

# Plan Local d'Urbanisme

Commune de Boissettes

Pièce n°2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



**Urbanisme – Paysage – Architecture**  
I.Rivière – S.Letellier/ Dutertre & Associé(e)s

**Dossier pour approbation 21 09 2018**

Mairie de Boissettes  
3 Place de Verdun, 77350 Boissettes

**SOMMAIRE**

<b>PREAMBULE</b>	<b>3</b>
<b>OBJECTIFS DE LA REVISION DU POS ET DE L'ELABORATION DU PLU</b>	<b>4</b>
<b>CONSTATS A L'ISSUE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DIAGNOSTIC</b>	<b>5</b>
<b>1- LES ORIENTATIONS GENERALES DEFINIES CONCERNANT :</b> <b>LES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES</b>	
<b>1.1 La politique d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme</b>	<b>7</b>
<b>1.2 La politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation des continuités écologiques et des paysages</b>	<b>8</b>
<b>2- LES ORIENTATIONS GENERALES ARRETEES CONCERNANT :</b> <b>L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DES LOISIRS</b>	<b>11</b>
<b>3- LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN FIXES PAR LE PADD</b>	<b>15</b>
<b>CARTE DES OBJECTIFS DU PADD</b>	<b>16</b>

## PREAMBULE

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<sup>[1]</sup>.

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.

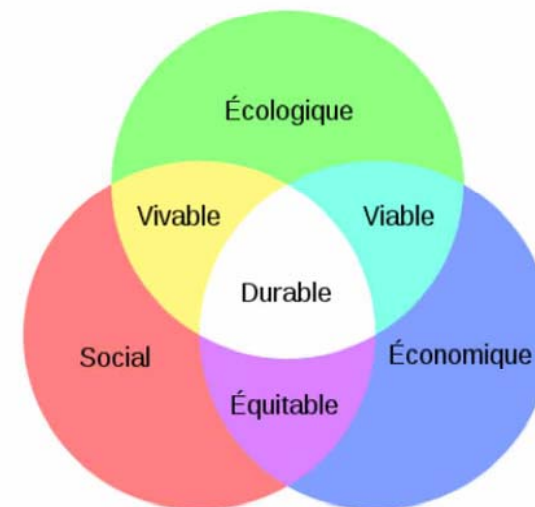
Le PADD n'est pas opposable au tiers. Toutefois, il est la « clef de voûte » du dossier du PLU ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage) doivent être cohérentes avec lui.

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 les articles L 123.1-3 et R 123.3 du code de l'urbanisme.

Celui-ci est explicité dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) (article R 123.2 du code de l'urbanisme).

Les trois piliers du développement durable



<sup>[1]</sup> "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.

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

La mise en révision totale du P.O.S. et l'élaboration du P.L.U. ont été prescrites le 12 septembre 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 :**

- ▶ Doter la commune d'un document d'urbanisme prenant en compte les dispositions de la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite « Grenelle 2 » ;
- ▶ Faire valoir les intérêts communaux lors de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Melunaise;
- ▶ Viser à une projection maîtrisée et soutenable de la croissance démographique de la commune de Boissettes pour les quinze à vingt prochaines années;
- ▶ Mettre en place des outils de maîtrise foncière afin de garantir une homogénéité architecturale de la commune de Boissettes;
- ▶ Assurer la sauvegarde et la pérennité du patrimoine architectural;
- ▶ Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager ainsi que l'environnement;
- ▶ Favoriser une exploitation réelle et soutenable des espaces agricoles;
- ▶ Adapter les équipements publics et/ ou collectifs;
- ▶ Faciliter et sécuriser les déplacements en adaptant les infrastructures;
- ▶ Maîtriser la gestion des déchets et des réseaux d'assainissement;
- ▶ Favoriser l'accès aux nouvelles technologies;
- ▶ Promouvoir la transition énergétique.

## 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 :

- *Deux entités bâties distinctes : le village noyau historique situé à mi coteau au sud du territoire accueillant les équipements administratifs et sportifs, le hameau des Uzelles au développement récent situé à la limite du plateau boisé au nord du territoire présentant un potentiel important à l'échelle de la commune de renouvellement urbain . Chacun est à considérer avec ses spécificités bâties et paysagères. La liaison entre ces deux entités est assurée par l'avenue du Général de Gaulle (RD39E3) aménagée uniquement pour l'automobile.*
- *Un patrimoine bâti dans le village et ponctuellement au nord-est des Uzelles d'intérêt qui ne bénéficie d'aucune protection reconnaissant sa qualité.*
- *Pour conforter le dynamisme démographique, le développement de la vocation résidentielle en accord avec le plan local de l'habitat (PLH) de la CAMVS doit permettre une diversification de l'offre de logements notamment avec des appartements, des logements de petite taille, des logements accessibles quelques soient les moyens financiers des acquéreurs ou des locataires qui font défaut actuellement. Ce développement peut être contenu dans l'enveloppe urbaine légèrement étendue.*
- *Un niveau de l'offre d'équipements publics globalement satisfaisant avec des capacités résiduelles dans l'école située à Boissise la Bertrand.*
- *Un tissu d'activités peu développé, à l'échelle du village, une activité agricole résiduelle qui s'exerce dans un espace situé entre les deux entités bâties et qui toutefois permet d'entretenir un point de vue sur la vallée de la Seine et la forêt de Fontainebleau à l'horizon.*
- *Des continuités écologiques d'échelle intercommunale et des continuités locales à préserver, voire à rétablir.*
- *Des milieux naturels d'intérêt : la forêt qui s'étend au-delà du territoire et constitue un réservoir de biodiversité, la Seine et ses berges d'intérêt régional complétées par des prairies, des lanières boisés, des jardins, de vergers et également les espaces de l'ancienne carrière qui constituent une zone humide. Ces milieux naturels d'intérêt paysager et écologiques sont à à préserver.*
- *Des liaisons douces (marche à pied, vélo...) à établir localement et dans le cadre du schéma directeur des liaisons douces de la CAMVS entre le village et les Uzelles, vers la gare de SNCF de Le Mée, en bord de Seine en réactivant la servitude de halage et de marchepied reliant le club nautique, les espaces récréatifs aménagés à la place des anciennes carrières et des bords de Seine vers la RD39E et en direction de la passerelle du barrage face à Boissise le roi.*
- *Un enjeu régional avec indiqué au schéma directeur de la région Ile de France un projet de franchissement de la Seine situé à proximité .*
- *Un risque d'inondation notamment identifié par un plan de prévention des risques et un risque retrait gonflement des argiles à prendre en compte dans les perspectives d'extension de l'espace urbanisé.*

Des perspectives d'évolution qui doivent viser à un développement durable et solidaire du territoire à travers la mixité des fonctions et des populations, la protection des espaces et milieux naturels, des continuités écologiques et de la biodiversité, des sites et des paysages, la lutte contre les changements climatiques (par le développement des circulations douces, des économies d'énergie et des énergies renouvelables, de la prévention des déchets...).

**LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

**LES ORIENTATIONS  
GENERALES DEFINIES PAR  
LE PADD CONCERNANT :****LES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PROTECTION  
DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE  
REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES****1.1 La politique d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme**

La politique d'aménagement de Boissettes s'inscrit dans le contexte du développement territorial de la communauté d'agglomération de Melun Val de Seine (CAMVS), du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la région melunaise en cours d'élaboration et plus largement du Schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF).

Les orientations d'aménagement doivent permettre de répondre aux enjeux d'intérêt communautaire et régionaux posés par les objectifs de développement et de préservation des grandes vocations du territoire qui découlent de ce positionnement. Localement ces enjeux se déclinent de la manière suivante :

*. Boissettes pourra accueillir de nouveaux habitants en maîtrisant sa croissance en renouvellement urbain et si nécessaire dans une extension maîtrisée et répondre ainsi aux objectifs de mixité sociale et fonctionnelle et d'amélioration du niveau d'équipement et de services à la population.*

*L'insertion dans la structure urbaine des nouveaux programmes prendra en compte les risques et les nuisances sonores dues au passage du RER sur la rive opposée de la Seine.*

*. 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.*

*. Boissettes contribue à la protection et la valorisation du patrimoine naturel, notamment par la protection des espaces boisés et des milieux humides.*

*. Boissettes concourt au déploiement des **espaces** de détente, de loisirs et récréatifs d'envergure intercommunale.*

*. Boissettes 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.*

*. Le projet prend en compte le risque inondation en limitant l'urbanisation en bordure de Seine et le risque retrait gonflement des argiles en n'étendant pas l'urbanisation dans les zones d'aléa fort et/ou en informant des mesures à prendre.*

## 1.2 La politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation des continuités écologiques et des paysages

*PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL DU TERRITOIRE ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES QUI PARTICIPENT FORTEMENT À LA QUALITÉ DE VIE RECONNUE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL*

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 Boissettes par :

- La vallée de la Seine et les milieux humides associés (anciennes carrières, berges) qui présentent un intérêt écologique reconnu. Les mares associées à la forêt.
- La lisière de la forêt associée à un corridor des milieux calcaires identifié au schéma régional de cohérence écologique (SRCE), exposés à la circulation de la RD 39 E3 et ponctuellement en contact direct avec l'urbanisation. L'urbanisation située à proximité (au village, et aux Uzelles) doit être particulièrement circonscrite aux points de contact afin de ne pas nuire à ces espaces naturels.
- D'une manière générale, les interfaces entre les milieux construits et les espaces naturels favoriseront les passages pour la faune et la flore.
- S'agissant des terres agricoles, en friche sur la commune, leur évolution doit avoir pour objectif une diversification des cultures permettant d'y réintroduire de la biodiversité.
- Quant aux jardins, parcs, boisements, vergers et bords de route, ils participent au maintien des continuités écologiques entre les bords de Seine et le plateau boisé. 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 ... et sur le coteau entre les deux espaces bâtis des bandes herbeuses et les lanières boisées.
- Les continuités écologiques reconnues par le SRCE doivent être maintenues, les possibles continuités locales reliant les berges de Seine à la forêt doivent être rendues possibles au niveau de l'ancienne carrière entre le village et Boissise la Bertrand et entre les deux parties bâties de Boissettes. La RD39 E3 est un élément de discontinuité qui peut être atténué lors d'aménagements.

**LES ORIENTATIONS  
GÉNÉRALES DÉFINIES PAR  
LE PADD**



**LES ORIENTATIONS  
GENERALES DEFINIES PAR  
LE PADD*****PRÉSERVER LES QUALITES PAYSAGERES QUI CONTRIBUENT A LA VALORISATION DU TERRITOIRE***

Globalement, il s'agit de mettre en valeur et de préserver l'intégrité du paysage naturel, lequel sur Boissettes se déploie dans des expressions diversifiées avec :

- le plateau boisé qui organise un ligne boisée présente à l'échelle du grand paysage depuis l'autre rive de la Seine, cette ligne longeant l'axe principal de desserte de la commune caractérise également le paysage de Boissettes, s'y adossera le projet de liaison douce reliant le village au hameau des Uzelles.
- les espaces ouverts du paysage agricole entre les deux entités bâties, certes de faible dimension constituent une clairière agricole qui cadre un point de vue sur le grand paysage avec la forêt de Fontainebleau à l'horizon.  
Il convient d'empêcher le mitage par des constructions nouvelles en gérant une implantation s'appuyant sur les fronts boisés en frange ou à proximité des espaces déjà bâti.
- le coteau boisé, transition entre le fond de vallée et le plateau boisé et transition entre le village et le hameau doit conserver son caractère naturel.
- Les anciennes carrières, plus grand espace public de la commune offre une vue dégagée en entrée de village depuis Boissise la Bertrand, elle permet de percevoir la géographie du site. Les alignements d'arbres structurent cette entrée, cette vue dégagée doit être préservée.
- la Seine et ses berges, éléments emblématiques du paysage de la commune sont un lieu de promenade et de loisirs à valoriser en les insérant dans le réseau des itinéraires de promenade.
- les constructions et opérations nouvelles doivent s'insérer dans le paysage naturel notamment lorsqu'elles se situent en frange de l'espace bâti par l'utilisation de végétaux d'essence locale pour constituer des haies, des écrans végétaux, des alignements, des bosquets ...

*FAVORISER LE MAINTIEN DES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES ET URBAINES DU BATI TRADITIONNEL*

**LES ORIENTATIONS  
GENERALES DEFINIES PAR  
LE PADD**

- La forte cohérence du bâti ancien qui marque la trame de la voirie se pose comme une composante majeure de l'identité du village. L'identité du tissu bâti ancien se fonde en particulier sur les modes d'implantation traditionnels des constructions (implantation à l'alignement et sur le pourtour de la parcelle, mur de clôture...). La reconnaissance de ces caractéristiques permet de prendre en compte le contexte urbain des futures constructions afin de s'appuyer sur celui-ci pour inventer une expression architecturale contemporaine et intégrée, prenant en compte les nouvelles technologies et les matériaux respectueux de l'environnement.
- La mise en valeur et la protection du patrimoine demeure essentielle pour pérenniser l'attractivité de Boissettes.
- Ces caractéristiques architecturales et urbaines du tissu bâti traditionnel prennent en compte les éléments naturels (sol, soleil, humidité, topographie, végétation...), elles produisent un bâti économe en énergie. Il convient de favoriser leur maintien ou leur restitution notamment pour leur qualité thermiques et d'économie foncière (compacité du bâti).
- L'attention doit être portée également sur les « quartiers récents » en tant qu'ils participent ainsi à la perception d'un ensemble dans les parcours d'approche de l'espace central.
- Les programmes de développement et de renouvellement urbain doivent donc permettre de consolider l'organisation du village 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. 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.
- Il convient de prendre en compte les spécificités de chacun des sites.

## LES ORIENTATIONS GENERALES ARRETEES PAR LE PADD CONCERNANT :

### L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DES LOISIRS

#### *ACCUEILLIR UN DEVELOPPEMENT DE LA POPULATION DANS LES ENVELOPPES URBANISEES OU PAR UNE FAIBLE EXTENSION*

- L'évolution démographique est envisagée a minima dans la poursuite d'un taux de croissance similaire à celui des années précédentes (1,9%/an). Il en découle une croissance démographique prévisible de la population estimée à 600 habitants environ en 2030 soit un peu plus de 130 habitants supplémentaires.

Toutefois cet accroissement sera plus fort les cinq premières années pour prendre en compte les prévisions du PLH.

Il se répartit ainsi : 80 habitants supplémentaires dans les cinq ans et 50 habitants supplémentaires au cours des 10 années suivantes.

- Pour atteindre cet objectif et permettre le renouvellement de la population nécessaire pour le développement de la mixité sociale et intergénérationnelle, il s'agit donc 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, et ce pour amplifier la tendance observée à la diminution de la part des grands logements qui ne répondent que partiellement à la demande. Ainsi des familles jeunes pourront venir à Boissettes et contribuer à enrayer le vieillissement de la population. Il s'agit de les fidéliser en leur proposant un parcours résidentiel complet.

#### *PERMETTRE L'EVOLUTION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET SERVICES DE PROXIMITE*

Cette évolution est nécessaire pour maintenir, voire renforcer, la diversité des fonctions dans le village (habitat, activités artisanales, équipements..) et satisfaire aux besoins des boissettaises et boissettais par :

- Le maintien de la capacité des équipements scolaires et administratifs,
- 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.

## LES ORIENTATIONS GENERALES ARRETEES PAR LE PADD

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

Si les activités sont peut nombreuses, la commune souhaite conforter et développer les activités existantes et permettre l'implantation de nouvelles activités artisanales voire commerciales et de services bien insérées dans le tissu du village ou du hameau.

*. L'agriculture aujourd'hui résiduelle*

Les deux pièces agricoles restantes bien qu'en friche marquent les valeurs paysagères du territoire (point de vue sur l'horizon). Il convient donc de favoriser des conditions d'exploitation innovantes et atypiques par la diversification des pratiques agricoles (maraîchage, cueillettes, vergers...). Cet espace doit pouvoir accueillir les constructions et aménagements liés à cette activité notamment pour l'accueil du public . Toutefois cet espace doit être peu bâti et la vue préservée, les constructions éventuelles devront être exemplaires en matière de développement durable.

*. Le tissu artisanal est à maintenir pour apporter des services à la population et renforcer la mixité des fonctions dans le village*

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

*. Pérenniser les services existants voire permettre de nouvelles installations,*

car l'offre de services de proximité contribue à la qualité de vie des boissettaises et des boissettais (réduction des trajets en voiture particulière pour plus de sécurité et moins de pollution notamment) et participe à l'animation du village et du hameau.

*. Soutenir les activités touristiques et de celles liées aux loisirs*

en améliorant le réseau des liaisons douces (berges de Seine), en préservant le bâti architectural de qualité (constructions rurales traditionnelles, constructions en meulière du début du XX<sup>ème</sup> siècle et en préservant les sites naturels (accès à la forêt...). Ce tourisme culturel et « vert » offre des possibilités de développement économique (ex : chambres d'hôte).

**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 structurer le réseau des liaisons douces dans un maillage qui intègre les déplacements entre le village et le hameau et au-delà vers la gare SNCF du Mée-sur-Seine . Les abords de la RD 39 E3 peuvent être aménagés pour une liaison directe et les bords de Seine et le chemin des Prailons pour un itinéraire de promenade qui permet de desservir les quelques constructions au sud-est du hameau des Uzelles et éventuellement la commune de Boissise la Bertrand à l'ouest. Un maillage perpendiculaire à ces deux axes permettra de les relier.

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

**LES ORIENTATIONS  
GENERALES ARRETEES PAR  
LE PADD**

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

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

Le projet d'aménagement de la commune se fixe pour objectif de contenir l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie existante par l'implantation des constructions nouvelles dans les « dents creuses » et la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants et par une faible extension, à savoir un maximum de 0,44 ha, compatible avec les objectifs du SDRIF, afin de répondre aux besoins d'une offre diversifiée en matière de logements et notamment en locatif aidé.

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 (densité des espaces d'habitat en 2012 : 6.1 logements à l'hectare, source IAU) avec un objectif de 25 logements à l'hectare pour les extensions et pour les opérations d'ensemble.

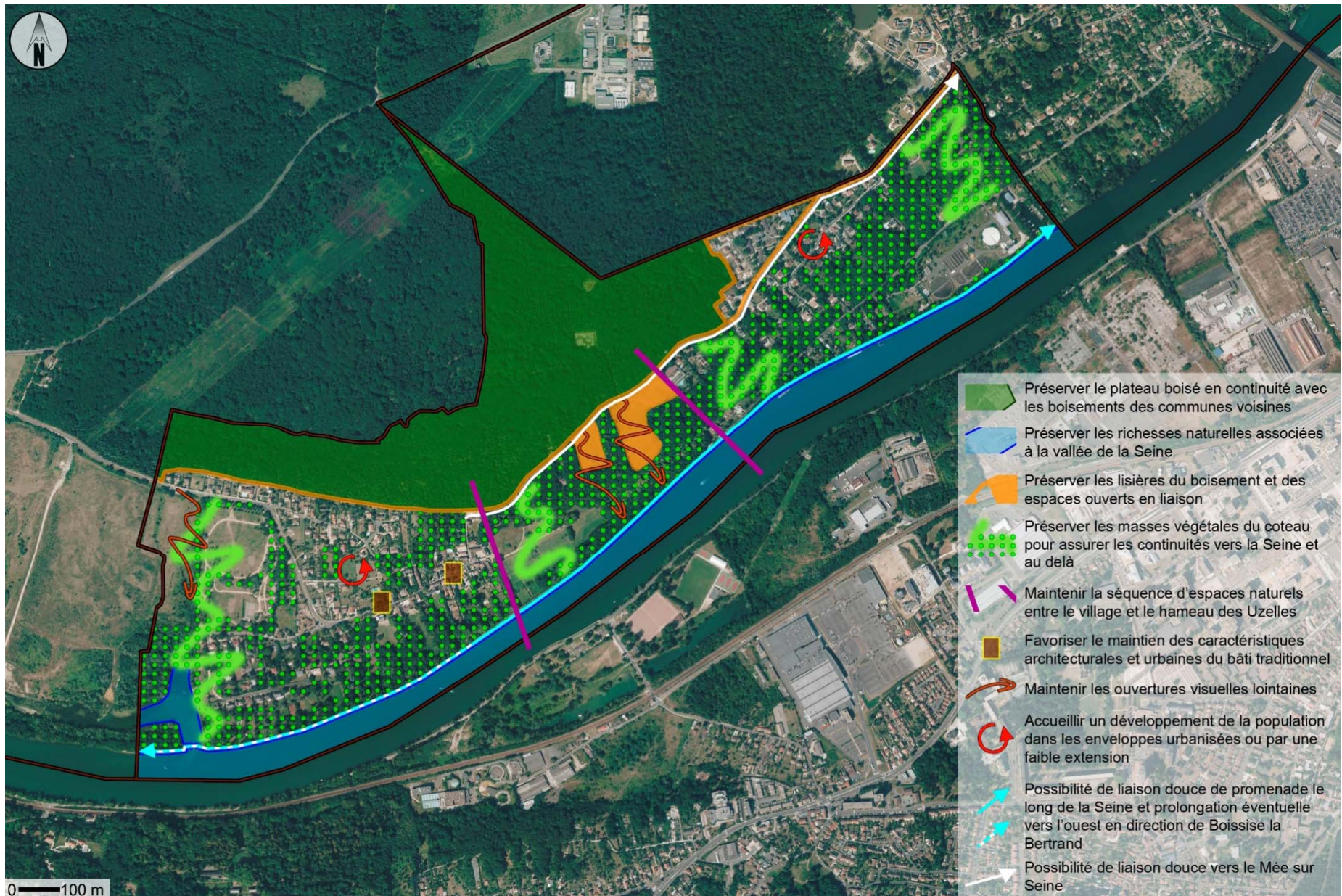
Dans les parties du village ou du hameau soumises à des risques ou des nuisances il convient également de contenir les possibilités de constructions nouvelles des espaces non bâtis et non occupés par le stationnement sont à conserver (jardins potager ou d'agrément, vergers, prairie....).

Dans les parties du village ou du hameau dont le tissu bâti est peu dense, il convient de conserver des cœurs d'îlot « verts », les constructions seront de préférence en bordure de rue et d'une manière générale les constructions en deuxième rang construites au coup par coup sont à éviter.

Toutefois, l'accueil de nouvelles constructions, notamment de nouveaux logements doit se faire en cohérence avec la capacités des équipements publics.



## CARTE DES OBJECTIFS DU PADD







Dutertre & associé(e)s  
9, chemin du Moulin  
77950 Voisenon  
Tél. : 01.64.64.01.74



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

---