

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

Commune de Boutigny

Plan Local d'Urbanisme

PROJET d'AMENAGEMENT et de DÉVELOPPEMENT DURABLES

Document n°2

"Vu pour être annexé à la
délibération du

21 décembre 2018

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



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

REÇU

15 JAN. 2019

SOUS-PRÉFECTURE DE MEAUX

Les PLU doivent comporter un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (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 comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au PLU, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** :

❖ ***définit les orientations générales des politiques***

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

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

❖ ***arrête les orientations générales concernant***

- l'habitat,
- les transports
- les déplacements,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs,

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- ⇒ la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- ⇒ le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- ⇒ il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

**Le PADD qui définit le projet communal
se traduit par :**



Sur toute la commune,
**le règlement comprenant les
documents graphiques
et un document écrit
qui doit être respecté à la lettre**



Sur certains secteurs
***les orientations
d'aménagement et de
programmation***
(dont l'esprit doit être respecté)

I – LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

La commune de Boutigny est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1989 et modifié en 1995.

Afin d'actualiser ce document pour tenir compte des nouvelles réglementations en matière d'urbanisme mais aussi de la péremption réglementaire des POS fin 2015 qui aurait laissé Boutigny sans document d'urbanisme, les élus ont décidé, par délibération du 21 novembre 2014, de réviser ce Plan d'Occupation des Sols et d'élaborer un **Plan Local d'Urbanisme** (PLU) sur l'ensemble du territoire communal et répondre ainsi aux projets de développement du territoire communal,.

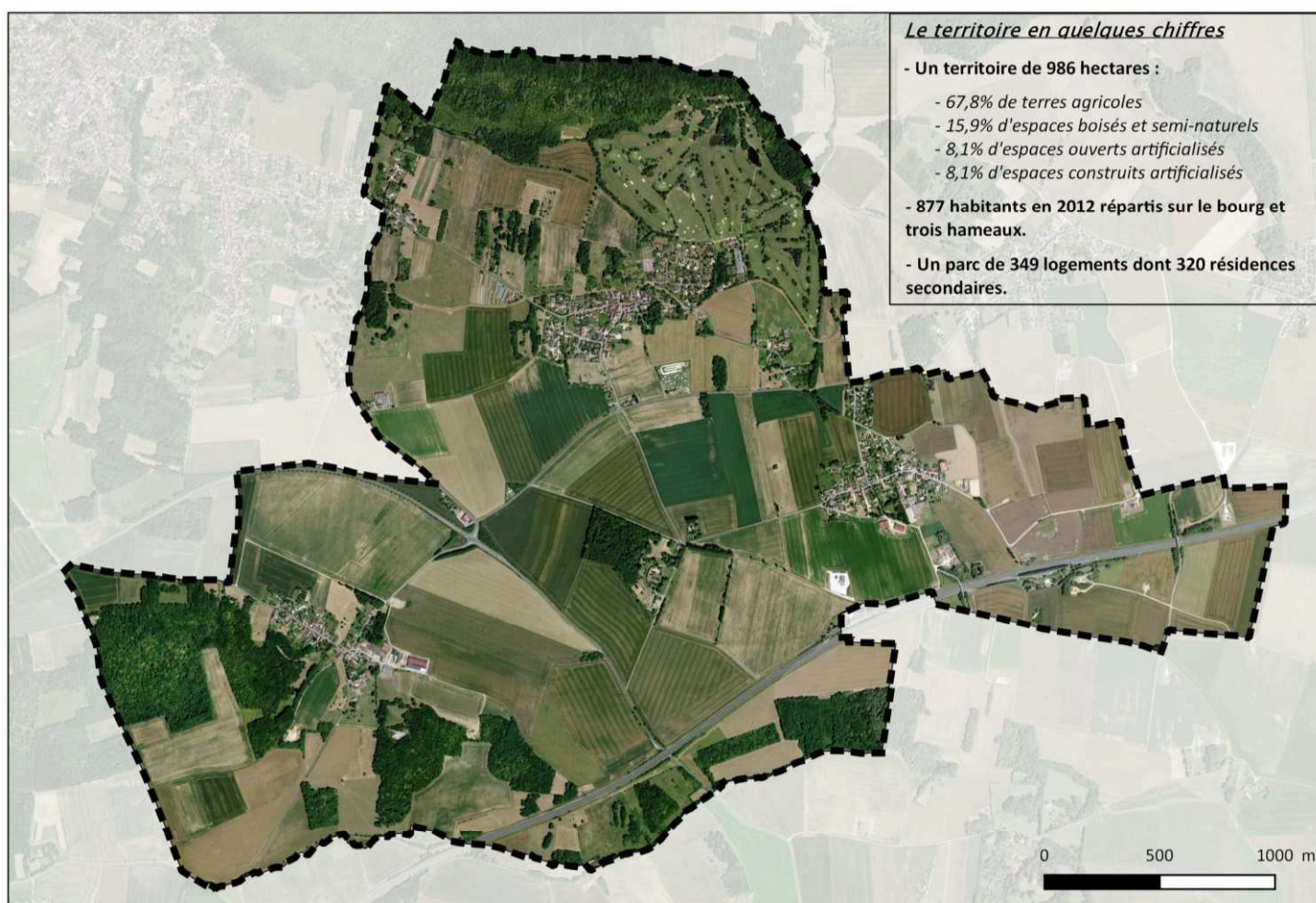
Le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence :

- ❖ Des enjeux concernant les besoins actuels et futurs de la commune de Boutigny dans les domaines de l'habitat et des équipements.
- ❖ La prise en compte de contraintes techniques au développement avec des réseaux parfois sous-dimensionnés.
- ❖ Des enjeux paysagers et environnementaux forts se traduisant par la présence sur le territoire communal :
 - d'un Espace Naturel Sensible «Le Bois le Comte » au nord du territoire,
 - de zones humides avérées et probables qui impactent de nombreux secteurs du territoire ;
 - de nombreuses formations boisées implantées sur les coteaux du ru des Cygnes et sur le plateau agricole ;
 - de l'aqueduc de la Dhuys ;
 - Du Château de Bélou, inscrit aux Monuments historiques.

La commune de Boutigny souhaite mettre en œuvre dans son Plan Local d'Urbanisme un développement maîtrisé du territoire par la mise en place d'une politique cohérente d'urbanisation s'appuyant sur un projet d'équipement communal et de gestion économe en termes de consommation d'espace.

Les orientations générales sont les suivantes :

- *Porter un projet communal alliant préservation du patrimoine et création d'équipements publics nécessaires à la commune, en l'accompagnant par l'ouverture de terrains à l'urbanisation adaptés aux capacités et aux besoins de la commune pour accueillir de nouveaux habitants ;*
- *Préserver l'environnement et le cadre bâti ;*
- *Proposer un règlement en cohérence avec les préoccupations actuelles en terme de développement durable ;*
- *Tenir compte des réseaux et de leur capacité.*



II – LES ORIENTATIONS DETAILLEES DU PADD

I – LES ORIENTATIONS CONCERNANT L’HABITAT

- ***Objectif : Porter un projet communal alliant préservation du patrimoine et création d’équipements publics nécessaires à la commune, en l’accompagnant par l’ouverture de terrains à l’urbanisation adaptée aux capacités et aux besoins de la commune pour accueillir de nouveaux habitants en limitant l’artificialisation du terroir agricole et en tenant compte des contraintes liées aux réseaux.***

La commune de Boutigny connaît une augmentation constante de sa population depuis le début des années 60, avec notamment une croissance marquée sur la période 1990-1999. Avec 873 habitants en 2014, la commune retrouve sa population de 1821 qui correspond à son plus haut niveau historique.

Depuis la fin des années 90, la commune a accueillie près de 75 habitants supplémentaires soit une croissance annuelle moyenne de 0,6%.

La proximité de Meaux et surtout de l’agglomération parisienne participe à l’attractivité résidentielle de la commune. Toutefois, ce développement ne doit pas se faire au détriment du territoire et les contraintes techniques et territoriales doivent être prises en compte pour obtenir un développement cohérent et maîtrisé du territoire.

L’objectif décliné dans ce PLU consiste à poursuivre la croissance démographique sur un rythme similaire aux quinze dernières années afin de prendre en compte les capacités d’accueil existantes sur la commune, de prévoir l’amélioration des réseaux en particulier pour l’alimentation en eau potable, de préserver le caractère rural de la commune mais aussi de porter un projet communal de création de services et de structures pour les nouveaux habitants.

L’urbanisation nouvelle nécessaire à l’accueil de nouveaux habitants sera principalement localisée sur le bourg de Boutigny, afin de prendre en compte les capacités des réseaux actuels (eau potable, assainissement, desserte...).

Afin d’être en cohérence avec le SDRIF et le SCoT, les projections démographiques sont effectuées à l’horizon 2030.

En se basant sur la croissance des quinze dernières années, le développement démographique est défini sur une croissance annuelle moyenne de 0,7%.

→ **Pour satisfaire cet objectif, et sur la base d'un taux d'occupation des logements de 2,50 personnes par foyer à l'horizon 2030, le besoin en logements nouveaux est estimé à environ 70/75 logements pour atteindre une population proche de 1000 habitants.**

La mise en œuvre de cette orientation passe par :

Le maintien des possibilités d'urbanisation et de densification des terrains desservis par les réseaux et inscrits dans l'espace urbain (dents creuses).

La commune de Boutigny dispose de parcelles libres dans les zones urbaines desservies par les réseaux que ce soit sous formes de parcelles individuelles directement constructibles ou de plus grands espaces libres composés de plusieurs parcelles pouvant faire l'objet d'aménagements d'ensembles.

La délimitation d'un nouveau secteur de développement destiné à accueillir de nouveaux logements en accompagnement des possibilités en densification insuffisantes pour assurer le développement urbain envisagé.

Le projet communal porte sur le rachat d'une ancienne ferme à la valeur patrimoniale avérée (ferme typique de la Seine et Marne) et des terrains qui l'entourent. Cette ferme est inutilisée depuis de nombreuses années.

L'ensemble (ferme et terrains) est situé à l'entrée du village. L'ouverture à l'urbanisation permettra de développer plusieurs types de logement, de réhabiliter les bâtiments de la ferme en vue d'y créer soit des équipements publics de type médiathèque, salle d'activités pour les adolescents, ... et répondre ainsi à la demande d'une nouvelle population peu rurale.

L'entrée de la commune s'en trouvera aussi revalorisée.

Cette délimitation prend en compte les possibilités de raccordement aux réseaux et leurs capacités ainsi que la proximité des équipements publics existants (école, mairie et salle municipale) et les points de desserte par les transports en commun situés tout à proximité.

Dans un souci de mixité, ce projet sera réalisé en :

- Favorisant la mixité urbaine au sein de la zone d'habitat en permettant les activités compatibles avec la vocation principale de la zone.
- Diversifiant la typologie des logements (accession à la propriété, locatif, logements individuels, ...) afin de répondre aux divers besoins de la population.

La préservation des hameaux qui ne disposent pas des capacités suffisantes d'accueil en termes de desserte par les réseaux et prise en compte d'une importante ferme d'élevage.

L'objectif du PLU est de privilégier le développement urbain dans le bourg de Boutigny, la densification à Préwilliers et à Vincelles et de n'autoriser que l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans le hameau de Magny-Saint-Loup.

Ce dernier ne possède pas, pour l'instant, d'assainissement collectif et l'assainissement individuel y est très difficile du fait de la nature argileuse des sols (présence de nombreuses zones humides).

Cette situation pose de nombreux problèmes en termes de pollution et de qualité de vie.

Par ailleurs, ce hameau abrite une importante ferme d'élevage comportant plusieurs étables classées au titre des ICPE. Ses périmètres de protection couvrent une bonne partie du hameau (rue de Crécy), rendant toutes constructions difficiles et sur le fond peu souhaitables (gêne au développement de l'exploitation).

C'est pourquoi dans un souci de préservation de l'activité agricole et de l'absence d'assainissement, la densification de ce hameau n'est pas envisageable.

2 – LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

La commune est traversée par la route départementale 33 qui engendre un trafic régulier de véhicules sans toutefois être une source de nuisances ou de risques avérés.

Il n'en est pas de même de la départementale 228 qui sépare Magny-Saint-Loup du reste de la commune et étant donné son lourd trafic, la traversée piétonne ou à vélo est très risquée d'autant plus que le giratoire souhaité par la commune n'est pas réalisé à ce jour.

Cependant afin de garantir la sécurité dans la traversée du village et d'améliorer la circulation au sein des zones bâties, la commune s'est fixée les objectifs suivants :

- **Sécuriser les circulations sur la commune** : Le règlement fixe 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 (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).

- **Mener une réflexion sur l'accès et la desserte de la zone à urbaniser** afin de l'intégrer au réseau viaire existant et de sécuriser les accès sur les routes départementales. La création de places de stationnement sera également inscrite dans l'orientation d'aménagement afin d'éviter tout engorgement de la voirie par les véhicules.
- **Favoriser les modes de déplacements doux** au sein des programmes d'aménagement avec comme objectif la création d'une continuité piétonne entre le bourg, les itinéraires de promenades existants sur la commune et le hameau de Prévilliers.

3 – LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

La Communauté de communes du Pays Créçois a adhéré au Syndicat mixte d'aménagement numérique qui regroupe le Département, la Région et les Etablissements publics de coopération intercommunale.

A ce titre la Communauté de communes doit réaliser un plan de développement de réseau avec les débits actuels par secteur. Le choix de la fibre optique en porte à porte serait privilégié et les communes du plateau, dont fait partie Boutigny, seraient prioritaires dans la mise en place effective de ce nouveau réseau.

Dans l'attente de la disponibilité d'un accès très haut débit, les zones d'extension à vocation d'habitat seront situées à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder.

4 – LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Activités agricoles :

On recense 8 activités agricoles sur le territoire communal de Boutigny dont la plupart sont implantées dans ou à proximité de la zone bâtie. Sur ces huit « activités », on trouve trois fermes de grandes cultures, un maraicher, un éleveur laitier et trois centres équestres. L'une de ces exploitations étant située en limite immédiate de la zone urbaine (à Magny St Loup), des périmètres de protection propres aux ICPE s'appliqueront autour des bâtiments et limiteront les capacités de densification du hameau voire d'extension de la commune pour les autres activités.

- Le PLU prendra en compte l'activité agricole en préservant les terres agricoles de l'urbanisation, en limitant le développement de l'urbanisation à leurs abords

pour permettre leur l'évolution. Il prendra aussi en compte la diversification des exploitations pour assurer la pérennité de l'activité.

Participer au maintien des activités économiques sur la commune

En dehors de l'agriculture, l'activité économique prépondérante de la commune est orientée vers les loisirs avec la présence du Golf-Restaurant Meaux-Boutigny qui s'étend sur 65 hectares en prolongement direct au nord-est du bourg. Avec également plusieurs entreprises et artisans implantés sur la commune, l'objectif communal est de maintenir ces activités et si possible d'en accueillir de nouvelles dans la mesure où elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines dans lesquelles elles peuvent s'implanter.

- Le PLU prendra en compte ces activités et prévoira, au sein du règlement et du zonage, les éventuels besoins et contraintes des entreprises existantes et à venir (limiter les activités autorisées en fonction des nuisances engendrées, gérer les besoins en stationnement...) pour maintenir des activités économiques sur le territoire.

5 – LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES LOISIRS

La commune de Boutigny connaît l'arrivée régulière de nouveaux habitants. Le diagnostic, partagé par les élus, a montré un manque d'équipements publics d'accompagnement de cette nouvelle population peu rurale. Les jeunes et notamment les adolescents manquent de lieux d'accueil qui pourraient leur permettre de se rencontrer et de partager des occupations. Le bon niveau associatif devrait aider à la mise en place d'un tel projet.

L'idée est donc pour la commune de racheter une ancienne ferme typique de la Seine-et-Marne non utilisée depuis de nombreuses années. Cette ferme est très bien située à l'entrée de Boutigny, tout à côté de la mairie et de l'école ainsi que de la salle municipale et des terrains de sport. L'arrêt de bus est très proche lui aussi.

6 – LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La commune de Boutigny bénéficie d'un environnement naturel et paysager qu'il convient de préserver. Le territoire présente une diversité paysagère et écologique composée de zones humides, de massifs boisés, d'espaces agricoles, et d'un patrimoine bâti reconnu.

La préservation des espaces naturels identifiés sur le territoire

- L'Espace Naturel Sensible « Le Bois le Comte » sera préservé de toute urbanisation par un classement en zone naturelle.
- Les espaces boisés, implantés au sud du territoire, seront préservés par un classement en EBC ou par le biais du code de l'urbanisme.
- Les zones humides identifiées sur le territoire feront l'objet d'un zonage et d'un règlement spécifiques permettant leur protection.

La préservation des cours d'eau et de leurs ripisylves

Le PLU participe à la préservation des équilibres hydrauliques actuels en évitant tout aménagement pouvant les perturber. Les abords des cours d'eau seront préservés de toute urbanisation (le ru des Cygnes, le ru du Mesnil et l'aqueduc de la Dhuis). Les boisements formant la ripisylve feront également l'objet d'une protection afin de conforter leur rôle au sein de la trame écologique du territoire et de conforter les berges.

La protection des continuités écologiques

Le PLU assurera la préservation des corridors écologiques identifiés à l'échelle du Schéma Régional de Cohérence Ecologique et à l'échelle communale.

Le développement de la commune permis par le PLU ne se fera pas au détriment de l'armature naturelle et paysagère du territoire mais en harmonie avec celle-ci. Les corridors écologiques identifiés sur le territoire communal ne seront pas interrompus par l'urbanisation.

La préservation de la ressource en eau

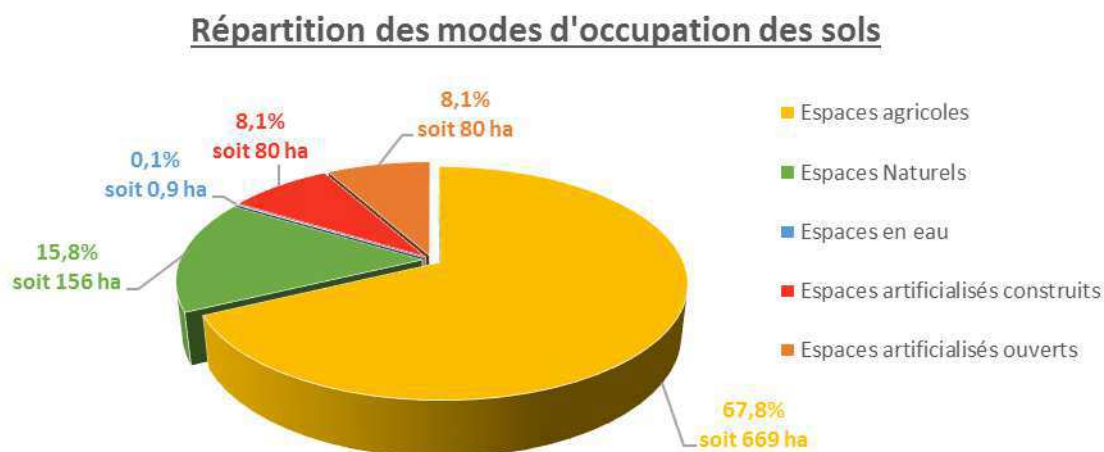
En conditionnant l'ouverture et les modes d'urbanisation aux capacités de traitement de la station d'épuration, en exigeant une gestion des eaux pluviales à la parcelle de manière à compenser l'imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation (mise en œuvre de techniques alternatives de stockage, de collecte et d'infiltration des eaux) et en prenant en compte le sous-dimensionnement des réseaux d'eau potable, le PLU participe à la préservation de la ressource en limitant les risques de pollutions.

III – LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

1 – OCCUPATION DU SOL EN 2012

Le département de la Seine-et-Marne se caractérise par la prépondérance de l'activité agricole, les caractéristiques des sols et sous-sol étant favorables au développement de cette activité. En 2010, la surface agricole utilisée occupe 56% du territoire départemental. Toutefois, le département subit d'importantes pressions foncières dues à sa proximité immédiate avec l'agglomération parisienne. L'objectif est donc de poursuivre le développement économique et urbain du département en préservant le terroir agricole et naturel en limitant l'artificialisation des sols.

Occupation des sols de Boutigny en 2012



Selon la cartographie de l'occupation du sol réalisée par l'IAU-IdF en 2012, la commune de Boutigny est occupée à 67,8% par les terres agricoles, soit 669 hectares. Les forêts et milieux naturels s'étendent sur 156 hectares, soit 15,8% du territoire.

Les espaces artificialisés représentent 16,2% du territoire, soit 160 hectares dont la moitié est constituée par des espaces urbains ouverts de types jardins.

2 – Évolution depuis l'approbation du POS

Depuis la dernière approbation du POS en 1989, les constructions se sont implantées en partie sur le bourg avec l'urbanisation de deux zones INA aux lieux-dits les Flambris (en bordure ouest du bourg) et Barois (au nord du bourg, en limite avec le Golf).

L'urbanisation de ces deux zones a engendré une consommation de 8,6 hectares pour l'accueil de 43 logements.

En prenant comme référence la période de 1990 à 2012, la commune a accueillie 109 logements supplémentaires, ce qui indique que la majorité des constructions nouvelles se sont implantées dans le tissu urbain existant sur le bourg et dans les trois hameaux qui affichent un classement en zone NB au POS.

Depuis 2012, la commune a accordé 10 permis pour la construction de nouveaux logements répartis sur les zones urbaines actuelles du POS (Zones U ou NB).

3 – OBJECTIF DANS LE CADRE DU PLU

Les objectifs de développement de la commune de Boutigny visent la densification des zones urbaines du bourg, de Prévilliers et de Vincelles. Le hameau de Magny-Saint-Loup n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions au regard des contraintes liées à l'assainissement et aux périmètres de protection des bâtiments d'élevage.

Seule une zone de développement est prévue au sud du bourg, au niveau d'une ancienne ferme que les élus souhaiteraient acquérir afin de réaliser un programme de logements mixte et de diversifier les équipements publics pour répondre aux besoins de la population actuelle et future.

Ces objectifs permettent de réduire fortement la consommation d'espace, notamment au regard de l'évolution passée.

La mise en œuvre du PLU engendrera au maximum la consommation de 1,5 hectares soit 0,15% du territoire.

Pour comparaison avec la programmation foncière du POS, le projet de PLU affiche une réduction de 95% des zones à urbaniser, en passant de 8,65 ha de zones AU au POS à 0,43 au PLU.