-Avoir est une commune rurale de 583 habitants. Elle a connu une croissance démographique de près de 65% depuis les années 1980, portée par un solde naturel et un solde migratoire positifs. Si entre 2008 et 2012, le nombre d'habitants a eu tendance à se stabiliser, on peut néanmoins prévoir une hausse de la population au prochain recensement Insee, du au regain de construction des dernières années (environ 10 logements par an entre 2012 et 2015, contre 2,5 logements par an en moyenne sur les dernières décennies).

L'ensemble de la population est plutôt jeune avec 40% d'habitants de moins de 30 ans mais on constate un vieillissement de la population avec une progression des tranches d'âge 45-59 ans et 60-74 ans.

Les familles avec enfants constituent une part importante des ménages de la commune.

⇒ DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

La mixité sociale et les parcours résidentiels sont assez limités à Boissy-sans-Avoir du fait d'une diversité de logements restreinte. Les grands pavillons en accession sont prédominants et ciblent préférentiellement les familles nombreuses. Les logements adaptés aux personnes vivant seules ou aux couples sans enfants, sont quant à eux plus rares.



Le vieillissement de la population ainsi que le phénomène de décohabitation des enfants arrivés à l'âge adulte observé à Boissy-sans-Avoir conduiront nécessairement à un desserrement des ménages et à une sous-occupation des grands logements. La commune connaîtra aussi comme autre conséquence, l'augmentation de l'occupation des petits logements au risque d'arriver à une situation de pénurie.

Afin d'anticiper ces phénomènes, la commune a pour ambition de développer et de diversifier son offre de logements, et ainsi répondre aux besoins des habitants. Le rythme de construction projeté sur les 10 prochaines années est de 2 à 3 logements par an, en cohérence avec le rythme observé au cours des dernières décennies et avec les objectifs de densification portés par le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF).

La commune favorisera l'évolution du parc résidentiel vers une plus grande mixité, par la création de logements de petite taille (1 ou 2 pièces) et de taille intermédiaire (3 à 4 pièces), qui permettront de maintenir ou accueillir sur la commune davantage de jeunes ménages et de personnes âgées. La livraison en 2012 de 28 logements rue Montbuzy, dont une part de logements collectifs et une part de maisons de ville, s'inscrit dans cette volonté de diversification.

La commune poursuivra également ses efforts pour développer son parc locatif de manière à offrir un choix élargi en matière d'habitat.



⇒ **URBANISER EN PRIORITÉ LES « DENTS CREUSES »**

La protection du patrimoine paysager végétal et agricole et la lutte contre l'étalement urbain sont des préoccupations de la commune de Boissy-sans-Avoir.

Au cours des dernières années, le développement de la commune s'est majoritairement fait par comblement des dents creuses au sein du tissu villageois et parfois par des constructions en second rang. Ainsi entre 2008 et 2016, les nouvelles constructions ont accru les espaces construits artificialisés de 1.67 hectares, essentiellement par consommation des espaces ouverts artificialisés et ponctuellement par consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La commune souhaite poursuivre l'optimisation du foncier présent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, dans la continuité de ce qu'a été son développement ces dernières années, et en cohérence avec les préconisations du schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF).

L'étude des capacités de densification fait apparaître un potentiel foncier mobilisable de l'ordre de 1.5 hectares à horizon 10 ans dans l'enveloppe urbaine. Il s'agit des parcelles non bâties dans le tissu aggloméré correspondant aux « dents creuses ».

Ces opportunités foncières seront valorisées avec le souci d'une compacité plus importante que dans le passé, mais toujours dans le respect du caractère villageois et rural de la commune.



En plus de ce potentiel foncier correspondant aux « dents creuses », **la consommation d'espaces naturels et/ou agricoles est estimée à moins de 2 hectares pour les dix prochaines années. Ces espaces correspondent à des grands fonds de jardin ou à quelques parcelles rue des Moulins.**

Dans cet esprit de recherche d'une meilleure optimisation, l'urbanisation des fonds de parcelles est autorisée, mais sera strictement encadrée par le PLU de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à respecter le caractère villageois du tissu.

Un potentiel de création de nouveaux logements existe également par réhabilitation et division de bâtis anciens dans le centre bourg. Le PLU favorisera cette mutation de l'existant en définissant des règles adaptées aux opérations de renouvellement.

L'objectif de la commune est donc de privilégier la densification à l'intérieur des espaces bâtis en limitant la consommation d'espaces naturels ou agricoles.

L'objectif chiffré de consommation de l'espace est estimé à moins de 2 hectares.



PRESERVER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS

Boissy-sans-Avoir bénéficie d'un cadre de vie agréable, du notamment à un patrimoine bâti remarquable mais aussi aux nombreux espaces naturels et agricoles.

En raison de la taille de la commune l'offre commerciale est pratiquement inexistante. Il en est de même pour l'offre de transport avec le passage d'un bus dont la fréquence est de 2 allers et 4 retours par jour. 84% des habitants utilisent la voiture pour se rendre au travail.

La politique conduira à préserver ce cadre de vie tout en améliorant l'offre de services.

⇒ VALORISER LE CADRE RURAL DU BOURG

Le centre de la commune est majoritairement constitué de maisons de bourg anciennes qui participent au charme rural de la ville avec leur aspect traditionnel en pierre. Elles possèdent une véritable qualité architecturale que le village s'efforcera de maintenir.

La commune souhaite bénéficier d'une bonne intégration architecturale des futures constructions dans le tissu urbain existant en prescrivant un traitement approprié des façades, des toitures et des clôtures.

Les bâtiments les plus remarquables du centre bourg feront par ailleurs l'objet d'une protection particulière.



⇒ **CONFORTER, EN FONCTION DES BESOINS, L'OFFRE EN EQUIPEMENTS**

L'offre en équipements publics est en rapport avec la taille de la commune. On compte notamment une mairie, une école, une crèche intercommunale, une bibliothèque et une salle des fêtes.

L'offre d'activités de loisirs est plus limitée mais intéressante avec notamment un club de tennis et un parc paysager ouvert en 2014 et doté d'aires de jeux pour les enfants, d'un espace de pique-nique, d'un terrain multisports ou bien encore d'un terrain de boules.

La commune souhaite conforter les équipements publics existants. A l'avenir, le développement de nouveaux équipements devra être évoqué à l'échelle intercommunale afin d'alléger les finances communales.

⇒ **DEVELOPPER LE MAILLAGE DOUX ET LES TRANSPORTS EN COMMUN**

Le réseau de chemins ruraux constitue l'armature principale du maillage doux sur le territoire ; Il devra être préservé.

Certaines rues de la commune, comme la rue de la mairie, présentent des trottoirs, mais de faible largeur, ne permettant pas par exemple la circulation des personnes à mobilité réduite. D'autres rues, comme la rue de l'église ou la rue des moulins, sont dépourvues de trottoirs, ce qui pose des problèmes de sécurité et de conflits d'usage piétons/automobiles.



La commune souhaite sécuriser les cheminements notamment en comblant l'absence de trottoirs sur certaines portions de route du village. Elle étudiera la possibilité d'implanter des trottoirs lorsque la largeur de la chaussée le permet.

Des aménagements cyclables devront être développés à l'échelle du territoire communal ainsi qu'à l'échelle intercommunale, notamment pour relier le village aux gares de Garancières et de Méré-Montfort.

La commune est à l'écart des axes de transport en commun. Elle n'est desservie que par une ligne de bus, la ligne 22 du réseau Transdev. Cette ligne de bus permet notamment de relier la commune aux établissements scolaires et à la gare SNCF de Montfort-l'Amaury. Aujourd'hui, cette ligne ne représente pas une alternative suffisante à l'usage de l'automobile.

Pour améliorer cette ligne de bus, la commune sollicitera les organismes compétents pour mettre en place une meilleure complémentarité avec les autres modes de transports (vélo, train, voiture...). Elle interpellera les concessionnaires des différents transports pour tenter de renégocier les cadencements horaires afin de faire augmenter les fréquences de passage. L'objectif affiché ici est d'assurer une continuité du service tout au long de la journée et ainsi d'améliorer les déplacements domicile-travail des habitants.



⇒ **SOUTENIR LES INITIATIVES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL**

La commune de Boissy-sans-Avoir accueille 45 établissements sur son territoire. Outre les établissements agricoles, il s'agit essentiellement de petites entreprises principalement d'entretien et de dépannage. L'indicateur de concentration d'emploi est de 28,9, ce qui signifie qu'il y a 3,5 fois plus d'actifs bucéens ayant un emploi que d'emplois proposés sur la commune.

Pour conforter son activité économique, la commune se fixe les objectifs suivant :

- Soutenir la création d'emplois et aider à l'implantation de nouvelles activités dans des secteurs diversifiés,
- Augmenter le ratio habitat/emploi,
- Développer une offre performante de services numériques,
- Intégrer des normes pour l'accueil des entreprises portant à la fois sur la qualité du projet, l'intégration architecturale et paysagère et l'utilisation d'énergies renouvelables,
- Encourager les activités non polluantes et sans nuisances.

La commune n'est pas autonome sur le plan commercial puisqu'elle ne dispose d'aucun commerce.

Le poids démographique limité de la commune ainsi que sa proximité avec de grands pôles commerciaux, offre aux commerces une zone de chalandise communale de faible potentiel. Cependant, la commune soutiendra tout projet éventuel sur son territoire notamment en autorisant les commerces de proximité dans le village répondant aux besoins de la population.

VALORISER L'ENVIRONNEMENT NATUREL DE LA COMMUNE ET AGIR EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

La commune de Boissy-sans-Avoir, consciente des enjeux environnementaux et climatiques, est soucieuse de préserver la planète. Elle affiche sa volonté et sa détermination à s'engager dans des politiques de développement durable au travers de son PLU. L'impact de son projet sur l'environnement et les habitants sera particulièrement pris en compte.

⇒ PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

90% du territoire de la commune est recouvert par des terres agricoles qui donnent à Boissy-sans-avoir un paysage végétal et aéré. Il s'agit de protéger l'activité agricole, et sa diversité (mosaïque agricole autour du bourg) qui donne au territoire de la commune son identité paysagère. Pour favoriser la sauvegarde de ces espaces et éviter tout changement de destination, Boissy-sans-Avoir adoptera une réglementation en faveur de leur préservation. Cette réglementation permettra également de mieux contrôler la croissance du tissu bâti et donc sa bonne intégration au paysage rural caractéristique de Boissy-sans-Avoir.

⇒ VALORISER LES TRAMES VERTE ET BLEUE

La protection de l'environnement et des richesses écologiques est une priorité pour la commune. Le maintien et la valorisation des trames verte et bleue est donc un enjeu majeur pour Boissy-sans-Avoir.





Les espaces boisés et agricoles représentent un élément d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques et devront donc être conservés. La trame bleue est représentée par les ruisseaux du Lieutel, de Breuil et de la Coquerie qui participent à la richesse paysagère. La commune a pour objectif la préservation de ces ruisseaux et des corridors alluviaux et zones humides associées.

La gestion des rûs et notamment du Lieutel a été confiée au SIAMS (Syndicat Intercommunal d'Aménagement de la Mauldre Supérieure)

Ces éléments constitutifs de la trame verte et bleue devront nécessairement ressortir au sein du règlement, par la mise en place d'un zonage adapté et de mesures de protection.

⇒ **SOIGNER LE TRAITEMENT DES FRANGES DE L'URBANISATION**

Les zones de transition entre les espaces urbains et naturels doivent être continues afin de favoriser l'intégration du village dans son environnement. Une attention toute particulière sera donc accordée aux entrées de villes et autres zones de contact entre l'urbain et le rural. La commune souhaite donc valoriser ces franges urbaines en favorisant un traitement doux et naturel.

⇒ **FAVORISER UNE GESTION ECONOMIQUE DES RESSOURCES**

Afin de s'inscrire dans une démarche de développement durable, la commune a pour objectifs de :

- Promouvoir une architecture économe en énergie (isolation thermique des bâtiments, implantation bâtie et prospects favorisant éclairage et



réchauffement naturels des pièces de vie, utilisation de matériaux écologiques ou renouvelables, etc.),

- Limiter le ruissellement des eaux pluviales en garantissant le maintien d'espaces perméables dans les projets de construction,
- Encourager l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales à la parcelle,
- Développer l'utilisation des énergies renouvelables exploitables sur la commune (géothermie, énergie solaire),
- Encourager et sensibiliser au tri sélectif des déchets.

⇒ **PREVENIR LES RISQUES SUR LE TERRITOIRE**

La gestion des risques est une nécessité pour faire face à leurs impacts sur l'environnement et sur le fonctionnement de la commune. Les principaux risques concernent les retraits-gonflements des sols argileux et le risque d'inondation.

La commune au travers de son PLU privilégiera les aménagements et les constructions susceptibles de prévenir ou de limiter l'impact des dégâts éventuels liées aux risques.

Plus particulièrement, la commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du bassin de la Mauldre. Elle veillera donc à transcrire les servitudes de ce plan dans son règlement, en poursuivant l'interdiction de toute construction dans les zones soumises à risque d'inondation.

CARTE DE SYNTHÈSE DES ENJEUX DU PADD

