

Département de L'Essonne



Place du Général de Gaulle

91470 LIMOURS EN HUREPOIX

# PLU

## Plan Local d'Urbanisme

### 2

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



**Document approuvé en conseil municipal  
du 04 Juin 2019**

## Les orientations d'aménagement générales d'urbanisme et d'aménagement

Etabli à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) exprime la politique d'aménagement global élaborée par la commune sur l'ensemble du territoire.

### DEFINITION DU PROJET COMMUNAL

Préserver l'identité et la cohérence urbaine et paysagère du village et des hameaux,  
Préserver et valoriser le caractère patrimonial des centres anciens,  
Développer les liaisons douces,  
Préserver les espaces naturels et la qualité du site ainsi que sa biodiversité.

### LES ORIENTATIONS GENERALES

#### 1- Assurer le développement modéré et harmonieux de la commune

##### Permettre un développement urbain respectueux des formes urbaines du village et des hameaux\_\_\_\_\_

- Valoriser et préserver le caractère des centres anciens au cœur du village et des hameaux et Favoriser le renouvellement urbain interne au tissu bâti existant
  - Redéfinir les zones urbaines en tenant compte des spécificités de leur composition d'ensemble (implantation du bâti, caractéristiques architecturales des constructions, densité du tissu urbain) qui différencient les centres anciens des zones d'extension plus récentes, et adapter les dispositions réglementaires pour y permettre une évolution harmonieuse du bâti.
  - Permettre une évolution des bâtis existants (isolation, extensions, etc.) et favoriser la qualité environnementale des nouvelles constructions et extensions éventuelles.
  - Localiser et protéger les éléments de patrimoine bâti traditionnel identifiés : maisons anciennes traditionnelles, alignement de façades, fermes, vestiges de château, clôture de pierres, ancienne halle marchandise de la gare, fontaine, puits, pont, ...
  - Préserver la continuité des alignements bâtis des centres anciens, la mise en valeur des façades caractéristiques de village, l'intégration du bâti à la topographie par la mise en œuvre des dispositions réglementaires adaptées.
- Réserver des secteurs de développement futur dans la continuité du tissu urbain pour permettre l'extension mesurée du village dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble maîtrisées et intégrées dans leur environnement paysager. Ces extensions urbaines ne dépasseront pas un total de 2,65 ha sur l'ensemble du territoire communal.

### **Favoriser la diversité du parc de logements et la diversité des fonctions urbaines**\_\_\_\_\_

- Autoriser les possibilités d'évolution et de valorisation des granges ou corps de ferme, intégrés au village ou aux hameaux
  - en privilégiant leur restauration à l'intérieur du volume bâti existant, afin de préserver le caractère du village et le dynamiser,
  - en respectant les caractéristiques architecturales (ouvertures, simplicités des volumes, qualité des espaces, etc.).
- Permettre une mixité des fonctions en zone urbaine, en autorisant la reconversion en logements de typologies diversifiées, en activités non nuisantes ou en bureaux du bâti ancien et existant, dans le respect des caractéristiques patrimoniales.
- Favoriser la création de logements, diversifiés (location, primo-accession, petits logements, etc.) notamment dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

### **Améliorer et développer les équipements publics**\_\_\_\_\_

- Développer les équipements publics en fonction des besoins futurs et les relier aux quartiers environnants

### **Améliorer les conditions de circulations, d'accessibilité et de stationnement**\_\_\_\_\_

- Poursuivre la politique d'amélioration des conditions de circulation, d'accessibilité et de stationnement dans le village : développer l'accessibilité pour tous et améliorer la sécurité des personnes par l'aménagement des trottoirs, étudier l'aménagement de placette...

### **Aider au développement économique du village et maintenir l'activité agricole**\_\_\_\_\_

- Contribuer au maintien, au développement et à la diversification de l'activité agricole par une consommation limitée de l'espace, en tenant compte des enjeux paysagers.  
La consommation d'espaces agricoles ou naturels sera limitée à 2,65 ha sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux dispositions du SDRIF et de la Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.
- Favoriser l'implantation d'activités artisanales ou de services ne générant pas de nuisances, dans le cadre de la reconversion de bâtiments agricoles désaffectés et dans le tissu urbain existant ;
- Soutenir les activités liées au sport et loisirs et d'activités orientées vers le tourisme vert (randonnées, équitation, cyclisme) par la préservation et le développement du maillage de circulations douces (liaison vers St Rémy lès Chevreuse, liaisons du plan Paysage et Biodiversité du PNR, etc.)

### **Permettre le déploiement des réseaux numériques**\_\_\_\_\_

- Les principes de développement du très haut débit sont prévus selon les schémas et programmes départementaux et intercommunaux. La commune porte une attention particulière au respect des délais de déploiement de ces réseaux, prévu en 2020.

## 2- Préserver l'environnement rural, la biodiversité des milieux naturels, la qualité des paysages et les points de vue remarquables

### Maintenir la qualité paysagère

- Respecter les séquences paysagères et bâties qui structurent la disposition originelle spécifique de la commune, scindée en un village principal et les deux hameaux de Montabé et de Boullay-Gare, en limitant l'étalement urbain et en maintenant les espaces naturels entre les différentes entités bâties.
- Préserver les points de vue remarquables localisés sur le territoire : du village vers l'horizon lointain, des espaces naturels environnants vers le village et au sein des séquences urbaines et paysagères du village (cf carte page suivante).
- Préserver les espaces agricoles qui participent à l'entretien du paysage.

### Rechercher l'enrichissement des milieux naturels et de la biodiversité

- Préserver et valoriser les espaces naturels et la biodiversité associés à la mosaïque de milieux d'intérêts écologique, faunistique et floristique constituant la trame verte et bleue de Boullay les Trous :
  - les zones humides, le réseau de mares et mouillères, le marais et le fond de vallée du rû de Montabé
  - les espaces paysagers : prairies, jachères et petits bosquets
  - les bois et leurs lisières, notamment le bois de Montabé et l'ancienne voie ferrée de St Rémy les Chevreuse à Limours.
- Protéger la biodiversité reconnue, identifiée à l'échelle du PNR par des « sites de biodiversité remarquable » et des « zones d'intérêt écologique à conforter », dans les ensembles boisés et le long du parcours de l'ancienne voie ferrée
- Valoriser la biodiversité ordinaire au sein des ensembles urbains et préserver les jardins, prés et boisements qui bordent le village, contribuent à la qualité du site et assurent une intégration paysagère du bâti.

## 3 – Valoriser le patrimoine local et développer le maillage de circulations douces

- Localiser, identifier et encadrer l'évolution des éléments de patrimoine local bâti, culturel et paysager et le patrimoine lié à l'Eau en favorisant son maintien, sa protection ou sa restauration : maisons de village remarquables murs de clôtures en pierres, mares, ouvrages hydrauliques, placette engazonnée, chemins, verger, alignements et arbres isolés, haies vives, éléments paysagers, cônes de vues...
- Protéger et renforcer le maillage de chemins publics existants sur le territoire de la commune, dans l'ensemble du village et en direction des communes voisines et les ouvrir à la promenade.
- Favoriser le tourisme vert et culturel dans le cadre intercommunal.

## 4 – Agir pour l'environnement et le cadre de vie

### Assurer la prévention contre les risques naturels \_\_\_\_\_

- Maintenir les espaces naturels sur les secteurs à risques notamment pour assurer la régulation des eaux de ruissellement et pour prévenir des risques liés à la présence d'argile.
- Préserver et valoriser les zones humides et fonds de vallée pour lutter contre les inondations

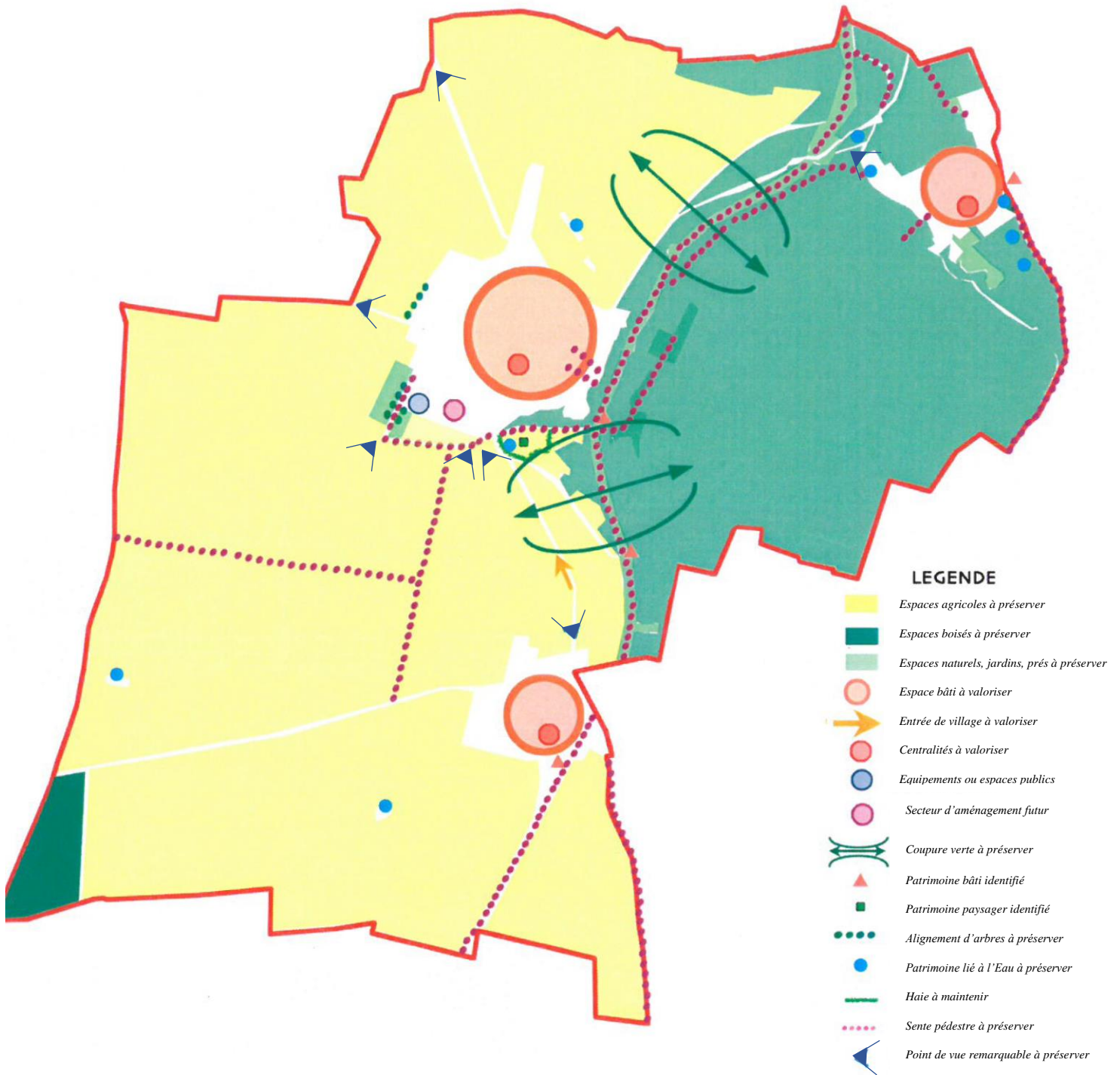
### Préserver /valoriser les ressources et limiter les rejets (eaux /assainissement) et déchets \_\_\_\_\_

- Assurer la maîtrise des rejets d'eaux pluviales et la bonne qualité des milieux récepteurs
  - en limitant les risques d'inondations par le maintien des capacités régulatrices des milieux agricoles et naturels (mares, mouillères, fossés, etc.).
  - en limitant les imperméabilisations (chaussées, constructions...) dans les projets de construction tout en tenant compte des contraintes de sols et de topographie,
  - en privilégiant le principe d'infiltration des eaux pluviales et en stockant les eaux à la parcelle.
  - en mettant en place les dispositifs, en fonction de la nature des sols, pour l'infiltration ou l'écoulement des eaux de pluies selon les débits limités à ne pas dépasser
- Optimiser la gestion et la collecte des déchets en lien avec les pratiques des syndicats compétents.

### Limiter les émissions de gaz à effets de serre \_\_\_\_\_

- Afficher la sobriété énergétique comme un enjeu majeur dans le développement de la commune, que ce soit dans la réalisation des projets d'ensemble, dans les nouvelles constructions, dans les choix d'urbanisme (forme urbaine, proximité des transports ...),
- Offrir des alternatives à l'utilisation de la voiture (liaisons douces, transports en commun ou liens vers la gare de St Rémy, réflexions sur la mise à disposition de bornes électriques pour voitures et vélos en location...)
- Favoriser la performance énergétique des bâtiments neufs et anciens en respectant les objectifs de préservation patrimoine.

## SYNTHESE DES ORIENTATIONS GENERALES



LÉGENDE CARTE DÉCLINAISONS COMMUNALES

**ORIENTATION 1 : Pour une présence affirmée de l'eau et sa gestion à ciel ouvert**

- le fil de l'eau**
- Valoriser les ruisseaux, leur rôle hydraulique, biologique et paysager
  - Valoriser les sites de source, de "tête" de cours d'eau et/ou de basculement dans les vallons, étudier leur potentiel de rétention
  - Récouvrir les ruisseaux busés
  - Préserver les fossés, mettre en place une gestion extensive et développer le réseau de fossés
- l'eau ponctuelle**
- Préserver les mares, les entretenir, les mettre réseau et développer leur présence
  - Préserver et reconnaître les mouillères, éviter le drainage qui aboutit à leur disparition
  - Encourager des aménagements naturels des bassins de rétention
- l'eau dans les villages et les projets d'urbanisation**
- Pour mémoire : Développer la gestion de l'eau à l'échelle des parcelles privées et des villages en limitant les rejets

**ORIENTATION 2 : Pour une agriculture respectueuse de l'environnement**

- l'agriculture de proximité diversifiée et l'agriculture pérennisée**
- Maintenir les continuités agricoles
  - Réintroduire des structures végétales, vecteur de biodiversité et de qualité paysagère dans les secteurs exclusivement de grandes cultures
  - Favoriser une agriculture de proximité fondée sur le bénéfice réciproque des urbains et des producteurs
  - Secteurs clés prioritaires : les parcelles agricoles enclavées proches de lieux de vie
  - Atténuer la présence d'éléments disqualifiants dans le paysage agricole (point noir paysager : antenne parabolique, dépôt, bât abandonné, aires techniques de l'autoroute...)
- les surfaces enherbées**
- Préserver la présence des prairies/jachères/friches en bord de plateau et en vallon
- les grandes fermes**
- Préserver le patrimoine paysager, bâti, culturel et économique des grandes fermes

**ORIENTATION 4 : Pour des bourgs et villages à l'identité rurale, ouverts sur la modernité**

- l'identité rurale du bâti**
- Maintenir des coupures d'urbanisation
  - Éléments de patrimoine remarquable à préserver (château, grande ferme...)
  - Éléments de petit patrimoine rural à préserver (cabane de cantonnier, fontaine...)
- les lisières urbaines**
- Préserver les ceintures végétales des bourgs, villages et hameaux
  - Créer ou renforcer les ceintures végétales
- les continuités écologiques et la nature au sein des espaces bâtis**
- Favoriser la présence de la nature et les perméabilités pour la faune et la flore dans les secteurs bâtis
- l'identité rurale des espaces publics**
- Préserver les coeurs de bourgs, villages et hameaux ruraux fortement identitaires
  - Valoriser les coeurs de bourgs, villages et hameaux
  - Redonner des qualités d'espace public rural aux secteurs pavillonnaires, les relier aux parties plus anciennes, étudier les possibilités de densification
  - Structurer et traiter les franges des secteurs bâtis "éparpillés"

**ANNEXE COMPLEMENTAIRE (non opposable)**  
**CARACTERISTIQUES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES A VALORISER**  
 (exemples et principes indicatifs)

**ORIENTATION 5 : Pour des infrastructures support de pratiques diversifiées et de biodiversité**

- les déplacements doux**
- Aménager pour les piétons et les cycles les itinéraires de circulations douces existants mais actuellement non valorisés (type GR, PR, liaisons piétonnes fréquentées...)
- les corridors et ponctuations écologiques**
- Maintenir les alignements présents le long des axes de circulation
  - Créer des alignements (proposition non exhaustive) : le long de certains axes importants, sur les accès aux grandes fermes permettant d'intégrer des secteurs bâtis
  - Valoriser le rôle de corridor écologique de l'aéro-train et de l'ancienne voie ferrée
  - Renforcer le rôle de corridor écologique des routes et des chemins (gestion extensive des accotements enherbés, des fossés...)
  - Favoriser les milieux herbacés extensifs en pied de pylône des lignes haute-tension, zone relais pour la faune

**ORIENTATION 3 : Pour une identité boisée et arborée renouvelée**

- le vocabulaire boisé**
- Maintenir ou restaurer les points de vue à travers les bois (coteau boisé ou bande boisée)
  - Préserver les secteurs riches de remises boisées
  - Secteurs clés prioritaires : les forêts "cadran" le paysage, les bois et forêts historiques, les forêts vecteurs écologiques et bosquets au rôle de relais écologique
  - Préserver les lisières étagées des boisements (strates arbustives et herbacées)
  - Créer des lisières étagées des boisements (strates arbustives et herbacées)
- l'arbre**
- Préserver les arbres isolés
  - Retrouver la présence des arbres isolés sur le plateau (entrées de village, croisées de chemins, de parcelles...)

