



Département de l'Essonne, commune de

Boutervilliers



1^{ère} révision du plan local d'urbanisme

Plu approuvé le 9 novembre 2004, modifié suite au contrôle de légalité
accepté par le conseil municipal le 13 mai 2005
Prescription de la 1^{ère} révision du Plu le 8 décembre 2014
Projet de Plu arrêté le 30 mai 2017
Projet de Plu approuvé le 6 mars 2018

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du 6 mars 2018
approuvant le plan local
d'urbanisme de la commune
de Boutervilliers

Le maire,
Francis Tassin

Projet d'aménagement et de développement durables



Date : 15 février 2018	Phase : Approbation	Pièce n° : 2
Mairie de Boutervilliers, rue de la Mairie (91150) Tél : 01 64 95 42 09 / courriel : mairie.boutervilliers@wanadoo.fr		

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

1 . Une politique d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

1.1 - Un projet fondé sur un développement économique et urbain -activité et habitat- et basé sur le potentiel existant

- un développement de l'activité économique

Le principal objectif de la commune de Boutervilliers est d'organiser son développement à partir de la principale activité actuelle, moteur de l'économie locale (restaurant).

- un développement démographique cohérent avec le développement économique

Il s'agit pour la commune de Boutervilliers d'assurer **un développement urbain compatible avec l'activité prévue en offrant sur un même territoire emploi et logement** :

Boutervilliers ne veut pas devenir une commune « dortoir ».

Le développement démographique prévu se révèle ainsi, compte tenu du projet de développement commercial et des prescriptions du schéma directeur de la région Île de France imposant un développement modéré dans les communes appartenant à la catégorie « bourg, village et hameau », significatif mais moindre toutefois que celui connu par la commune ces dernières années : le Plu prévoit un taux de croissance moyen annuel d'environ 0,60 % les 15 prochaines années, soit une augmentation de population d'une cinquantaine d'habitants pour passer la population d'environ 400 à 450 habitants.

La population actuelle est de 404 habitants répartis dans environ 140 logements.

Le seul maintien du point mort démographique¹ nécessiterait la construction d'une **trentaine de logements** d'ici une quinzaine d'années.

La croissance de population devrait nécessiter la réalisation d'une **quinzaine de logements**.

1.2 - Renforcer la centralité du cœur de bourg et prévoir des extensions urbaines contigües au tissu urbain existant

Orientations concernant l'habitat

Objectifs quantitatifs

Les élus veulent limiter **l'étalement du bourg** pour en renforcer la centralité et que les besoins en logements soient satisfaits prioritairement par la mobilisation du potentiel existant en :

- favorisant le renouvellement urbain², réaffectation possible de bâti anciennement agricole,
- favorisant la densification du tissu bâti existant, par la construction possible en « dents creuses ».

Compte tenu du potentiel du tissu bâti existant, une **petite extension d'urbanisation** destinée à l'habitat sera nécessaire : ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à terme en fonction de la capacité des équipements publics.

Le Plu se base sur la possibilité de trouver une quarantaine de logements en densification du tissu bâti existant (construction en « dents creuses », renouvellement urbain, réaffectation de bâti, reprise de logements vacants...) et quelques-uns (une petite dizaine) en extension.

¹ Le **point mort démographique** se décompose en trois postes : le renouvellement du parc (le remplacement des logements détruits ou désaffectés) ; la compensation du desserrement, c'est-à-dire l'impact de la variation du nombre moyen d'occupants par résidence principale (diminution de la taille des ménages et recherche d'un plus grand confort) ; et la compensation de la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires.

² Le **renouvellement urbain** conjugue réhabilitation, démolition, construction de logements et d'équipements et poursuite de l'amélioration du parc immobilier dans un objectif de développement durable. Son ambition est multiple : désenclaver, améliorer la qualité de la vie quotidienne et la qualité patrimoniale. Il intègre la redéfinition des espaces, des voiries, des transports, des équipements mais aussi l'implantation ou le développement d'activités économiques et socio-culturelles dans un objectif de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines.

Objectifs qualitatifs

Les objectifs du Plu sont :

- offrir une variété des logements permettant d'assurer le parcours résidentiel³, de répondre au phénomène de décohabitation⁴ (les jeunes quittant le foyer parental)... en offrant notamment du logement issu de la réaffectation de bâti anciennement agricoles
- préserver le caractère rural donné par l'implantation des constructions (maîtrise du recul, des retraits, mitoyenneté...), par le tracé du parcellaire, par l'aspect extérieur, par la qualité des limites (murs de clôture), par la hauteur et le volume des bâtiments et par la maîtrise des changements de destination.

Orientations concernant l'activité

Le Plu a pour objectif de permettre la réalisation d'un projet d'activité économique : le Plu prévoit un petit secteur d'extension dédiés aux activités économiques.

1.2 - Limiter la consommation de l'espace

La consommation d'espace prévu par le Plu sera limitée : celle-ci a été de 2002 à 2012 d'environ 2,9 hectares ; celle prévue par le Plu sera inférieure car de 1,3 hectare -ce qui correspond à l'extension urbaine autorisée par le schéma directeur de la région Île de France-, avec une densité de logement augmentée compte tenu des constructions en dents creuses et du renouvellement urbain.

2. Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers, préserver les continuités écologiques

2.1 – Protéger les espaces naturels

Parmi les principaux enjeux de la planification urbaine, il y a la gestion **économe de l'espace et la protection de la biodiversité**.

La **protection de la biodiversité** est autre un enjeu des politiques d'urbanisme puisque globalement la biodiversité recule, et qu'elle présente des intérêts divers. En effet, la protection de biodiversité passe notamment par la protection des ensembles qui lui sont favorables et des corridors écologiques qui les relient, ensembles pouvant également présenter des intérêts économiques (valorisation du bois des haies, réduction des intrants dans les cultures, mise en valeur touristique...), sociaux (zones humides support d'actions pédagogiques...), écologiques, hydrauliques (mares améliorant la qualité des eaux, haies ralentissant le ruissellement des eaux et participant à la recharge des nappes) et agronomiques (limitation de l'érosion, agroforesterie).

Conscients de ces intérêts, le Plu prévoit de :

- protéger la vallée et ses zones de richesses biologiques dont la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique,
- tenir compte de la *nature en ville*⁵ notamment en préservant certains cœurs d'îlots.

³ Le **parcours résidentiel** est la possibilité pour les habitants, tout au long de leur vie, de profiter de logements adaptés à leurs revenus, aux évolutions familiales (naissance, départ d'un jeune, accidents de la vie etc.) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements et surtout en diversifiant ce parc de logements pour qu'il corresponde au plus grand nombre de situations.

⁴ La **décohabitation** définit une personne qui quitte le foyer pour s'installer ailleurs : par exemple, un jeune adulte qui habite en dehors de chez ses parents (le nombre de logements augmente, pas le nombre d'habitants !).

⁵ La **nature en ville** n'est pas qu'un élément de décor urbain ou villageois mais une notion qui fait référence aux rapports que l'homme entretient avec l'environnement domestique et sauvage. La mosaïque des milieux – jardins en friche, jardins très entretenus, jardins très tranquilles, potagers, parcs, végétation rase ou arborée, arbres jeunes et vieux, multitude de micro milieux... – est la richesse constitutive de la *nature en ville*. Laquelle est un peu l'antithèse des espaces verts sans âme ni biodiversité, dont la maintenance est banale (mauvais entretien des arbres et arbustes par des

2.3 - Pérenniser la ressource en eau

Le Plu prend en compte les différentes contraintes afférant à la ressource en eau :

- respecter les objectifs de qualité imposés par le Sdage⁶ (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine-Normandie) et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux Nappe de Beauce (Sage⁷)
- inciter à la retenue des eaux de ruissellement à la source.

La station d'épuration fera l'objet de travaux, réhabilitation ou reconstruction, de façon à être conforme aux normes en vigueur.

2.3 – Préserver le paysage et le patrimoine

Boutervilliers jouit d'un paysage et d'un patrimoine intéressant. Les objectifs en matière de protection du paysage et du patrimoine s'articulent autour de la préservation de l'existant et de sa mise en valeur.

Préserver l'existant

Le bâti de qualité sera préservé sans interdire son évolution.

Mettre en scène le village

- en pérennisant les ensembles végétaux participant à la qualité paysagère du bourg (arbres isolés remarquables, grands alignements...) et en préservant leur environnement immédiat par un classement approprié ;
- en prévoyant l'intégration paysagère des nouvelles franges urbaines

3. Permettre le développement des activités artisanales et commerciales et pérenniser, voire renforcer, l'offre d'équipements

3.1– Préserver l'espace agricole

Un des objectifs du Plu est de **préserver l'activité agricole** et de permettre son développement. L'espace agricole est préservé et tous les sites d'exploitations agricoles sont situés en zone agricole de façon à assurer la pérennité de l'activité et son développement potentiel. Il s'agit de :

- Préserver le potentiel agricole des terrains pour maintenir les emplois induits, la poursuite de l'exploitation agricole, et permettre la diversification agricole,
- exclure toute construction en milieu naturel, tout mitage⁸ de l'espace naturel et agricole.

tailles inadaptées, abus de pesticides, pauvreté des espèces introduites, fréquentation excessive...). La « nature en ville » s'appréhende sous des aspects culturel, paysager, faunistique, floristique, esthétique et comme un milieu de vie au sens écologique du terme. La ville est un milieu de vie, la nature est une composante de la ville. Cette nature est un maillon indispensable des trames verte et bleue pour la circulation des espèces, condition de leur survie et de leur développement.

⁶ Le **schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux** (Sdage) fixe les orientations fondamentales de la gestion et de la protection des ressources en eau.

⁷ Le **schéma d'aménagement et de gestion des eaux** (Sage) décline à l'échelle d'un bassin versant et de son cours d'eau, appelés unité hydrographique ou d'un système aquifère les grandes orientations définies par le Sdage. Il a été instauré par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Le Sage est élaboré par une commission locale de l'eau (Cle) qui comprend des représentants de l'État (25 %), des collectivités locales (50 %) et des usagers (25 %). Parmi les usagers, on peut trouver des associations de consommateurs, et/ou de protection de l'environnement, et/ou de riverains; ... etc.

⁸ Le **mitage** correspond à une dispersion mal contrôlée de constructions implantées en zone rurale voire en périphérie d'agglomération, entraînant détérioration du paysage, contraintes à l'exploitation agricole, pollutions du milieu naturel, surcoûts liés à l'entretien des réseaux, surcoûts liés aux trajets personnels...

- préserver les accès et les circulations des engins agricoles, faciliter l'accès des exploitants aux parcelles et au contournement du village.

3.2– Permettre l'installation d'activités artisanales et commerciales

Pour accompagner le développement démographique prévu à l'échelle communale, le Plu renforce la diversité de l'activité économique en permettant l'implantation diffuse, c'est-à-dire en dehors des zones spécifiquement dédiées, d'activités économiques (petites activités artisanales, professions indépendantes...) compatibles avec l'habitat.

3.3– Préserver voire renforcer les équipements collectifs

Pour répondre aux besoins communaux le Plu permet de préserver voire renforcer les équipements collectifs. La station d'épuration, notamment, fera l'objet de travaux de façon à permettre un assainissement correct de l'ensemble des constructions, logements ou locaux d'activité.

4 . Orientations pour les transports et les déplacements

Peu desservie par les transports en commun, la commune de Boutervilliers bénéficie d'une bonne desserte routière et de la proximité d'Étampes.

Le projet s'articule autour d'une adéquation entre habitat et activité de façon à limiter tant que faire se peut les déplacements domicile/travail et consécutivement les émissions de gaz à effet de serre.

Les liaisons douces existantes, sentes piétonnes et les chemins de promenades (Gr 111 et Gr du pays de l'Hurepoix), seront préservées et des possibilités d'accès futurs (voiture ou piétons) prévues pour relier différentes parties du village.

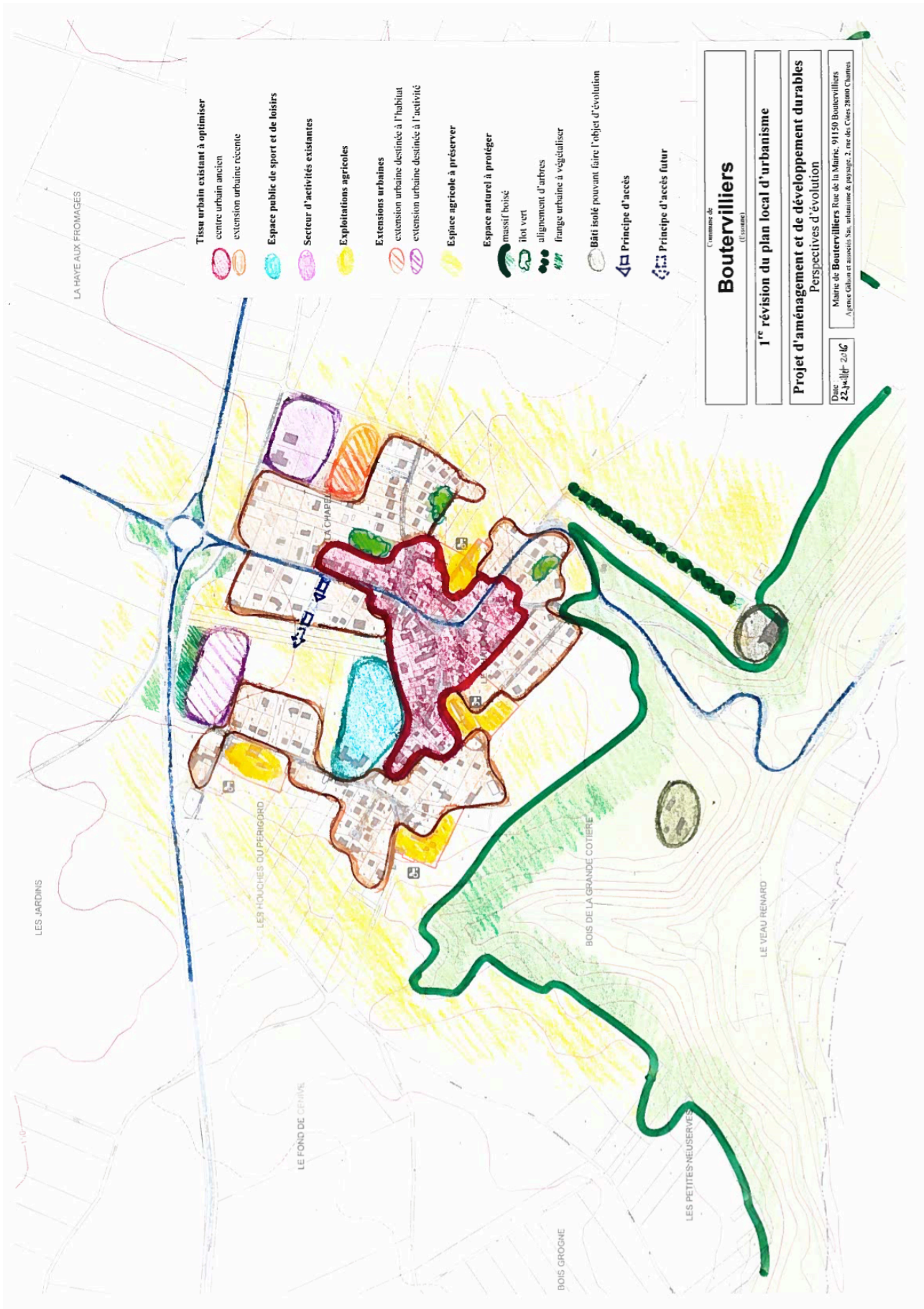
5 . Orientations pour les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques

5.1 – Les réseaux d'énergie

Le Plu prend en compte les réseaux d'énergie existants à Boutervilliers.

5.2 – Le développement des communications numériques

Le Plu permettra le développement des communications numériques inscrit dans le schéma directeur départemental.



Tissu urbain existant à optimiser
 centre urbain ancien
 extension urbaine récente

Espace public de sport et de loisirs

Secteur d'activités estivantes

Exploitations agricoles

Extensions urbaines
 extension urbaine destinée à l'habitat
 extension urbaine destinée à l'activité

Espace agricole à préserver

Espace naturel à protéger
 massif boisé
 îlot vert
 alignement d'arbres
 frange urbaine à végétaliser

Bâti isolé pouvant faire l'objet d'évolution
 Principe d'accès

Principe d'accès futur

Commune de
Boutervilliers
 (Eure-et-Loire)

1^{er} révision du plan local d'urbanisme

Projet d'aménagement et de développement durables
 Perspectives d'évolution

Date: 22.3.11 / 2016

Maire de Boutervilliers Rue de la Mairie, 91150 Boutervilliers
 Agence Gillou et associés, Snc, urbanisme & paysage, 2, rue des Coteaux, 28000 Chartres