

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à notre délibération 24 novembre 2017 approuvant le PLU.

Le Maire, Jean-Jacques Boussaingault

Introduction :

Boigneville, un territoire pittoresque mais fragile

Sur la base de l'analyse de l'état initial du site et de l'environnement et du diagnostic socio-économique de la commune de Boigneville, les « atouts » et les « faiblesses » du territoire ont été identifiés :

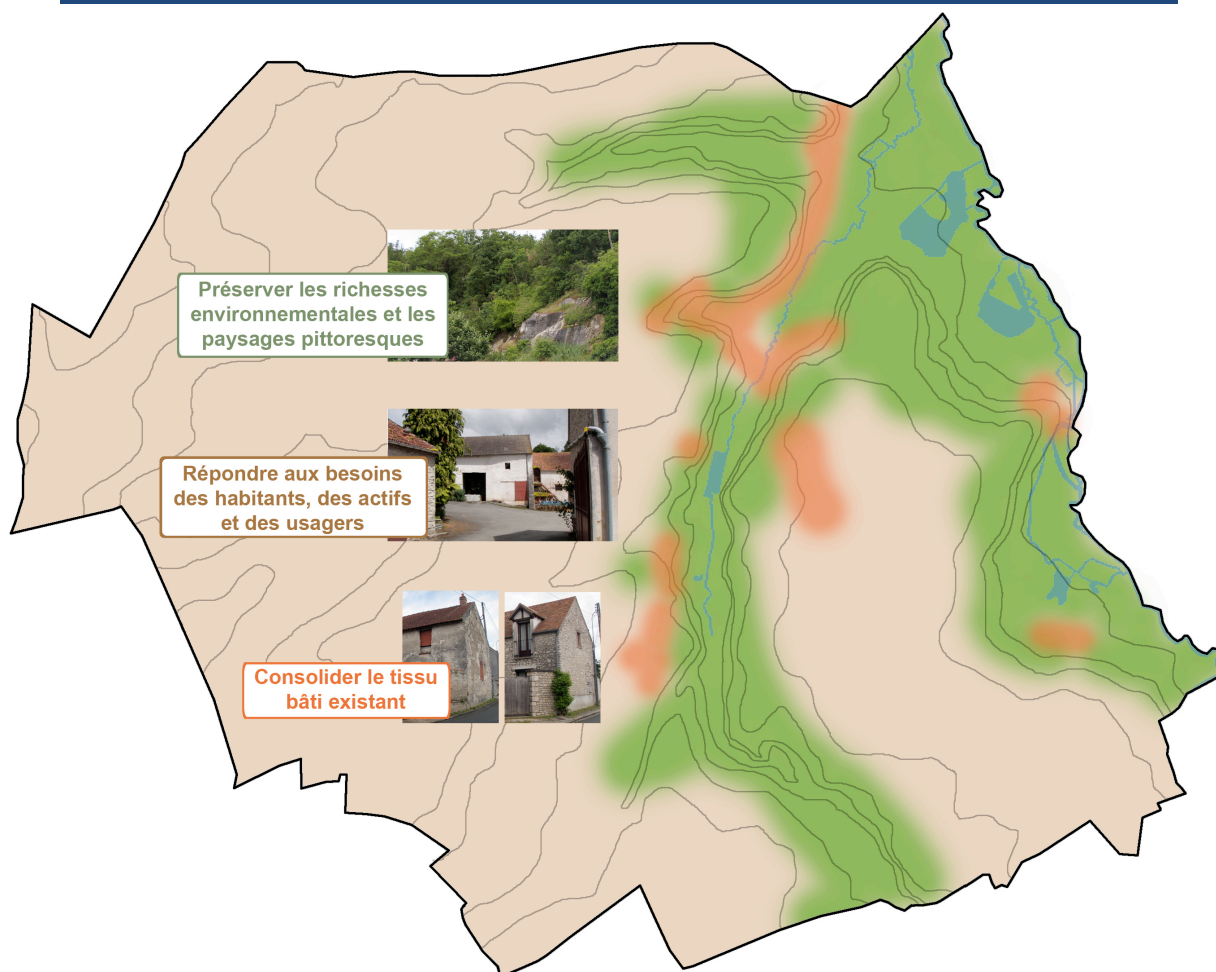
ATOUPS ET POTENTIALITES	FAIBLESSES ET CONTRAINTES
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Des richesses environnementales reconnues et d'une grande diversité ➤ Des espaces urbanisés de taille réduite, et peu dispersés 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Des milieux et des écosystèmes fragiles
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Une place importante des activités et des espaces agricoles 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Des besoins spécifiques aux activités agricoles
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Un territoire de caractère, aux paysages pittoresques et contrastés, marqué par une topographie accentuée et par une grande diversité des sols et des milieux 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Des modes d'occupation et de desserte soumis aux contraintes topographiques et hydro-géologiques du territoire ➤ Des risques à proximité des habitations : remontées de nappes, débordements et ruissellements ➤ Des coupures physiques dues à la présence des cours d'eau, des marais, des flancs de coteaux ainsi que de la voie ferrée en fond de vallée
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Une accroche topographique fine des ensembles urbains, source de pittoresque ➤ Un agencement équilibré des éléments bâtis entre eux, source de pittoresque ➤ Des ensembles urbains relativement denses et aux fonctions mixtes 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Un fragile équilibre des relations de proximité, que ce soit entre les usagers des différents espaces privés et publics ou encore entre les différentes fonctions urbaines

<ul style="list-style-type: none"> ➤ Des éléments de patrimoine naturel remarquables ➤ Des espaces de respiration et ponctuations paysagères remarquables : jardins potagers, vergers, rues et sentiers 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Une absence de transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles au niveau des franges urbaines suivantes : chemin des Granges, frange ouest de Prinvaux
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Des éléments de patrimoine culturel remarquables ➤ Des éléments d'architecture remarquables 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Des risques de dégradation d'ouvrages bâtis peu ou plus utilisés
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Une part relativement importante de résidences secondaires, logements occasionnels et logements vacants 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Une partie du parc de logements peu ou pas occupés

Stratégie communale

En réaction aux « atouts » et « faiblesses » constatées sur le territoire de Boigneville, la stratégie d'aménagement et de développement communal s'articule autour de **3 principes généraux** :

- 1) **Préserver les richesses environnementales et les paysages pittoresques**
- 2) **Répondre aux besoins des habitants, des actifs et des usagers**
- 3) **Consolider le tissu bâti existant**



Ces objectifs sont déclinés en orientations et moyens d'actions spécifiques au territoire. L'ensemble constitue les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune et concourt à la mise en œuvre concrète du PADD par la municipalité de Boigneville.

NB : les actions/ moyens relèvent à la fois du champ de la planification réglementaire et de la mise en œuvre des objectifs de politique générale d'urbanisme.

Principe n°1 :

Préserver les richesses environnementales et les paysages pittoresques

Constats et enjeux

- **Des richesses environnementales reconnues mais fragiles**

La commune de Boigneville recèle de multiples richesses environnementales (milieux, espèces, écosystèmes...), reconnues à différents niveaux de protection et/ou d'inventaire.

Ces richesses se concentrent plus particulièrement sur les espaces suivants :

- les milieux humides, en particulier les deux marais, la rivière Essonne et sa ripisylve,
- les zones humides, en particulier dans les vallées de l'Essonne et de la Velvette,
- l'entité formée par l'ensemble des vallées et vallons (humides et secs),
- le versant Ouest du coteau de la Roche Michault (en face de Prinvaux), englobant les pelouses sèches,
- les boisements.

La protection de ces richesses environnementales nécessite de protéger à la fois les espaces qui les accueillent et les fonctionnalités écologiques de ces espaces : réservoir de biodiversité, corridors et continuités écologiques.

Sur la commune de Boigneville, leurs principales menaces sont :

- les coupures dues aux infrastructures (voie ferrée, obstacles à l'écoulement de l'Essonne),
- la fermeture des milieux ouverts (pelouses notamment) par enrichissement,
- la disparition des cressonnières suite à l'abandon de leur exploitation,
- la diffusion d'espèces exotiques envahissantes,
- l'urbanisation diffuse (mitage) – ce phénomène a jusqu'à présent relativement épargné la commune de Boigneville,
- la fréquentation humaine pour des usages de loisirs – ce phénomène est aujourd'hui marginal sur la commune.

- **Un territoire pittoresque mais contraint**

Son caractère pittoresque est le fondement du site classé de la Moyenne vallée de l'Essonne, dont fait partie la commune de Boigneville.

Ce caractère pittoresque repose sur une grande diversité des sols, des milieux et des paysages, due à une configuration hydro-géologique et topographique particulière : plusieurs vallées et vallons (humides et secs), deux plateaux et des coteaux aux pentes souvent abruptes, parsemés de chaos de grès.

En contrepartie, cette relative complexité du territoire est source de contraintes pour les activités humaines. En effet, les conditions topographiques et hydro-géologiques du territoire génèrent à la fois des risques (inondations, ruissellement...) pour les établissements humains

et des obstacles à la circulation (coupures physiques dues aux cours d'eau, marais, flancs de coteaux, mais également à la voie ferrée qui traverse le fond de vallée), qui restreignent les possibilités de desserte des différentes parties du territoire.

Ces différents risques et obstacles sont des composantes du territoire qu'il convient de respecter au nom d'enjeux d'échelles supra-communales : continuités écologiques, réseau ferré régional, etc. En conséquence, l'aménagement de l'espace devra tenir compte des risques naturels et des coupures physiques présents sur le territoire.

Le caractère pittoresque du territoire se retrouve également à l'échelle des ensembles urbains. La structure générale du village et des hameaux respecte les caractéristiques topographiques et hydro-géologiques du site. En conséquence de quoi le village est configuré de manière linéaire, tout en présentant une certaine épaisseur, ce qui autorise une grande variété typologique des ensembles bâtis. Ces derniers sont formés d'agencements variés d'éléments bâtis au vocabulaire simple quoique hétéroclite (bâti rural, bâti de bourg et pavillons de différentes époques). Le rapport équilibré des éléments bâtis les uns par rapport aux autres, implantés de manière à s'articuler correctement les uns aux autres, que ce soit dans leurs volumes ou par la disposition de leurs ouvertures, présente une certaine harmonie. L'ajout d'éléments de clôtures et un traitement simple des espaces extérieurs complète ces ensembles de manière à constituer des espaces non bâtis de natures variées (cours, espaces communs, espaces privatifs, etc). L'alternance d'éléments bâtis et non bâtis, disposés de manière variée, est source de pittoresque.

En contrepartie, cet agencement pittoresque des ensembles urbains, respectueux de la géographie, impose parfois une certaine proximité entre les différents espaces, qu'ils soient publics ou privés. Les rapports de voisinage qui en résultent (entre habitants ou usagers) reposent sur un équilibre parfois fragile, qu'il convient de respecter.

- **Des éléments de patrimoine et de paysage remarquables**

La commune comprend divers éléments remarquables au titre du patrimoine naturel, culturel, architectural ou encore paysager.

Les jardins potagers ainsi que les vergers constituent des espaces de respiration ou d'ouverture paysagères qui ponctuent le territoire. Un réseau de rues et de sentiers met en relation ces différents éléments de ponctuation paysagères.

Certains points faibles ou risques paysagers sont cependant à noter :

- Des risques de dégradation des ouvrages peu ou plus utilisés
- Une absence de transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles au niveau des franges urbaines suivantes : chemin des Granges, frange ouest de Prinvaux

Orientations et objectifs

ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
1-1. Protéger les espaces dont l'intérêt écologique est reconnu	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Classer en zone naturelle les espaces non bâtis inclus dans des périmètres de protection ➤ Délimiter les zones urbaines en tenant compte des risques et des fragilités hydro-géologiques du territoire
1-2. Préserver la fonctionnalité écologique de ces espaces	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ne pas entraver les continuités écologiques reconnues ➤ Protéger les lisières des boisements, conformément aux orientations du SDRIF ➤ Proposer une liste de végétaux locaux recommandés ➤ Identifier des cheminements doux et en faciliter l'entretien
1-3. Circonscrire les espaces urbanisés	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Limiter le périmètre urbanisable à l'enveloppe urbanisée actuelle de manière à <u>ne consommer aucune nouvelle terre naturelle ou agricole</u>
1-4. Préserver le pittoresque de la structure urbaine : accroche topographique fine des ensembles urbains, agencement équilibré des éléments bâtis entre eux	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Affirmer la structure linéaire du village et son épaisseur ➤ Réglementer les formes urbaines en adéquation avec le bâti traditionnel
1-5. Respecter le fragile équilibre des relations de proximité	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Réglementer les rapports entre les constructions (volumes et distances relatives)
1-6. Protéger les éléments de patrimoine naturel et paysager remarquables	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Interdire l'urbanisation sur les flancs de coteau, les pelouses sèches, les chaos rocheux et les marais ➤ Protéger les éléments de patrimoine naturel repérés ➤ Classer les espaces de jardins potagers et de vergers en zones adaptées à ces usages récréatifs ➤ Protéger les rues et sentiers repérés ➤ Encourager la création d'écrans végétaux au niveau des franges urbaines suivantes : chemin des Granges, frange ouest de Prinvaux

1-7. Protéger les éléments de patrimoine culturel remarquables

- Protéger les éléments de patrimoine culturel repérés
- Protéger les éléments d'architecture remarquables repérés
- Permettre la rénovation des ouvrages peu ou plus utilisés

Principe n°2 :

Répondre aux besoins des habitants, des actifs et des usagers

Constats et enjeux

- **Un territoire actif**

Le territoire de Boigneville a la particularité de présenter un nombre d'emplois équivalent (à 15% près) au nombre d'actifs résidents sur la commune (données Insee, 2012). Cette situation particulière est due à la présence de l'institut Arvalis, principal pôle d'emplois local.

La station d'expérimentation de l'institut Arvalis à Boigneville mène des activités de recherche appliquée dans le domaine agricole. Dans ce cadre, il cultive des terres et détient le statut d'exploitant agricole.

D'autres exploitations sont implantées sur le territoire communal, même si leur nombre a tendance à diminuer sur le long terme. On note en particulier la présence d'un centre équestre, qui propose des activités de loisirs ainsi que de la pension pour chevaux. Les surfaces agricoles représentent plus de 70% du territoire communal et ont tendance à augmenter (données IAU ÎdF, 2012).

Les autres types d'activités que l'on peut observer dans la commune sont liés à la vie du village : quelques commerces et services communaux, ainsi que des activités de loisirs, matérialisées par quelques espaces à usage récréatif (itinéraires de promenade, jardins potagers) et des équipements communaux (salle polyvalente, écomusée, terrain de sport). Enfin, l'activité résidentielle est aussi une forme d'activité.

- **Des besoins de fonctionnement**

L'ensemble des occupants du territoire, qu'ils soient résidents, actifs ou simplement usagers, témoignent de besoins spécifiques.

Ces besoins portent sur :

- l'occupation de l'espace (surfaces et installations dédiées),
- les déplacements entre les différents espaces (circulation des piétons et des véhicules),
- le stationnement des véhicules,
- les services urbains : équipements, réseaux divers, collecte des déchets, réseaux de communications numériques, etc.

En raison de la taille limitée des espaces urbanisés, tout autant que des voies et chemins supports de déplacements, une nécessaire co-existence des différents usages est à prévoir. Cette mixité des fonctions au sein des espaces urbains, de même que l'usage commun des voies et chemins, engendre une certaine proximité entre les différents occupants, résidents, actifs et usagers. Les rapports de voisinage qui en résultent reposent sur un équilibre parfois fragile, qu'il convient de respecter.

Orientations et objectifs

ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
2-1. Répondre aux besoins actuels et futurs des activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ne pas entraver le fonctionnement des activités agricoles ➤ Permettre l'adaptation des installations agricoles à leurs besoins actuels et futurs ➤ Permettre le développement des commerces et services de proximité
2-2. Répondre aux besoins actuels et futurs de l'activité résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Permettre l'adaptation du bâti existant aux besoins actuels et futurs ➤ Voir principe n° 3 : Consolider le tissu bâti existant ➤ Permettre l'aménagement, l'entretien et l'évolution des équipements communaux
2-3. Répondre aux besoins actuels et futurs des activités de loisir	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Classer les espaces de jardins potagers et de vergers en zones adaptées à ces usages récréatifs ➤ Protéger les rues et sentiers repérés ➤ Permettre l'aménagement, l'entretien et l'évolution des équipements communaux ➤ Ne pas entraver le fonctionnement du centre équestre
2-4. Affirmer le principe de mixité des fonctions urbaines	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Permettre l'ensemble des usages du sol dans le respect du voisinage
2-5. Respecter le fragile équilibre des relations de proximité	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Réglementer les rapports entre les constructions (volumes et distances relatives)
2-6. Tenir compte des capacités actuelles et futures des réseaux urbains (alimentation en eau potable, assainissement, défense incendie) ainsi que des réseaux de déplacements (voirie, transports en communs)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ajuster le périmètre des zones urbaines en fonction de la situation actuelle et programmée en matière d'équipements

<p>2-7. Encourager le déploiement de l'accès à Internet très haut débit, en cohérence avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Essonne</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ne pas entraver le développement des communications numériques, afin que la population de Boigneville puisse en bénéficier équitablement
<p>2-8. Planifier de manière durable</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Délimiter les zones urbaines en tenant compte des risques et des fragilités hydro-géologiques du territoire

Principe n°3 :

Consolider le tissu bâti existant

Constats et enjeux

La commune comporte une part importante de logements relativement anciens (construits avant 1946). Ce parc n'est pas toujours adapté aux besoins actuels des ménages, dans un contexte d'évolution des modes de vie et des profils socio-démographiques (composition et taille des ménages, travail à domicile, etc).

Les résidences secondaires et les logements vacants sont particulièrement nombreux à Boigneville, suite, notamment, à des départs.

De manière plus marginale, certains éléments de patrimoine, dont les usages anciens ont disparu, peuvent parfois être délaissés.

En conséquence, il est nécessaire de ré-investir le bâti existant, voire de le compléter par de nouvelles constructions, afin de revitaliser l'habitat et les activités qui en découlent, constitutives d'une "vie de village" (services à la population, activités de loisirs, équipements, etc).

Toutefois, cette dynamique ne doit entraver ni le fonctionnement des activités agricoles ni la nécessaire préservation des richesses environnementales, tout en composant avec les divers risques et fragilités du territoire. L'objectif de non-consommation de nouvelles terres agricoles ou naturelles impose un développement urbain au sein de l'enveloppe urbanisée actuelle.

Or, les espaces urbanisés existants sont constitués d'ensembles bâtis rassemblés (on relève peu de bâtiments isolés ou dispersés) et relativement denses.

En conséquence, il s'agit de prévenir les potentielles nuisances de voisinage entre les différents habitants, actifs et usagers du territoire, afin de garantir une occupation durable des espaces.

Orientations et objectifs

ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
3-1. Affirmer et mettre en valeur le tissu urbain existant	<ul style="list-style-type: none">➤ Affirmer la structure linéaire du village et son épaisseur➤ Réglementer les formes urbaines en adéquation avec le bâti traditionnel➤ Encourager la réhabilitation du bâti existant
3-2. Renforcer le bâti existant	<ul style="list-style-type: none">➤ Permettre l'évolution du bâti existant (aménagements, extensions), notamment afin d'optimiser l'occupation du tissu urbain➤ Permettre l'adaptation des installations agricoles à leurs besoins actuels et futurs➤ Permettre la reconversion d'anciens bâtiments agricoles
3-3. Optimiser le tissu urbain existant	<ul style="list-style-type: none">➤ Permettre l'émergence de nouvelles constructions au sein des espaces urbanisés qui en présentent les capacités techniques (équipements)
3-4. Affirmer le principe de mixité des fonctions urbaines	<ul style="list-style-type: none">➤ Permettre l'ensemble des usages du sol dans le respect du voisinage
3-5. Respecter le fragile équilibre des relations de proximité	<ul style="list-style-type: none">➤ Réglementer les rapports entre les constructions (volumes et distances relatives)
3-6. Planifier de manière durable	<ul style="list-style-type: none">➤ Délimiter les zones urbaines en tenant compte des risques et des fragilités hydro-géologiques du territoire