



**Commune de
Boissy-le-Châtel**

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Projet arrêté le 7 décembre 2023

Projet approuvé le 10 février 2026

**Le Président de la Communauté
d'Agglomération Coulommiers
Pays de Brie**



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

AVANT-PROPOS

Les PLU doivent comporter un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT 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.
- ✓ 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 la commune.

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

Déterminé à l'appui des conclusions du diagnostic territorial et tenant compte des politiques et documents de rang supérieur qui s'imposent à la commune, le PADD est l'expression **d'un projet global et prospectif**, qui fixe le cadre de référence de la politique d'urbanisme et d'aménagement de la commune sur le moyen et le long terme. Ses orientations permettent de définir la règle d'urbanisme (orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit, plans de zonage).

Non opposable aux tiers, les orientations du PADD constituent néanmoins le socle fondateur du PLU.

Le PADD revêt ainsi une place capitale dans le dispositif et la démarche de PLU, du fait de :

- ✓ l'exigence d'une réflexion stratégique, préalablement à la définition des dispositions réglementaires qui s'imposeront de manière différenciée pour l'ensemble du territoire ;
- ✓ l'obligation d'un débat démocratique en Conseil Municipal et en Conseil Communautaire, autour du projet communal,
- ✓ la nécessité d'une cohérence entre objectifs politiques contenus dans le PADD et mise en œuvre réglementaire du projet.

L'EXPRESSION COMMUNALE DU PROJET



La commune de Boissy-le-Châtel, implantée en rive droite du Grand Morin, constitue un pôle secondaire au sein de l'agglomération de Coulommiers. Sa proximité immédiate avec la ville centre, son poids démographique, la présence d'équipements et

d'activités ainsi que la qualité du cadre de vie, participent à son attractivité au sein du bassin de vie de l'agglomération.

Malgré un ralentissement dans la croissance démographique ces dernières années, la commune de Boissy dispose d'un potentiel urbain important qu'il convient de maîtriser afin d'éviter tout développement en déconnexion avec le tissu bâti existant et inadapté aux capacités d'accueil de la commune.

Aujourd'hui, la commune hérite d'une urbanisation réalisée majoritairement au coup par coup se traduisant par le regroupement de huit hameaux répartis autour du bourg (Champbreton, Champauger, la Vacherie, le Buisson, la Fontenelle, le Chemin, les Brosses et Speuse). Seul le hameau des Granges, implanté au nord de la RD 222, a conservé son caractère isolé sur la commune.

Cet urbanisme linéaire a créé de nombreuses enclaves au sein du bourg qui constituent des capacités d'accueil trop importantes à court et moyen termes. Ces capacités ne permettent pas à la commune de respecter le cadre réglementaire supra communal. C'est pourquoi un des enjeux du PLU consistera à hiérarchiser les secteurs de développement urbain et à reclasser des secteurs en vue de réduire la consommation d'espaces agricoles ou naturels et de réorganiser le tissu bâti au sein de l'enveloppe urbaine.

Cette réflexion sur l'organisation spatiale du développement urbain doit également permettre à la commune de diversifier son parc de logement afin de répondre aux besoins exprimés par l'ensemble de la population, de favoriser la mixité sociale sur la commune et d'offrir un parcours résidentiel permettant notamment le maintien des populations âgées sur la commune.

La mise en œuvre de ce projet de développement urbain s'inscrit dans une volonté de préserver le caractère rural qui caractérise la commune. En effet, malgré la croissance urbaine et démographique des 40 dernières années, la commune de Boissy a su conserver un cadre de vie de qualité en lien permanent avec les espaces naturels et agricoles qui entourent le bourg et les hameaux. Cette structure paysagère devra être respectée et mise en valeur pour préserver l'ancrage géographique, historique et patrimonial de la commune au sein de la vallée du Grand Morin.

La commune doit également prendre en compte des projets supracommunaux à forts impacts tel que le projet de contournement routier de Coulommiers qui pourrait modifier le fonctionnement écologique et les paysages de la vallée du Grand Morin à l'ouest du bourg.

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME



Par délibération en date du 11 janvier 2016, la commune de Boissy-le-Châtel a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme.

Actuellement, la commune est dotée d'un PLU approuvé depuis le 18 octobre 2011 qui a fait l'objet de trois

procédures de modifications, adoptées respectivement le 31 janvier 2012, le 25 mars 2013 et le 17 janvier 2017. Suite aux évolutions législatives et réglementaires et à l'approbation du SCoT du bassin de vie de Coulommiers, les élus ont décidé de réviser leur PLU et de redéfinir les conditions d'urbanisation de la commune afin de favoriser un développement harmonieux et durable du territoire.

Le diagnostic territorial a mis en évidence les éléments suivants :

- ✓ une série d'enjeux concernant la spatialisation des besoins actuels et futurs de la commune de Boissy-le-Châtel dans les domaines de l'habitat, de l'économie, des équipements et des services à la population,
- ✓ des enjeux environnementaux et paysagers (espaces boisés, vallée du Grand Morin, zones humides, secteurs de ruissellements, etc...),
- ✓ une localisation géographique propice au développement mais source également de pression foncière que le PLU doit encadrer (pression urbaine et pression environnementale avec le projet de contournement routier de Coulommiers).

Les orientations du projet d'Aménagement et de Développement Durables de Boissy-le-Châtel sont définies à partir des constats et des enjeux identifiés sur le territoire tout en respectant le nouveau contexte législatif et les dispositions des documents supracommunaux.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent afin d'assurer un développement cohérent du territoire. Elles sont organisées autour de 3 axes :

⇒ *Développer*

⇒ *Equiper*

⇒ *Préserver*



⇒ FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

La commune de Boissy-le-Châtel a connu au cours des dernières décennies une augmentation constante de sa population pour atteindre aujourd'hui une population de 3249 habitants¹.

Forte de sa situation géographique, de sa structure économique et commerciale, de son niveau d'équipements et de services à la population, la commune de Boissy-le-Châtel justifie son rôle de pôle secondaire au sein du Bassin de vie de Coulommiers.

Pour préserver son attractivité et mettre à profit de ses habitants de nouveaux équipements et services et conforter son dynamisme démographique, le parti d'aménagement retenu par les élus vise à renforcer la croissance de façon raisonnable pour atteindre à l'horizon 2035 un seuil de population d'environ 3 600 habitants (soit une croissance annuelle moyenne autour de 0,7%). Pour satisfaire ce seuil de population tout en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages le besoin est estimé à environ 250 logements².

Ce choix de développement, adapté aux capacités de la commune permettra :

- De préserver son statut de pôle secondaire au sein de l'Agglomération de Coulommiers,
- De recentrer l'urbanisation sur le bourg,
- De diversifier l'offre en logements et de répondre à l'ensemble des besoins de la population en renforçant la mixité sociale au sein du bourg.
- De conforter les équipements et les services à la population et de prévoir leur développement en cohérence avec les objectifs démographiques,
- De préserver l'identité du bourg et le cadre de vie des habitants,
- De répondre aux objectifs de modération de consommation des espaces agricoles et naturels en mettant fin au développement linéaire de l'urbanisation.

¹ Populations légales 2020 en vigueur le 1^{er} janvier 2023

² Confère détail des capacités d'accueil en annexe n°1

Pour satisfaire cet objectif, plusieurs orientations ont été définies :

- Redéfinir les contours des zones urbaines pour limiter la consommation d'espaces et maintenir une urbanisation cohérente sur les différentes parties du bourg et des hameaux.
- Favoriser le renouvellement urbain en privilégiant l'accueil de nouvelles constructions au sein de l'espace urbanisé pour créer un bourg plus structuré. La morphologie du bourg et le développement de l'urbanisation entre le bourg et les hameaux ont laissés de nombreux terrains libres qui permettent une certaine densification des zones urbaines.
- Identifier les secteurs propices à la densification et ceux à préserver du développement urbain en raison de la présence de risques, de l'insuffisance des réseaux, de la préservation des paysages,...
- Prendre en compte les projets en cours sur plusieurs secteurs de la zone urbaine, afin d'adapter les capacités d'accueil affichées dans le PLU et le projet de développement communal.
- Organiser le développement urbain par le biais d'Orientations d'aménagement et de programmation pour garantir le respect des objectifs de développement inscrits dans le PLU. La mise en œuvre d'OAP en zones urbaines et à urbaniser permettra de répartir l'urbanisation de façon cohérente sur le bourg et de prendre en compte les particularités de chaque secteur et leurs capacités à accueillir de nouvelles constructions.
- Diversifier l'offre de logements sur la commune afin de répondre aux besoins de l'ensemble de la population et de faciliter le maintien des personnes âgées sur la commune et plus précisément dans des secteurs proches du centre bourg et des équipements et services publics.
- Hiérarchiser le développement urbain sur les 10 à 15 prochaines années.

La prise en compte des documents supra communaux et la perspective d'atteindre la zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, nécessite de réduire la consommation d'espaces sur la commune. A ce titre, plusieurs terrains actuellement classés en zone urbaine seront déclassés au PLU dans la mesure où ils constituent une consommation non nécessaire et injustifiée pour répondre au projet de développement communal à l'horizon 2035.

⇒ **PERENNISER ET DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE ET ACCOMPAGNER LES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES POUR SOUTENIR L'EMPLOI LOCAL**

⇒ Conforter la zone d'activités des Dix-Huit Arpents



La commune de Boissy-le-Châtel dispose d'une zone d'activités économiques implantée en entrée de commune, le long de la RD 222.

De compétence intercommunale, la zone d'activités des 18 Arpents abrite un commerce, une crèche et diverses entreprises des secteurs secondaires et tertiaires.

Plusieurs terrains sont encore disponibles au sein de cette zone pour accueillir de nouvelles entreprises sur la commune. A ce titre, la vocation économique de la zone est maintenue. La zone d'extension AUX, inscrite au PLU de 2011, n'est pas reprise dans le projet afin de prendre en compte les objectifs de modération de consommation d'espaces agricoles et de respecter le cadre réglementaire du SCoT. Les terrains concernés étant propriété communale, les possibilités d'extension de la zone d'activités sont préservées pour le développement à long terme.

⇒ Permettre le maintien de commerces de proximité dans le centre-bourg

Boissy-le-Châtel dispose de plusieurs commerces de proximité donnant ainsi la possibilité à ses habitants de minimiser les déplacements pour les achats et services du quotidien.



Depuis plusieurs années, face à la baisse de fréquentation et à l'attractivité économique des zones commerciales de Coulommiers et de son centre-ville, plusieurs commerces et services ont fermés, réduisant ainsi l'offre disponible sur la commune.

Toutefois, le changement des pratiques individuelles et la volonté de limiter les déplacements sont autant d'arguments favorisant le retour à une offre de proximité au sein des bourgs ruraux. C'est pourquoi les élus souhaitent préserver les locaux commerciaux du centre-bourg en les identifiant au PLU pour éviter leur changement de destination.

La commune analysera également les possibilités qui lui sont offertes pour soutenir ou relancer certaines activités sur la commune (reprise d'anciens bâtiments commerciaux, réhabilitation d'espaces « en friche », ...).

⇒ **Garantir les conditions de pérennité et d'adaptation de l'activité agricole**

Occupée à 45 % par des espaces agricoles, la commune de Boissy bénéficie d'un terroir à préserver afin de soutenir l'activité agricole locale.



Pour ce faire, le PLU de Boissy-le-Châtel affiche les orientations suivantes :

- Protéger les terres agricoles par un zonage et une réglementation adaptée aux besoins de l'activité.
- Rationnaliser les prélèvements de terres au profit de l'urbanisation afin de limiter les pertes de surfaces utilisées par l'agriculture et éviter la fragmentation des terres, préjudiciables à leur exploitation.
- Prendre en compte les circulations agricoles au sein des zones urbaines afin de préserver les conditions d'accès et d'exploitation des terres cultivées.

⇒ Soutenir le développement des activités culturelles

La commune abrite deux anciens sites industriels reconvertis en Galerie d'art contemporain. De renommée internationale, la *Galleria Continua* participe à l'attractivité de la commune et à l'entretien du patrimoine industriel local en investissant régulièrement depuis plusieurs années dans la réhabilitation des bâtiments des anciens moulins.



Afin de permettre et d'encourager le développement de ces sites, le PLU les identifie en zone urbaine à vocation artistique et culturelle. A noter que les aménagements réalisables sur ces zones sont fortement limités par le zonage réglementaire du PPRi de la vallée du Grand Morin.

⇒ DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES SERVICES A LA POPULATION

Boissy-le-Châtel dispose de nombreux équipements (scolaires, sportifs, culturels et de loisirs) et de services à la population (services sociaux, médicaux et paramédicaux). Les objectifs de développement définis par la commune ont notamment pour objectif d'assurer la pérennité de ces équipements et de favoriser leur développement.



Plusieurs projets sont prévus sur la commune :

- Une nouvelle restauration maternelle,
- L'extension de l'école et de la restauration primaire,
- La construction d'une Halle des Sports en prolongement du site scolaire de la Mare Garenne. Le projet est en cours et la construction devrait être lancée en 2022.

Le PLU maintient le projet de développer la zone des sports avec un emplacement réservé redimensionné pour prévoir de nouvelles capacités de stationnement et anticiper sur les besoins futurs liés à l'accueil de nouveaux habitants.

⇒ **AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS EN :**

- Sécurisant les circulations sur la commune : Le règlement fixera des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) aptes à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (restreindre les voies nouvelles en impasse, prévoir les capacités de stationnement suffisantes, ...).
- Prenant en compte la problématique du stationnement en prévoyant :
 - la création de nouvelles places de stationnement
 - une réglementation adaptée notamment en cas de changement de destination ou de réhabilitation de bâtiments existants.
- Rattachant les futurs secteurs bâtis au réseau viaire existant en prévoyant des schémas de desserte adaptés et cohérents sur chaque secteur soumis à OAP afin d'éviter de créer des enclaves au sein des zones urbaines.
- Favorisant le développement urbain à proximité des points de desserte par les transports en communs.
- Renforçant le maillage inter-quartier par :
 - la protection des chemins communaux et des sentes parcourant les zones bâties de la commune,
 - la création de nouvelles liaisons douces dans les opérations d'aménagement à venir.
- Soutenant le projet de liaison douce entre Coulommiers et Boissy. Le principe de mise en place d'un cheminement réservé aux déplacements non motorisés entre les zones urbaines de Boissy et de Coulommiers est largement soutenu par les élus de Boissy.

- Dans le cadre du projet de contournement routier de Coulommiers, la commune de Boissy portera une attention toute particulière au respect des espaces naturels et des paysages qui seront traversés par cette nouvelle infrastructure. L'implantation de ce projet au sein de la vallée du Grand Morin implique une prise en compte renforcée des problématiques environnementales, conformément aux recommandations émises par le Préfet de Région dans son avis d'opportunité sur le projet de Parc naturel régional de Brie et deux Morin.

⇒ EN MATIERE DE RESEAUX D'ENERGIE ET LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Inciter à l'utilisation d'énergies renouvelables dans la construction, et au recours aux matériaux peu émetteurs de gaz à effet de serre, tout en fixant les conditions d'intégration paysagère et patrimoniale.
- Autoriser des formes architecturales nouvelles répondant aux préoccupations environnementales (écoconstructions) dans la mesure où elles s'intègrent au contexte urbain environnant.
- Participer au développement des communications numériques en intégrant dans les projets d'aménagement les principes des programmes publics de développement du numérique.



PRESERVER

⇒ **PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE**

Malgré l'absence d'espaces naturels reconnus, la commune de Boissy-le-Châtel abrite divers milieux naturels présentant de multiples intérêts écologiques notamment pour la faune et la flore locale.

- Le Bois Louis et la Vallée du Grand Morin constituent les principaux espaces naturels de la commune. A ce titre, ils bénéficieront d'un zonage et d'une réglementation adaptés à leurs enjeux de préservation. Si la vallée du Grand Morin est en grande partie occupée par des terres agricoles, le PLU s'attachera à préserver ces espaces en limitant fortement les possibilités de changements d'occupation des sols.



- Les espaces boisés diffus implantés au sein des zones agricoles seront, dans leur majorité, identifiés au PLU afin de conserver leur rôle dans la gestion des eaux pluviales et la stabilisation des sols.



⇒ **PRESERVER LE FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE**

➤ Assurer la fonctionnalité de la trame bleue en ...

- Préservant les abords des cours d'eau ;
- Participant à la préservation des zones humides identifiées sur le territoire (*en se référant aux études menées par le SAGE des 2 Morin*) ;
- limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.



➤ Assurer la fonctionnalité de la trame verte en ...

- Valorisant les secteurs de prairies et les espaces boisés situés au sein des zones agricoles.
- En identifiant des secteurs de jardins protégés en zone urbaine (au titre du L.153-23 du CU), pour conserver une trame végétale en zone bâtie et maintenir les capacités de filtration des sols afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales.



- Encourageant le maintien et le développement du végétal en milieu urbain.
- En classant en zone naturelle les secteurs arborés implantés dans les zones urbaines.

⇒ PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

La commune de Boissy-le-Châtel abrite un patrimoine bâti et paysager d'intérêt que les élus souhaitent mettre en valeur par le biais des orientations suivantes :

- Protéger les caractéristiques bâties du centre ancien et des cœurs de hameaux par le biais d'une réglementation adaptée aux constructions caractéristiques de la Brie (implantations, matériaux de construction, hauteur, etc...).
- Protéger les éléments patrimoniaux identitaires du bourg au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. A ce titre, la commune identifie plusieurs éléments du patrimoine bâti représentant un intérêt architectural ou historique ainsi que des éléments du patrimoine vernaculaire (lavoirs, puits...).





- Préserver des perspectives visuelles depuis les zones bâties du bourg vers la vallée du Grand Morin, en maintenant des espaces ouverts depuis les zones urbaines vers la vallée.
- Préserver les limites urbaines actuelles des zones bâties le long de la RD 222 pour éviter tout développement linéaire de l'urbanisation (pas d'extension bâtie vers Coulommiers ou Les Granges).
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux secteurs de développement dans le cadre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : secteur du Château, rue de la Grange aux Dîmes, secteur du Corbier, etc...
- Organiser les modalités de densification sur certains secteurs des zones U afin d'adapter les possibilités d'urbanisation au contexte environnant (desserte, réseaux, impact paysager...).

⇒ **PRESERVER LA POPULATION VIS-A-VIS DES RISQUES**

La commune de Boissy-le-Châtel est couverte par le PPRI de la Vallée du Grand Morin qui impacte la frange sud du territoire. Les zones urbaines sont assez peu impactées par ce risque, hormis les sites du Moulin de Boissy et de Sainte-Marie qui sont implantés en bordure du Grand Morin.

Le PLU intègre la réglementation applicable sur le PPRI et ne renforce pas l'urbanisation sur ces secteurs.

Les formations géologiques présentent sur la commune induisent la présence d'aléas fort et moyen de mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles. Si la présence de ce risque ne limite pas le développement de l'urbanisation, il est toutefois à prendre en compte en amont de tout projet de construction afin de limiter les impacts sur le bâti au fil des années. Le règlement du PLU informera de la présence de risque et intégrera un guide de recommandation pour les futures constructions.

Afin de prendre en compte les risques non répertoriés mais connus sur la commune, le PLU limitera la constructibilité sur un secteur soumis au risque de ruissellement des eaux pluviales.

LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le projet communal de Boissy-le-Châtel se décline dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain avec :

☐ Pour l'habitat,

Compte tenu des terrains libres disponibles au sein de la zone bâtie et du potentiel existant dans le parc de logement, Boissy-le-Châtel se donne aujourd'hui comme ambition de réduire ses capacités de développement en accentuant l'urbanisation de secteurs présents au sein des zones urbaines du bourg (mais non comptabilisées dans l'espace urbanisé de référence).

En complément, le projet communal tendra à favoriser la densité par la promotion de formes urbaines plus compactes, moins consommatrice d'espace, tout en respectant l'environnement par l'aménagement de surfaces perméables et végétales et avec une densité résidentielle minimum sur chaque secteur soumis à OAP afin de limiter la consommation d'espaces.

☐ Pour les activités économiques

La vocation économique de la zone d'activités est confirmée. L'accueil de nouvelles activités se fera dans l'emprise de la zone existante (UX). Quelques terrains sont en effet encore disponibles au sein de la zone.

☐ Pour les équipements

Les projets d'équipements envisagés par la collectivité se situent au sein de l'enveloppe urbaine, hormis l'extension de la zone de sports qui s'étend en partie sur une parcelle agricole ainsi qu'une réserve foncière destinée à renforcer la défense incendie.

La mise en œuvre de ce projet implique une consommation d'espaces d'un peu plus de 6 hectares. A cela s'ajoute les espaces consommés depuis l'application du Scot qui s'élève à 6.55 hectares.