

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Boissy-aux-Cailles



Dossier d'approbation

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

Vu pour être annexé à la délibération

Le :

Le Maire :

Sommaire

Avant-propos 2

ORIENTATION n°1 : Assurer un développement urbain raisonné..... 3

ORIENTATION n°2 : Protéger et valoriser le patrimoine communal 7

CARTE DE SYNTHESE 10



Avant-propos

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- ◆ la loi n°2003-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ;
- ◆ la loi n°2006-872 Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 (ENL) ;
- ◆ la loi n°2010-788 Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle 1 et 2) ;
- ◆ la loi n°2010-874 Modernisation de l'Agriculture et de la pêche (MAP) ;
- ◆ la loi n°2014-366 Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR) ;
- ◆ la loi n°2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF).
- ◆ la loi n°2015-992 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.
- ◆ ...

Instauré par la loi SRU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document politique exprimant les objectifs et projets de la municipalité. C'est un document qui doit rendre lisibles les intentions de la collectivité, donc volontiers court et exprimé avec des mots intelligibles par tous.

Il a cependant été élaboré en étroite concertation avec les différentes personnes publiques associées à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

C'est à partir des objectifs et projets fixés dans le cadre de ce document qu'ont été établis le plan de zonage, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement du PLU.

Cadre réglementaire

Article L151-5

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

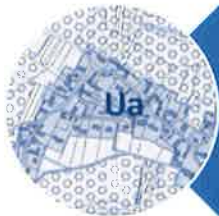
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

ORIENTATION n°1 : Assurer un développement urbain raisonné



Projeter une construction de logements adaptés aux besoins



Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain



Maintenir et développer le tissu économique local



Optimiser les réseaux existants et futurs



Prendre en compte les risques et les nuisances

Axe 1-1 : Projeter une construction de logements adaptée aux besoins

OBJECTIF 1 :

Produire un total de 26 logements à l'horizon 2030, soit un rythme de construction de 2 logements par an, cela comprenant :

- ◆ **un potentiel de transformation des résidences secondaires** en résidences principales de 5 logements ;
- ◆ **le maintien du parc des logements vacants** à son niveau actuel.
- ◆ **La construction de 21 nouveaux logements**

Cet objectif total de 26 logements correspond à une **augmentation annuelle de la démographie de la commune de Boissy-aux-Cailles de 0,53%**. En partant de 309 habitants en 2012, le scénario conclue à une **projection d'un total de 340 habitants** dans la commune en 2030, soit 31 habitants supplémentaires. En prenant également en compte un **deserrement des ménages de 0,57% par an**, et donc à une augmentation des ménages seuls, on abouti à un total de 26 logements à pourvoir à l'horizon 2030.

OBJECTIF 2 :

Diversifier le parc immobilier et assurer la mixité urbaine en orientant une partie de la **production neuve des logements de taille modeste, des logements locatifs et des logements aidés.**

En effet, le diagnostic met en avant un manque important de petits logements, la commune ne comportant aucun logement de moins de 3 pièces. Afin de répondre à la demande croissante en petits logements, du fait de la diminution de la taille des ménages constatée et à venir (deserrement des ménages et vieillissement de la population), la production de petits logements et l'orientation vers des formes d'habitat plus adaptées sont nécessaires.

Axe 1-2 : Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

OBJECTIF 1 :

Privilégier **l'urbanisation des dents creuses** dans le bourg et les hameaux en mobilisant **au moins 70% de ces espaces pour la production de logements.**

Boissy-aux-Cailles comporte, en comptabilisant les divisions parcellaires possibles et les dents creuses à proprement parler, un potentiel total de 28 345 m², soit un total de 38 nouvelles constructions possibles, en appliquant les 13 logements par hectare préconisés par le PNRGF.

OBJECTIF 2 :

Limiter l'étalement urbain dans la limite des enveloppes du SDRIF (1,16 ha), du PNR du Gâtinais français (1 ha) et du SCoT (35% de l'existant).

OBJECTIF 3 :

Augmenter la densité moyenne des espaces d'habitat de 10%, soit une densité moyenne de 5,72 logements par hectare à l'horizon 2030. Le comblement des dents creuses participera notamment significativement à cette densification.

OBJECTIF 4 :

Fixer une densité minimale de 13 logements par hectare pour les nouvelles opérations d'aménagement, comme prescrit par le PNRGF.

OBJECTIF 5 :

Limiter les extensions des constructions d'habitation situées en dehors des enveloppes d'urbanisation préférentielle du PNR à 20 m² (en fonction de leur localisation).

Axe 1-3 : Maintenir et développer le tissu économique local

OBJECTIF 1 :

Maintenir et préserver l'activité agricole en donnant de la visibilité à long terme sur le devenir des espaces agricoles par un classement spécifique au zonage et une réglementation adaptés.

En effet, le diagnostic met en avant une part importante de l'activité agricole sur le territoire de la commune de Boissy-aux-Cailles, avec 11 exploitations qui possèdent leur siège sur le territoire communal, et une Surface Agricole Utile de 1 110 hectares.

OBJECTIF 2 :

Assurer la mixité d'usage du sol en autorisant l'implantation d'activités compatibles avec la proximité des habitations au sein des espaces d'habitat. Cela se traduira notamment à travers l'article 2 du règlement correspondant.

OBJECTIF 3 :

Développer une ou plusieurs zones artisanales permettant de répondre aux besoins des entrepreneurs présents sur le territoire communal.

Axe 1-4 : Optimiser les réseaux existants et futurs

OBJECTIF 1 :

Anticiper le déploiement de la fibre optique en fixant des prescriptions réglementaires visant à faciliter le futur raccordement des nouvelles constructions, à travers l'article 16 de chaque zone du règlement.

OBJECTIF 2 :

Réglementer les infrastructures nécessaires au raccordement des constructions aux futurs réseaux d'énergie.

OBJECTIF 3 :

Optimiser le fonctionnement des équipements collectifs existants avec notamment l'amélioration de l'offre en stationnement public (mobilisation d'emplacements réservés, ...).

Axe 1-5 : Prendre en compte les risques et les nuisances

OBJECTIF 1 :

Réduire la vulnérabilité au risque de ruissellement en particulier sur le bourg de la commune. Des emplacements pourront être réservés et des prescriptions réglementaires visant à limiter l'imperméabilisation des sols seront intégrées au règlement.

OBJECTIF 2 :

Sensibiliser sur le risque de mouvement de terrain via un guide de bonnes pratiques pour la construction qui sera annexé au PLU.

OBJECTIF 3 :

Limiter l'impact des nuisances sonores générées par le trafic sur la RD152.

ORIENTATION n°2 : Protéger et valoriser le patrimoine communal



Préserver le caractère originel du bâti ancien et les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti



Assurer la mise en valeur des paysages



Préserver les réservoirs de biodiversité de la trame verte et les continuités écologiques associées

Axe 2-1 : Préserver le caractère originel du bâti ancien et les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti

OBJECTIF 1 :

Préserver le caractère originel du bâti ancien par un zonage et une réglementation adaptés.

OBJECTIF 2 :

Préserver les éléments les plus emblématiques, en s'appuyant notamment sur l'étude spécifique réalisée par le Parc Naturel Régional, par une identification au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

OBJECTIF 3 :

Autoriser le changement de destination de certains bâtiments pour de l'habitation, des commerces, de l'hébergement touristique et des activités de loisirs.

Axe 2-2 : Assurer la mise en valeur des paysages

OBJECTIF 1 :

Préserver les grands paysages agricoles par des règles et des implantations raisonnées des bâtiments agricoles.

OBJECTIF 2 :

Protéger les horizons boisés par la mise en place d'une bande de protection des lisières boisées.

OBJECTIF 3 :

Identifier les éléments ponctuels et l'alignement d'arbres dynamisant les paysages par une identification au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

OBJECTIF 4 :

Encadrer les zones de transition entre espace urbain et espaces agricoles et naturels.

OBJECTIF 5 :

Maintenir les espaces verts collectifs afin de favoriser la cohésion sociale.

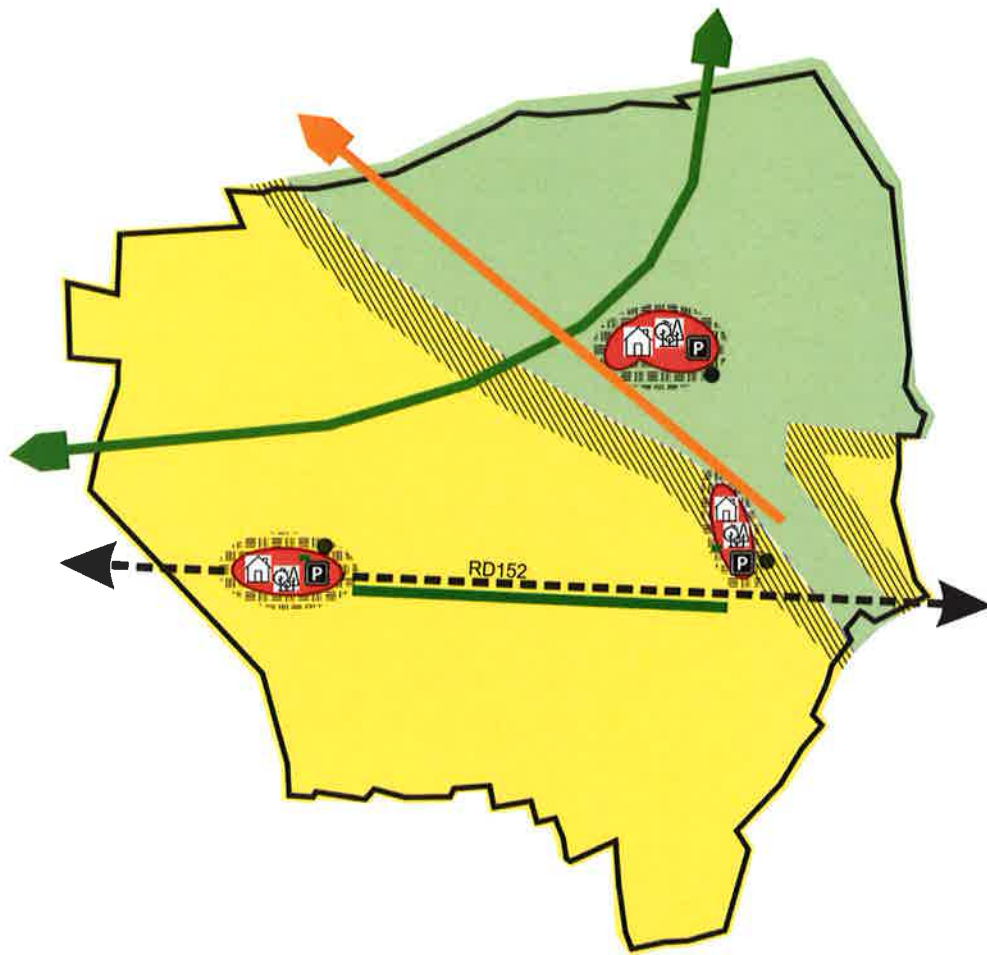
Axe 2-3 : Préserver les réservoirs de biodiversité de la trame verte et les continuités écologiques associées
















OBJECTIF 1 :

Protéger/restaurer les éléments faisant l'objet d'un classement ou d'un inventaire pour des motifs écologiques :

- ◆ Zone Natura 2000 ;
- ◆ ZNIEFF ;
- ◆ Site inscrit/classé ;
- ◆ Corridor des milieux calcaires ;
- ◆ Corridor de la sous-trame arborée ;
- ◆ Lisière de boisements ;
- ◆ ...

CARTE DE SYNTHÈSE



	Axe 1-1 : Projeter une construction de logements adaptée aux besoins
	Axe 1-2 : Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain
	Axe 1-4 : Optimiser les réseaux existants et futurs et notamment l'offre de stationnement public
	Axe 1-5 : Prendre en compte les risques et nuisances et notamment les nuisances sonores de la RD152
Axe 2-1 : Préserver le caractère original du bâti ancien et les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti	
	Préserver le caractère original du bâti ancien
	Préserver les éléments les plus emblématiques
	Autoriser le changement de destination de certains bâtiments agricoles
Axe 2-2 : Assurer la mise en valeur des paysages	
	Préserver les grands espaces agricoles
	Protéger les horizons boisés par la mise en place d'une bande de protection des lisières boisées
	Identifier les éléments ponctuels et l'alignement d'arbres dynamisant les paysages
	Encadrer les zones de transition entre espace urbain et espaces agricoles et naturels
	Maintenir les espaces verts collectifs
Axe 2-3 : Préserver les réservoirs de biodiversité de la trame verte et les continuités écologiques associées	
	Protéger les espaces boisés, réservoirs de biodiversité
	Protéger/restaurer le corridor des milieux calcaires
	Protéger/restaurer le corridor de la sous-trame arborée

JAN 12
91 00 02