



*Commune de Bouray-sur-Juine*

Département de l'Essonne - Plan local d'urbanisme

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**Document 2**

**PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 13 février 2014**

Mairie de Bouray-sur-Juine, 18, rue de la Mairie (91 850)

Tel : 01 69 27 44 36

E-mail : [accueil.mairie@bouraysurjuine.fr](mailto:accueil.mairie@bouraysurjuine.fr)



## SOMMAIRE

<b>1- LES PRINCIPES DE LA LOI SRU (CONTEXTE REGLEMENTAIRE)</b> .....	<b>3</b>
<b>2- UN PADD AVEC DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX AMBITIEUX</b> .....	<b>4</b>
<b>3- LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES</b> .....	<b>5</b>
3.1- RENFORCER LA PROTECTION DES MILIEUX ET LA BIODIVERSITÉ .....	5
<i>Protéger les milieux d'intérêt écologique et augmenter le potentiel de biodiversité</i> .....	5
<i>Améliorer la qualité des milieux aquatiques et la gestion de la ressource en eau</i> .....	7
<i>Valoriser les entités paysagères tant naturelles que culturelles</i> .....	7
<i>Limiter l'étalement urbain</i> .....	7
3.2- CONFORTER L'IDENTITÉ COMMUNALE .....	10
<i>Conforter la forme et la structure urbaine</i> .....	10
<i>Assurer développement et renouvellement du bourg</i> .....	14
<i>Carte des opportunités de production de logements</i> .....	15
<i>Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine</i> .....	16
3.3- AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT COMMUNAL .....	18
<i>Protéger les terres agricoles et accompagner l'évolution des pratiques</i> .....	18
<i>Développer la sylviculture et améliorer la gestion des bois</i> .....	18
<i>Favoriser le maintien de l'activité économique existante et favoriser la structuration de la filière artisanale</i> .....	18
<i>Maintenir et développer l'offre commerciale</i> .....	18
<i>Développer l'offre culturelle</i> .....	18
<i>Améliorer les équipements communaux</i> .....	18
3.4- DEFINIR UN NIVEAU D'ACCROISSEMENT DE LA POPULATION .....	22
<i>Déterminer un scénario d'accroissement modéré de la population</i> .....	22
<i>Proposer une offre de logements adaptée aux objectifs d'accroissement de la population</i> .....	22

Le PADD formalise le projet communal issu des choix politiques exprimés au regard des conclusions du diagnostic et de la définition des enjeux. C'est un document simple et accessible à tous. Ce document n'est pas opposable au tiers.

## **1- Les principes de la loi SRU<sup>1</sup> (contexte réglementaire)**

Le PADD respecte les principes du développement durable définis par la loi SRU<sup>2</sup> et révisés lors de la loi Grenelle II :

Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

---

<sup>1</sup> Loi SRU : Loi solidarité et renouvellement urbains

<sup>2</sup> Article L. 121-1 du Code de l'urbanisme, Modifié par la loi Grenelle II n°2010-788 du 12 juillet 2010 – article 14

## 2- Un PADD avec des objectifs environnementaux ambitieux

Le PADD de Bouray-sur-Juine a été élaboré avec une volonté forte de prise en compte de l'environnement.

Il s'agit :

- de préserver l'environnement et d'encourager la biodiversité ;
- de limiter la consommation d'espace ;
- d'améliorer la qualité de l'eau et des milieux aquatiques ;
- de limiter la consommation énergétique ;
- de limiter les déplacements et promouvoir les modes de déplacements alternatifs à l'automobile.

Ces enjeux environnementaux, portés par le cadre législatif, notamment au travers de la loi portant Engagement National pour l'Environnement, sont issus du diagnostic. Ils sont déclinés de façon transversale dans le PADD à travers les thématiques retenues :

- Renforcer la protection des milieux et la biodiversité ;
- Conforter l'identité communale ;
- Améliorer le fonctionnement communal.

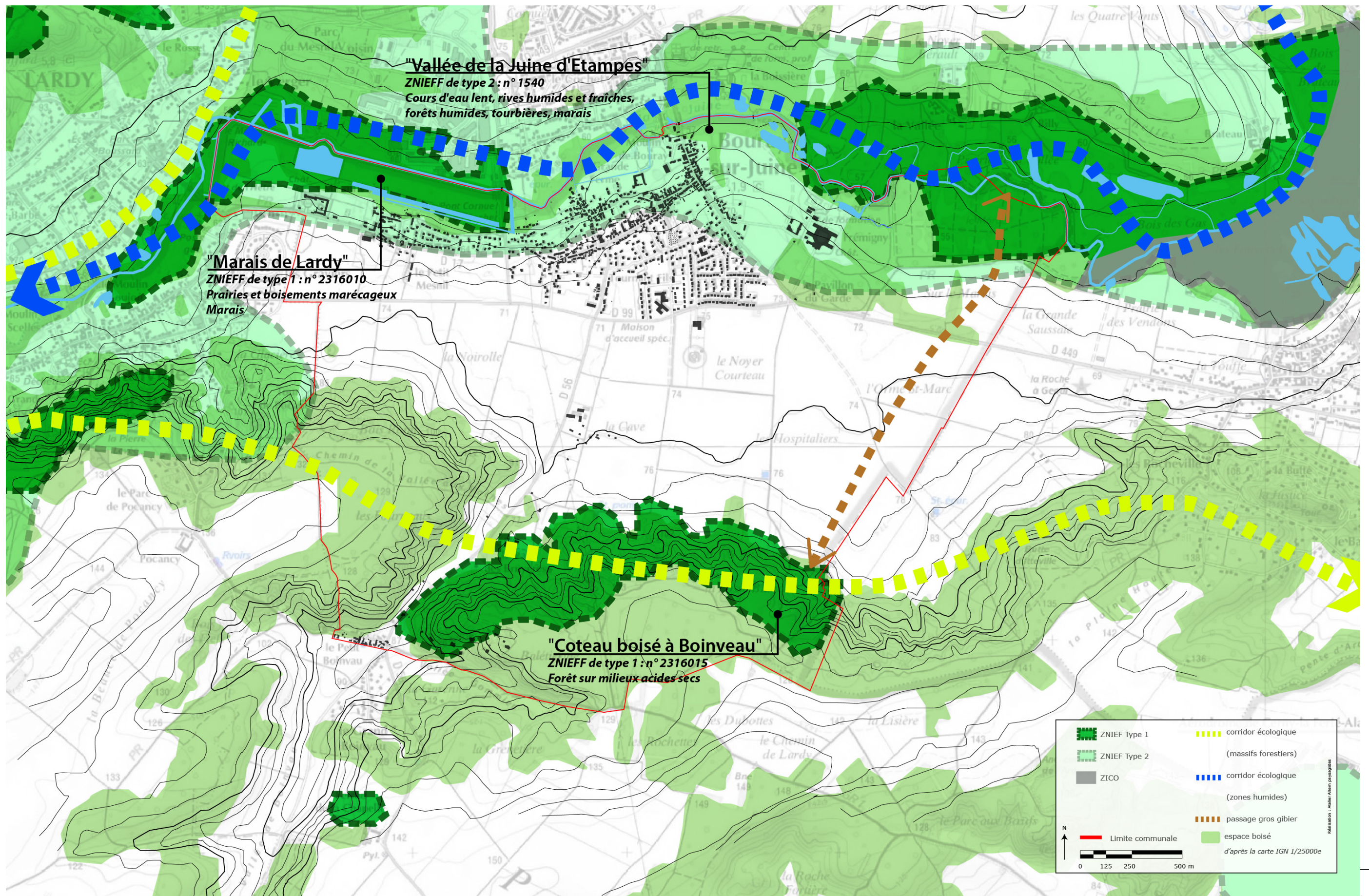
Le PADD de Bouray-sur-Juine prend en compte les objectifs déclinés dans la Charte du PNR du Gâtinais.

### **3- Les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables**

#### **3.1- RENFORCER LA PROTECTION DES MILIEUX ET LA BIODIVERSITÉ**

##### ***Protéger les milieux d'intérêt écologique et augmenter le potentiel de biodiversité***

- Préserver la diversité des milieux
- > En délimitant et protégeant les milieux d'intérêts, notamment :
  - le fond de vallée : marais, tourbières et boisements marécageux de bord de Juine ;
  - les côteaux et plateaux : boisements, formations acidiphiles sur roches gréseuses (landes à genêts et formations rases).
- Renforcer le maillage de continuités écologiques
- > En limitant l'effet de coupures lié à l'étalement urbain (notamment en fond de vallée) ou à l'expansion de zones de végétaux exogènes (l'un et l'autre étant souvent liés) ;
- > En limitant le morcellement et la fragmentation des milieux écologiques (continuité de zones humides et de boisements) ;
- > En favorisant le maintien et le développement des espèces menacées ;
- > En protégeant et en améliorant la qualité des habitats de celles-ci (préservation des zones humides, de la mosaïque de milieux sur le coteau et plateau) ;
- > Préserver et promouvoir la biodiversité ordinaire. Cela peut passer par l'application de gestion différente des espaces libres (gestion différenciée par exemple), mais aussi par la mise en place de dispositifs favorisant la biodiversité dans les constructions nouvelles ou les réhabilitations (ex : nichoirs, accessibilité des vides sanitaires aux animaux ou des combles pour les chiroptères et oiseaux, clôtures dimensionnées pour laisser la faune circuler, etc...).
- > Préserver et promouvoir la biodiversité cultivée (par la plantation de vergers de variétés fruitières anciennes et locales par exemple).
- Veiller à la non prolifération des espèces végétales invasives et exogènes souvent introduites dans les jardins
- > En prescrivant une liste de plantes endémiques et d'essences recommandées ;
- > En limitant le recours aux espèces exotiques sur les parcelles de jardins.



### **Améliorer la qualité des milieux aquatiques et la gestion de la ressource en eau**

- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et en améliorer la qualité
- > En limitant l'imperméabilisation des sols en milieu urbain (recours aux matériaux poreux en voirie, gestion des eaux pluviales à la parcelle) ;
- > En maintenant une couverture végétale sur les coteaux (par les strates herbacées, arbustives et arborées) pour limiter les effets de ruissellements;
- > En limitant le recours aux engrais et pesticides sur les espaces agricoles, espaces verts publics et privés.
- Maintenir un fond de vallée humide
- > En limitant la fermeture et l'assèchement par la peupleraie ;
- > En proscrivant l'urbanisation du fond de vallée ;
- > En préservant marais, tourbières, prairies et boisements marécageux permettant un écoulement libre et une régulation naturelle des niveaux d'eau.
- Promouvoir la récupération de l'eau de pluie (pour l'arrosage des jardins et l'alimentation en eau des sanitaires).

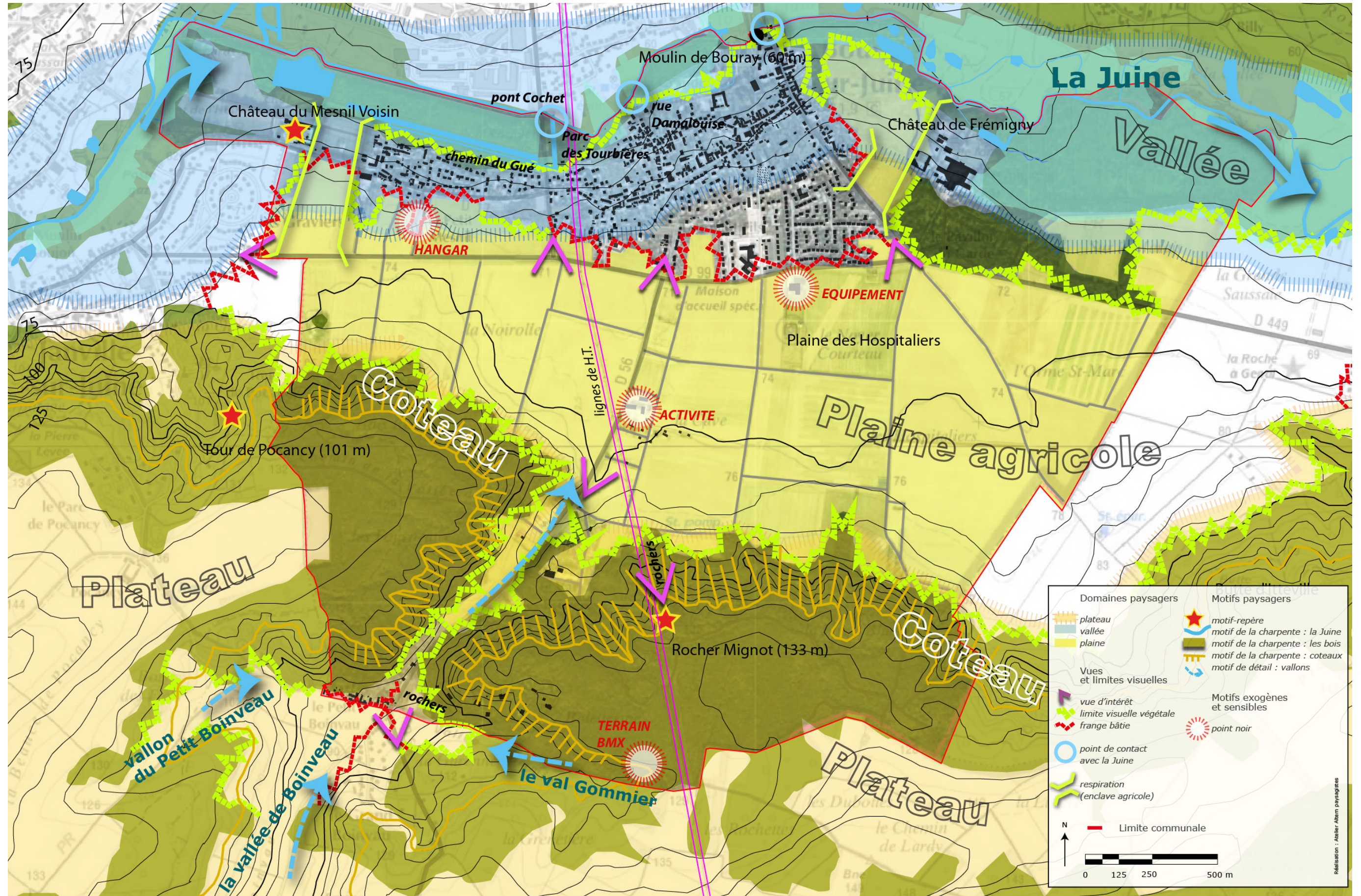
### **Valoriser les entités paysagères tant naturelles que culturelles**

- Maintenir les grandes structures paysagères de la commune, en limiter la fragmentation et en assurer la continuité
- > En gardant ouverte la plaine agricole ;
- > En conservant un coteau boisé en toile de fond au village, ainsi qu'une mosaïque de milieux acidiphiles, et en limitant l'enfrichement et l'implantation de résineux ;
- > En conservant un fond de vallée humide, exempte d'urbanisation et de végétation exogène.
- Améliorer la qualité des motifs paysagers du bourg et de ses limites :
- > En conservant et renforçant les vergers et potagers dans et à l'extérieur de l'enveloppe bâtie (cœurs d'îlots verts et franges urbaines) ;
- > En limitant le recours à la végétation exogène constitutive des haies et des plantations de jardins ;
- > En veillant à ne pas avoir recours à des matériaux et mobilier trop urbains sur l'espace public et dans les limites séparatives (clôtures, éclairage, bancs, matériaux de sol, etc...) ;
- > En gérant l'aspect visuel des franges bâties vis-à-vis des zones non bâties (espace agricole, vallée...), notamment en entrée de bourg.
- Protéger les cônes de vues emblématiques :
- > En maintenant ouvertes les vues vers le bourg depuis la vallée de Boinveau et le Rocher Mignot ;
- > En protégeant les vues sur la Plaine des Hospitaliers depuis la frange sud du bourg ;
- > En conservant les respirations agricoles est et ouest isolant les deux châteaux du reste du bourg.

### **Limiter l'étalement urbain**

- Assurer le développement du bourg à l'intérieur de l'enceinte bâtie
- > En fixant une limite d'urbanisation : interdire le développement urbain au sud de la D99 et sur les bords de Juine ; limiter le développement du Petit-Boinveau, notamment vers les hauteurs et la forêt.
- > En conservant la forme actuelle du bourg, dans sa direction majeure parallèle à la Juine ;
- > En favorisant le développement d'une frange urbaine de qualité capable de contenir le développement urbain ;
- > En maintenant le caractère isolé des châteaux (le Mesnil-Voisin à l'ouest, Frémigny à l'est) et en protégeant leurs espaces associés (parcs et domaines) ; en maintenant les coupures agricoles entre les châteaux et le bourg ;

> En limitant la constructibilité en site classé.



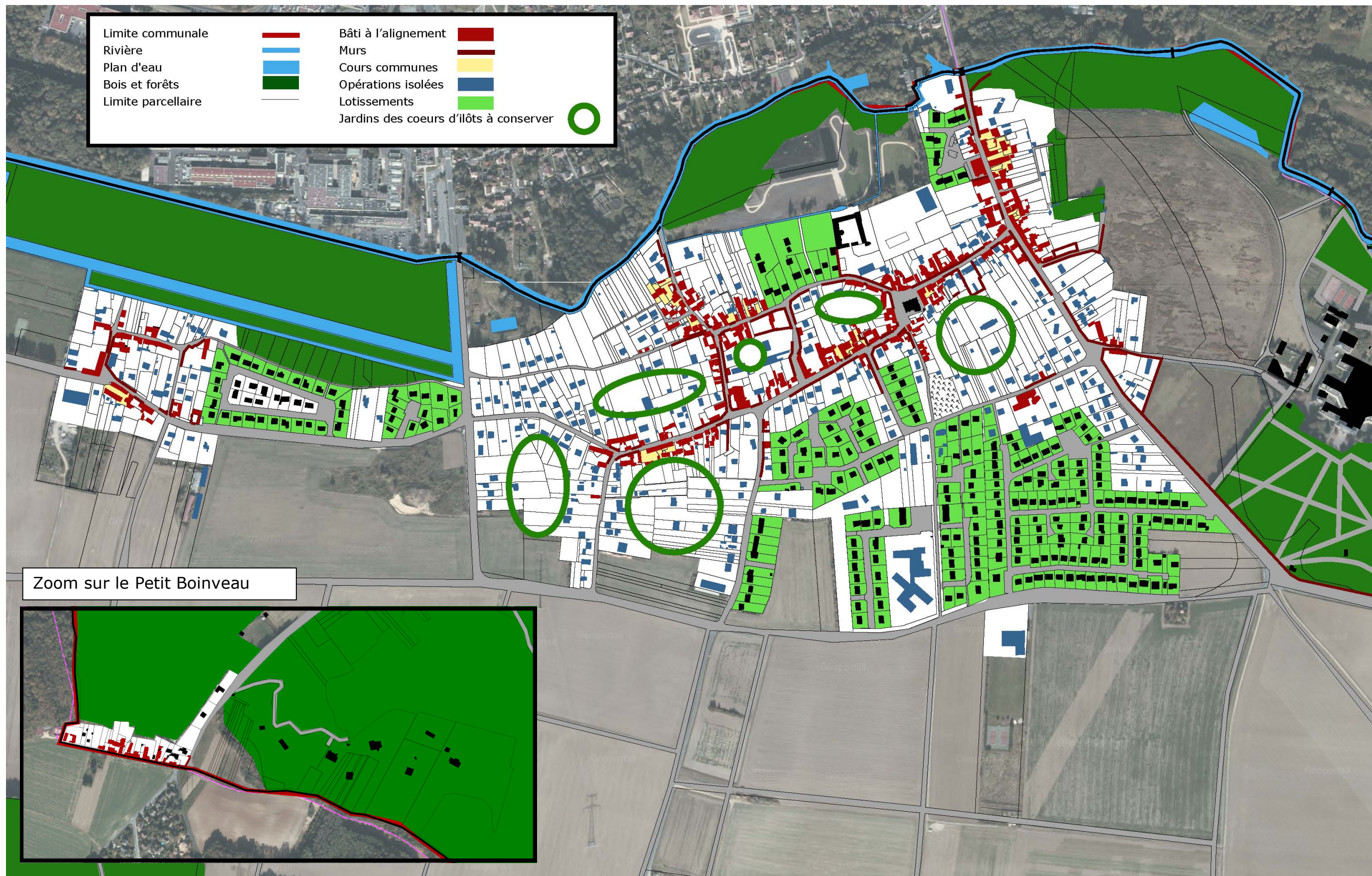
## 3.2- CONFORTER L'IDENTITÉ COMMUNALE

### **Conforter la forme et la structure urbaine**

- Conserver les éléments de structure du bourg historique
  - > En conservant l'orientation parcellaire historique, perpendiculaire ou parallèle au sens de la vallée, en cas de division ;
  - > En conservant et protégeant les alignements issus de l'implantation des constructions et des murs de clôtures ;
  - > En préservant les cours communes ;
  - > En implantant les constructions nouvelles en alignement dans le bourg historique ;
  - > En favorisant les implantations compactes des constructions et l'évolution de la constructibilité dans l'unité foncière ;
  - > En conservant une relation directe des constructions au terrain naturel en interdisant talus et déblais.
  
- Améliorer la qualité urbaine et environnementale des secteurs pavillonnaires et renforcer leur caractère champêtre
  - > En maintenant des espaces de jardinets plantés et non imperméabilisés en limite d'espace public ;
  - > En apportant une attention particulière aux clôtures formalisant la limite entre espace public et espace privatif ;
  - > En améliorant la qualité des espaces publics peu valorisés et en plantant les espaces minéraux.
  
- Encadrer la constructibilité dans les secteurs de constructions diffuses
  - > Favoriser la construction de nouveaux programmes de logements encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
  - > Maintenir les coeurs d'îlots jardinés, protéger les vergers et potagers.
  
- Conserver les éléments de qualités architecturales et promouvoir une architecture bioclimatique
  - > En favorisant les implantations des nouvelles constructions par rapport au site et dans une orientation solaire favorable aux économies d'énergie ;
  - > En recensant et protégeant en tant qu'« Éléments du patrimoine à protéger », au titre de la loi Paysage, les constructions d'intérêt historique, culturel ou esthétiques, emblématiques de la commune.
  - > En conservant la qualité des matériaux et leur mise en œuvre, en relation avec les dates de constructions des bâtiments, dans une adaptation possible aux nouvelles technologies.
  
- Conserver les respirations dans le tissu urbain
  - > En conservant le fonctionnement urbain en cours communes ;
  - > En maintenant et améliorant la qualité paysagère et fonctionnelle des coeurs d'îlots jardinés ;
  - > En améliorant le caractère des places et espaces ouverts publics.



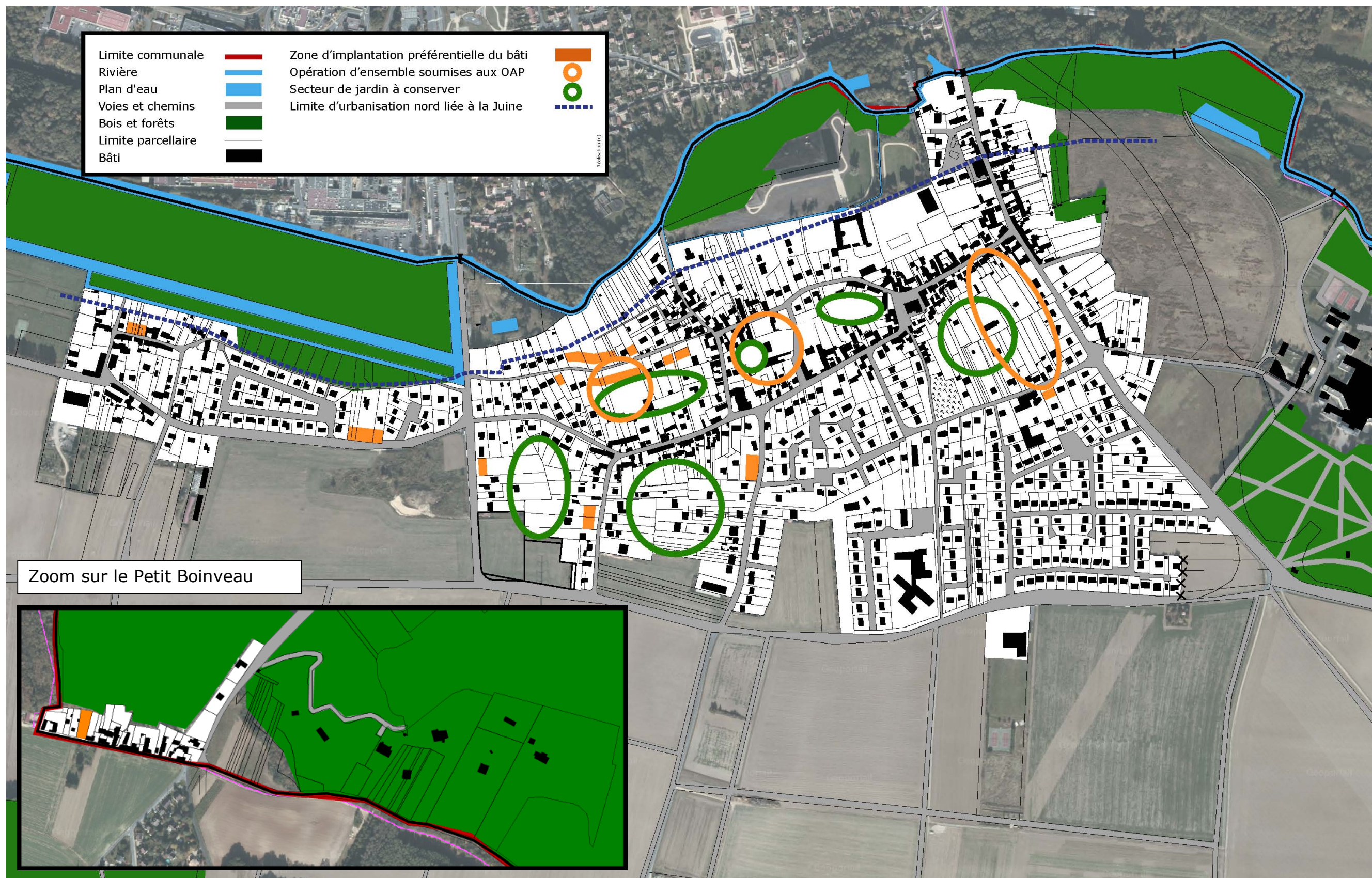
Carte des formes et structures urbaines à conserver



**Assurer développement et renouvellement du bourg**

- Permettre l'accueil d'une nouvelle population et le desserrement des ménages, dans une urbanisation contenue dans l'enceinte bâtie
- > En répertoriant les bâtiments vacants ;
- > En permettant les changements de destination des bâtiments existants et en augmentant le nombre de logements dans les bâtiments de ferme ;
- > En recensant les dents creuses dans lesquelles une densification d'initiative privée est souhaitable ;
- > En permettant une densification ultérieure grâce à des implantations en limite parcellaire du bâti neuf ;
- > En aménageant les secteurs à enjeux dans le cadre de projets définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### Carte des opportunités de production de logements



**Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine**

- Conforter les éléments identitaires de la commune : ensembles remarquables, bâtiments, petit patrimoine, vues sur l'église ;
  
- Classer les éléments intéressants au titre de la loi paysage, notamment :
  - > le bâti remarquable, ancien et plus récent ;
  - > les éléments liés à l'eau : lavoir, puits ;
  - > les éléments végétaux : arbres, alignements, vergers et potagers, parcs... ;
  - > les éléments de la structure urbaine : murs d'alignement, continuités urbaines, cours communes.

## Carte des éléments patrimoniaux à protéger

Ensembles remarquables		Petit patrimoine	
Bâti remarquable		Patrimoine lié à l'eau	
Fermes		Parcs, jardins et boisements	
Bâti ancien		Alignements d'arbres	
Cours communes		Vergers remarquables	
Maisons bourgeoises		Potagers	
Maisons de ville		Murs remarquables	
Pavillons			

Réalisation (d)



### **3.3- AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT COMMUNAL**

#### ***Protéger les terres agricoles et accompagner l'évolution des pratiques***

- En favorisant une agriculture respectueuse de l'environnement ;
- En protégeant les vergers et potagers présents au sein de l'enceinte bâtie;
- En diversifiant les cultures et les pratiques agricoles : notamment grâce à l'implantation d'une agriculture maraîchère de proximité ;
- En maintenant potagers et élevages au nord du Petit-Boinveau.

#### ***Développer la sylviculture et améliorer la gestion des bois***

- En assurant une gestion durable des bois et forêts en lien avec les outils proposés par le PNR du Gâtinais français : lancement d'une étude sur la filière bois-énergie avec pour objectif d'identifier les propriétaires, de remembrer les parcelles... ;
- En limitant leur fragmentation ;
- En favorisant la plantation d'essences locales par une information auprès des habitants ;
- En limitant la fermeture de la vallée par le contrôle de l'enfrichement.

#### ***Favoriser le maintien de l'activité économique existante et favoriser la structuration de la filière artisanale***

- En permettant l'installation de micro-entreprises dans le village dans le secteur de la ferme ;
- En faisant émerger un projet d'activités dans le hangar vacant de l'ancienne ferme du Petit-Boinveau ;
- En assurant le maintien du pôle d'activité du Petit-Mesnil ;
- En structurant la filière artisanale dans un pôle d'activités à l'entrée sud-est de la commune ;
- En développant les activités liées tourisme (chambres d'hôtes...)

#### ***Maintenir et développer l'offre commerciale***

- En maintenant les commerces de proximité existants et en protégeant leur vocation ;
- En proposant une offre de vente de proximité en relation avec le projet de maraîchage ;
- En proposant une offre commerciale capable de fixer les usagers du centre de formation (restaurant, bar...)

#### ***Développer l'offre culturelle***

- En développant le pôle culturel autour du musée, de la bibliothèque et des associations locales (tourneurs sur bois et association musicale);
- En développant les activités artistiques dans l'église (concerts).

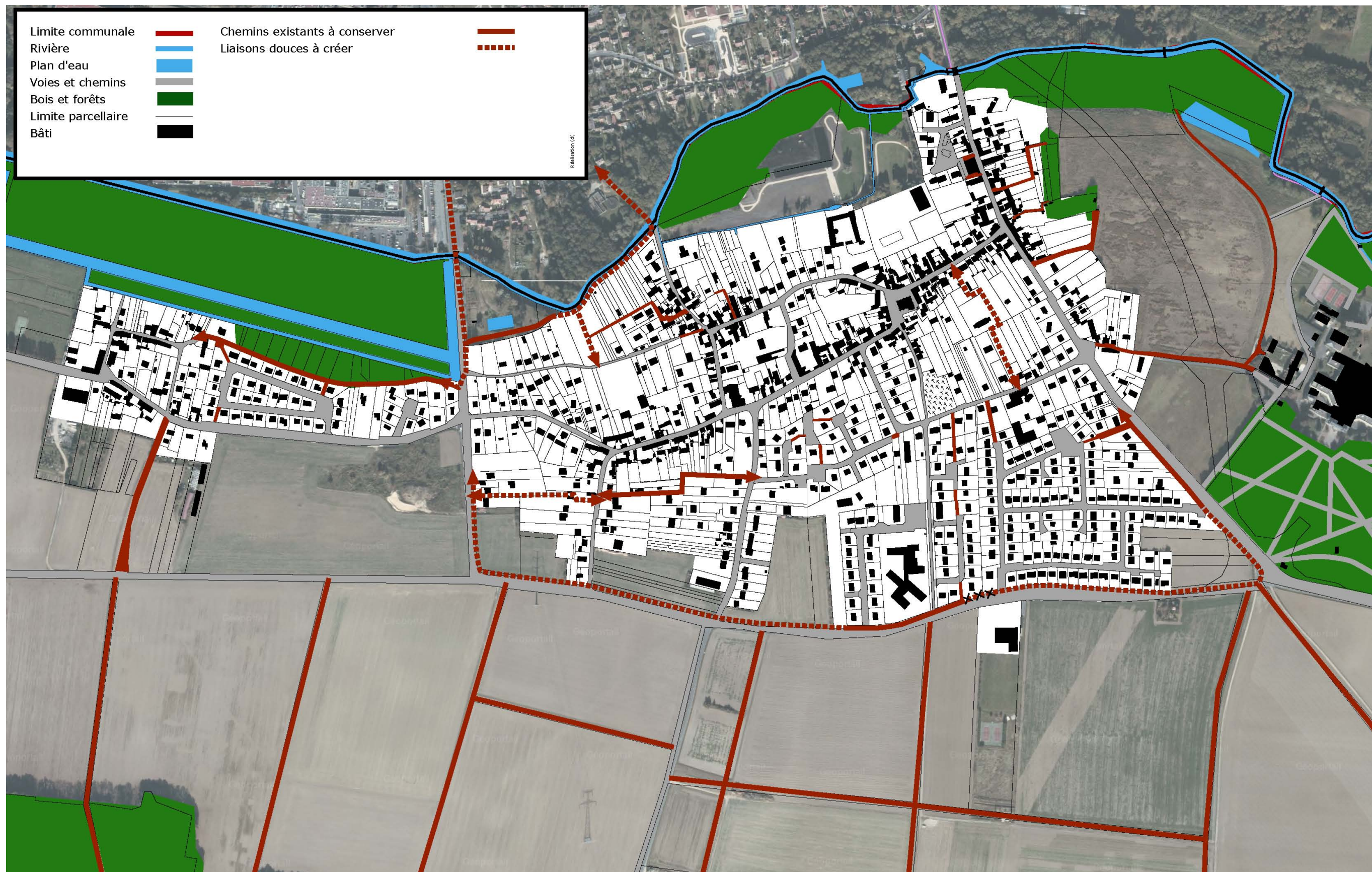
#### ***Améliorer les équipements communaux***

- En augmentant la capacité de la restauration scolaire.

**Favoriser les liaisons piétonnes et les circulations douces**

- En créant un chemin de découverte le long de la Juine et en le reliant le Parc communal de la Tourbière au lavoir ;
- En protégeant les chemins existants au titre du L123-1-5 7° ;
  
- En développant les cheminements piétons dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- En créant une liaison est / ouest à travers le bourg, des cœurs d'îlots sud-ouest aux lotissements sud-est ;
  
- En protégeant les venelles urbaines et en empêchant leur fermeture (résidentialisation) ;
- En désenclavant les chemins en impasse des lotissements ;
  
- En améliorant la continuité avec Lardy en créant un cheminement cyclable ;
- En créant des stationnements pour les cycles à proximité des équipements ;
  
- En créant une offre de transports à la demande en partenariat avec la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde.

Carte des cheminements à conserver et à créer



### 3.4- DEFINIR UN NIVEAU D'ACCROISSEMENT DE LA POPULATION

#### Déterminer un scénario d'accroissement modéré de la population

Ce scénario est basé sur une augmentation de la population sur un rythme déterminé et ses incidences sur l'ouverture à l'urbanisation les surfaces nécessaires selon les typologies bâties.

Le scénario de développement retenu envisage une augmentation modérée de la population de l'ordre de + 6,2% de 2009 à 2030. Cela représente une augmentation moyenne de 5,7 habitants par an, soit 120 habitants supplémentaires en 21 ans, pour une population de 2051 habitants à l'horizon 2030. Cette augmentation de 120 habitants représente un besoin de 50 logements. En considérant une baisse inévitable de la taille des ménages de 2,6 personnes en moyenne par ménage en 2009, à 2,45 en 2030, 47 logements supplémentaires seraient nécessaires pour loger la population actuelle de Bouray-sur-Juine (1931 habitants).

50 logements sont nécessaires au scénario d'accroissement de la population ; 47 logements sont nécessaires au desserrement des ménages. En définitif, les besoins de la commune s'élèvent à 97 logements. Les logements à créer sont issus :

- de la réhabilitation des logements vacants (5 logements) ;
- de la mutation de bâti en logements (8 logements) ;
- de la construction neuve dans les dents creuses (46 logements) ;
- de la construction neuves dans les secteurs de projet (38 logements au moins).

#### TABLEAU SYNTHÈSE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS JUSQU'EN 2030

	Nb de logements
Logements nécessaires au desserrement des ménages	47
Objectifs du scénario d'accroissement de la population : + 120 habitants	50
<b>TOTAL DES BESOINS EN LOGEMENT</b>	<b>97</b>
Réhabilitation de logements vacants (en considérant un taux de rétention de 50%)	5
Changements de destination (en considérant un taux de rétention de 50%)	8
Constructions neuves dans les dents creuses	46
Constructions dans les secteurs de projet : Orientations d'Aménagement et de Programmation	38

#### SCÉNARIO D'ACCROISSEMENT MODÉRÉ DE LA POPULATION

	2009	2030
Taille des ménages	2,60	2,45
Population municipale	1931	2051
Résidences principales	741	838
Accroissement de la population (en hab)	/	120
Accroissement de la population par an	/	5,7
Besoin en logements	/	97
Rythme de production (logements par an)	/	4,6

Projection à partir de la population 2009 (INSEE)  
sur la base d'une évolution de population de 6,2% de 2009 à 2030  
Baisse de la taille des ménages  
de 0,15 de 2009 à 2030.

#### Proposer une offre de logements adaptée aux objectifs d'accroissement de la population

- En définissant une offre de logements qui réponde aux besoins de l'ensemble de la population avec un objectif de développement modéré de 6,2% à l'horizon 2030 (97 logements) ;
- En créant une offre de petits logements (2 à 4 pièces) en vue de diversifier l'offre actuelle composée essentiellement de grands logements ;

- En proposant une offre de logements locatifs conventionnés.