

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE DE BOUFFEMONT

VAL D'OISE (95)

02 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Version approbation



Grille de révision

V5	09/2015	Projet d'Aménagement et de Développement Durables	BV	GT	VT
V5	21/05/2014	Projet d'Aménagement et de Développement Durables	BV	GT	VT
V4	22/04/2014	Projet d'Aménagement et de Développement Durables	BV	GT	VT
V3	09/12/2013	Projet d'Aménagement et de Développement Durables	ACN	ACN	ACN
V2	18/11/2013	Projet d'Aménagement et de Développement Durables	ACN	ACN	ACN
V1	06/11/2013	Projet d'Aménagement et de Développement Durables	ACN	PB	PB
Indice de révision.	Date	Commentaires	Rédigé par.	Vérifié par.	Validé par.

SOMMAIRE

A. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	8
B. Rappel des enjeux du diagnostic	9
C. Imaginer le Bouffémont de demain	12
D. Le maintien de la population : un objectif nécessaire	13
E. Combien d'habitants à l'horizon 2025 et quels besoins en logements ?.....	14
F. L'impact sur les effectifs des écoles maternelles et primaires	16
G. Les capacités d'accueil du territoire	17
LES ENJEUX ET OBJECTIFS SUPRACOMMUNAUX	18
LES INVARIANTS.....	18
H. Les orientations générales du PADD	20
ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	21
1. METTRE LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL	22
2. S'ENGAGER VERS LA CONSTITUTION D'UN TERRITOIRE « DURABLE »	25
3. ASSURER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE, CONTRIBUANT AUX OBJECTIFS EXTRATERRITORIAUX.....	28

« Il est important de s'interroger sur l'avenir, car nous sommes condamnés à y passer le reste de notre vie. »

Woody Allen

A. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il expose le projet d'urbanisme de la commune.

- C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.
- Il donne des orientations générales d'organisation du territoire communal pour les 10 ans à venir
- Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (qui eux sont opposables), doivent être cohérents avec lui.

Ainsi, le PADD permet :

- Un débat clair au sein du Conseil Municipal
- Une visibilité pour la population sur les engagements des élus, clairement énoncés

B. Rappel des enjeux du diagnostic

Des constats établis dans le diagnostic, rappelés ci-dessous, émergent des enjeux propres au territoire communal. C'est sur ces bases que la commune entend proposer un nouveau projet urbain à ses habitants actuels et futurs.

	ATOUTS	FAIBLESSES
Dynamiques démographiques	-	La croissance démographique connaît un essoufflement depuis 1990. Malgré une population bouffémontoise encore relativement jeune, le vieillissement de la population se poursuit.
Dynamiques résidentielles	-	Les petits logements (1 et 2 pièces) ainsi que le logement locatif privé sont sous-représentés.
Activités économiques, équipements et services	La commune bénéficie d'un bon niveau d'équipements, notamment dans les domaines de la santé et du sport. Bouffémont accueille le troisième employeur du territoire du SCoT : le centre médical Jacques Arnaud. Le taux de chômage est peu élevé sur la commune : 5,8% en 2008.	L'offre en commerces est présente, mais en concurrence avec les grandes surfaces à proximité.
Paysages naturels et urbains	Les paysages bouffémontois sont facilement identifiables (massif forestier, plateau agricole, espace urbain). Ils participent à la qualité du cadre de vie sur la commune. Le relief qui caractérise le territoire offre des perspectives visuelles sur les boisements et la Plaine de France. Le tissu bâti se caractérise par une forte présence du végétal, créant des espaces de respiration.	L'équilibre des paysages à Bouffémont peut facilement être fragilisé, notamment au niveau des points de contacts avec l'urbanisation.
Environnement et ressources naturelles	Les mesures de protection présentes sur le territoire attestent de sa richesse écologique. Les espaces agricoles sont ouverts et la forte emprise du végétal dans les zones urbanisées constituent une trame verte locale. Une trame bleue locale est constituée par le chevelu de ruisseaux (Petit Rosne, Quarante Sous, ...) en partie ouvert. Le territoire communal se situe à proximité de nombreux réservoirs de biodiversité constitutifs de la trame verte et bleue globale (vallée de Chauvry, forêts de Montmorency et de l'Isle Adam).	Les mesures environnementales conditionnent le développement urbain du territoire (site inscrit, lisière de 50m non constructible, imposée par le SDRIF).

	ATOUTS	FAIBLESSES
Organisation urbaine et mobilité	Le tissu urbain bouffémontois, compact, se caractérise par des formes urbaines et architecturales variées. La commune pourrait être vue comme un « laboratoire » de formes urbaines. Les équipements et services sont facilement accessibles et sont répartis de façon équilibrée sur le territoire communal. Le futur écoquartier confortera la centralité du quartier de la place Vauban et de la gare. Des potentialités de renouvellement existent dans le village (corps de fermes, logements vacants, ...). La commune se situe à proximité d'un réseau routier d'envergure (Francilienne, A16, A115, ...). Elle est accessible depuis Paris et les grands pôles de l'Est et l'Ouest franciliens. Un axe structurant (la RD44) relie la quasi-totalité des quartiers de Bouffémont à la gare et aux communes proches. Le niveau d'équipements scolaires et périscolaires permet de limiter les flux scolaires. Les parcs boisés et espaces verts sont propices aux circulations douces et relient les différents équipements de la commune.	Le village apparaît isolé et souffre d'un manque de qualification de ses espaces publics. Les deux centralités/polarités existantes semblent déconnectées. Des transports en commun internes existent mais sont peu fréquents, voire inexistants en heures creuses. Les abords de la gare et le village souffrent de difficultés de stationnement, notamment sur la rue de la République. Des flux importants sont liés aux déplacements domicile/travail. L'offre en transport en commun est présente mais l'intermodalité est peu développée. Les équipements structurants sont générateurs de flux extérieurs (équipements de santé).
Risques et nuisances	Des risques identifiés dans le SCoT qui donne des orientations à prendre en compte dans les documents d'urbanisme communaux.	-

ENJEUX ET PERSPECTIVES

DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET RESIDENTIELLES

- **Maintenir la croissance démographique** ➔ Un rythme de croissance « maîtrisée » devra toutefois être défini pour rester sous le seuil des 6 500 habitants
- **Adapter et anticiper les besoins en équipements et services nécessaires aux évolutions démographiques souhaitées ainsi qu'au vieillissement de la population**
- **Diversifier l'offre en logements afin de répondre à l'ensemble des besoins selon les profils des populations** ➔ L'accueil et l'accompagnement des jeunes décohabitants, des jeunes ménages et des personnes âgées devront être une priorité dans une recherche de mixité intergénérationnelle et sociale.
- **Définir un rythme de construction en cohérence avec l'identité de la commune.**

ACTIVITES ECONOMIQUES

- **Maintenir et conforter l'offre commerciale et de services existante**, notamment sur le secteur gare.

PAYSAGE, ENVIRONNEMENT ET RESSOURCES NATURELLES

- **Maintenir des éléments paysagers identitaires en fonction de leurs rôles afin de préserver le cadre de vie**
- **Préserver les grands boisements et leurs lisières**
- **Limiter les ruptures entre les espaces de connexions écologiques**
- **Promouvoir un développement urbain qui favorise l'utilisation des dents creuses et l'optimisation de l'enveloppe urbaine** ➔ Il conviendra de maîtriser et d'organiser le développement urbain pour maintenir la qualité paysagère et naturelles, et préserver le cadre de vie.
- **Maintenir l'emprise végétale au sein du tissu urbain**
- **Prévenir les risques** ➔ Il sera nécessaire de prendre en compte les contraintes de relief et de nature des sols dans le développement futur du territoire.
- **Valoriser les entrées de ville** ➔ Il s'agira particulièrement de la valorisation paysagère de l'entrée Est du territoire.

ORGANISATION URBAINE ET MOBILITE

- **Définir une ou plusieurs centralité(s) à conforter en fonction de l'accessibilité et des déplacements** ➔ Il conviendra de renforcer la centralité identifiée au niveau du village ainsi que celle autour de la gare. Le renforcement de cette dernière sera accompagné de la création du futur écoquartier.
- **Organiser le développement résidentiel futur au regard des centralités existantes** ➔ Cela suppose de définir une densité raisonnable et adaptée à chaque quartier, respectant l'équilibre actuel, afin de rester en adéquation notamment avec l'offre en équipements, commerces et services.
- **Favoriser une « ville des courtes distances » en rapprochant les populations à l'offre urbaine existante ou à venir**
- **Développer l'intermodalité pour une optimisation de l'offre en transports en commun**
- **Renforcer la trame verte urbaine.**

C. Imaginer le Bouffémont de demain

Pour imaginer la physionomie de la commune de Bouffémont à l'horizon 2025, avoir une vision prospective d'évolution de la population s'avère indispensable. Cette phase de prospective, préalable à la définition du projet communal répond à deux grands objectifs :

1. **Évaluer les possibilités de développement futur de la commune et leurs impacts en réalisant des prospectives chiffrées** : des scénarios démographiques et de logements en fonction des grandes tendances observées et en déterminer les besoins en équipements ainsi que la capacité d'accueil de nouveaux habitants, du territoire communal.
2. **Hiérarchiser les principes du développement futur** : des scénarios d'aménagement qui définissent des priorités dans les stratégies de développement afin de retenir celles qui constitueront le parti d'aménagement, projet de ville de la commune.

La définition du scénario se fait à partir de trois questionnements :

- **Combien d'habitants à l'horizon 2025 ?**
- **Quels seront les besoins induits ?**
- **Quelles sont les capacités foncières du territoire pour les accueillir et où ?**

La prospective doit donc permettre de déterminer quelle croissance est envisagée, quels équipements seront nécessaires, et de **retenir un scénario pragmatique pour la commune**. Celui-ci doit néanmoins être considéré avec prudence. Les chiffres qui en découlent doivent permettre de définir une tendance. **Ils ne sont pas à considérer comme des « seuils »** de population à atteindre mais sont conçus comme des outils d'aide à la décision qui permettent d'orienter les choix de développement de la commune.

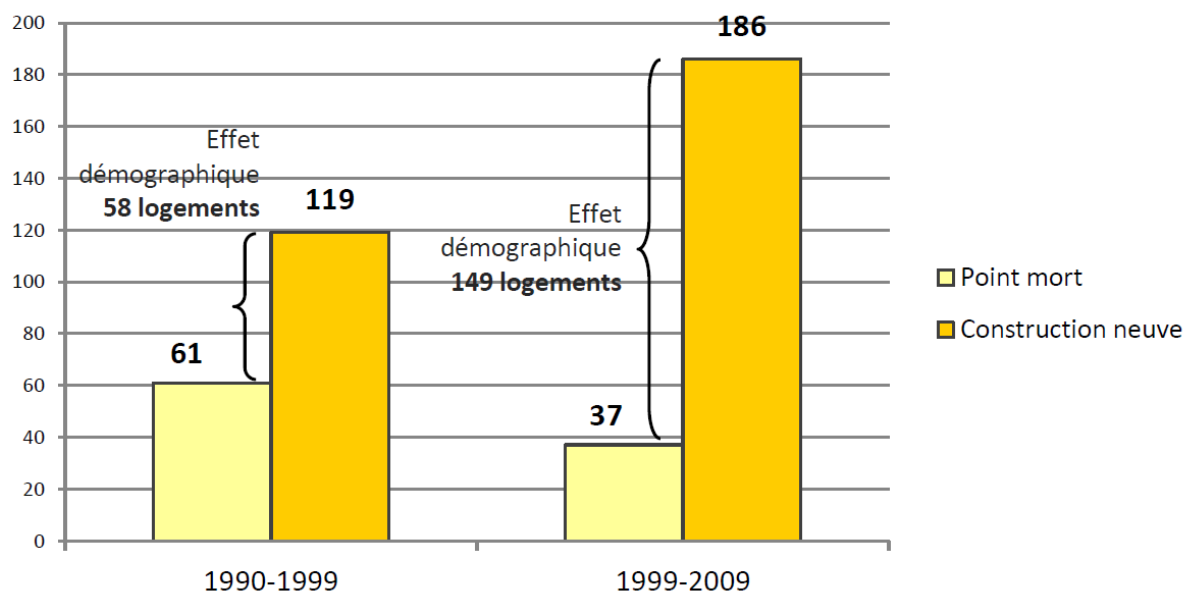
D. Le maintien de la population : un objectif nécessaire

Les infrastructures, les équipements et services de la commune de Bouffémont répondent aujourd'hui aux besoins d'une population de près de 6 000 habitants. Le fonctionnement de ces équipements et la rentabilité de ces investissements nécessitent le maintien de ce niveau de population.

Bouffémont, comme toutes les communes du territoire national, voit son nombre d'habitants par foyer diminuer (phénomènes connus de décohabitation, augmentation du nombre de foyers monoparentaux, vieillissement, etc.). Ce phénomène implique de construire davantage pour loger un même nombre d'habitants. A cela s'ajoute deux autres mécanismes (démolition ou rénovation du parc ancien et, le cas échéant, évolution de la vacance et des résidences secondaires) qui participent également à l'évolution du parc de résidences principales.

La production de nouveaux logements ne se traduit alors pas nécessairement par une augmentation en conséquence de l'offre de résidences principales (un nombre d'habitants en moins ne signifie pas moins de ménages).

Au regard des tendances passées et pour maintenir le niveau actuel de population, de qualité de vie et de cadre de vie, on estime qu'il était nécessaire de construire **environ 37 logements** sur le territoire communal (point-mort) entre 1999 et 2009.



Source : Diagnostic de PLU – Mars 2013

E. Combien d'habitants à l'horizon 2025 et quels besoins en logements ?

Les tendances observées sur les décennies passées sont les suivantes :

- une légère augmentation du nombre d'habitants sur la dernière décennie ;
- un solde migratoire positif mais moins élevé que le solde naturel qui porte la croissance ;
- un vieillissement de la population qui se poursuit ;
- une baisse régulière de la taille moyenne des ménages bouffémontois.

Le tableau ci-dessous représente différentes évolutions de population sur la base du recensement INSEE de 2009, selon quatre scénarios et les besoins estimés en logements.

Trois hypothèses de travail sont donc étudiées à l'horizon 2025 :

1. **Stabilité de la population** au regard du point mort, estimé à environ 4 logements par an sur la période précédente (1999-2009).
2. **Croissance modérée** avec un taux d'évolution démographique annuel positif légèrement plus élevé que sur la dernière décennie (**+ 0,41 %/an**), il s'agit de l'objectif de croissance démographique fixé par le SCOT pour la commune¹ ;
3. **Croissance volontariste** avec un taux d'évolution annuel moyen de **+ 0,8 %/an**.

Hypothèses (à partir du recensement INSEE de 2009)	Point de référence	Hypothèse 1 Croissance modérée	Hypothèse 2 Croissance volontariste
Variation annuelle de la population	0 %	+ 0,41 %	+ 0,8 %
Population 2025	5 898	6 400	6 800
Nombre d'habitants supplémentaires	+ 0	+ 502	+ 902
Taille moyenne des ménages (2,8 en 2009)	2,7	2,7	2,7
Besoins en logements			
Besoins en logements/croissance	0	146	334
Besoins en logements/desserrement ²	116	116	116
Besoins en logements/renouvellement	-20	-20	-20
Besoins en logements/ variation RSLV	-22	-22	-22
Total	74	220	411
	Soit 5 log/an	Soit 14 log/an	Soit 25 log/an

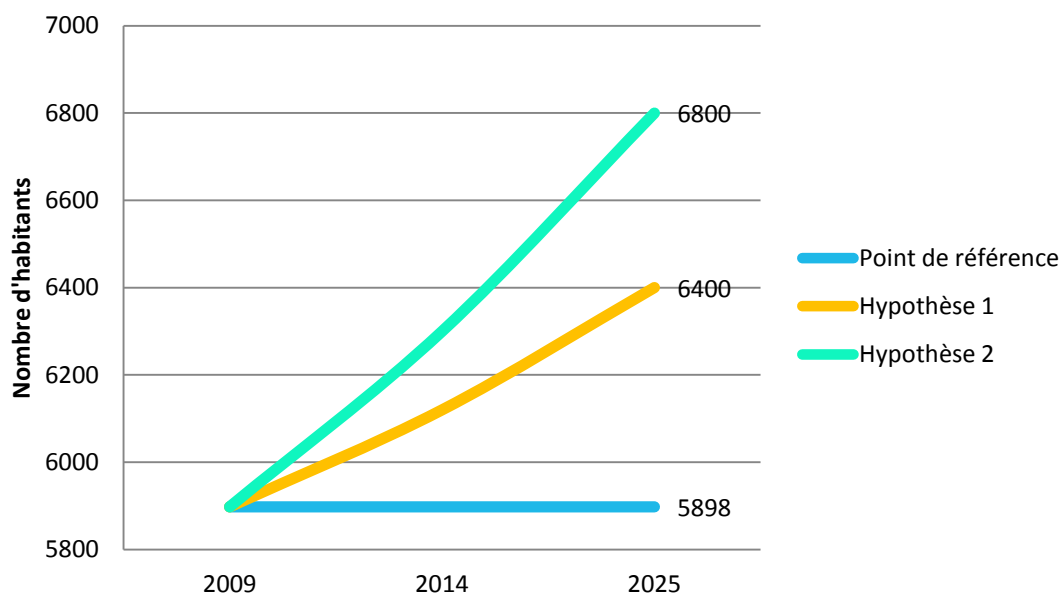
Une partie des besoins estimés a déjà trouvé une réponse par les logements construits entre 2009 et 2012 (environ **66 logements**). Par ailleurs, le projet d'écoquartier en cours d'élaboration, prévoit la

¹ Le SCOT de l'Ouest Plaine de France définit des objectifs démographiques pour la commune de Bouffémont : **6400 habitants à l'horizon 2030**, soit un taux de croissance annuel de **0,41%**. **L'hypothèse 1 de « croissance modérée » va donc dans le sens du Schéma de Cohérence Territoriale.**

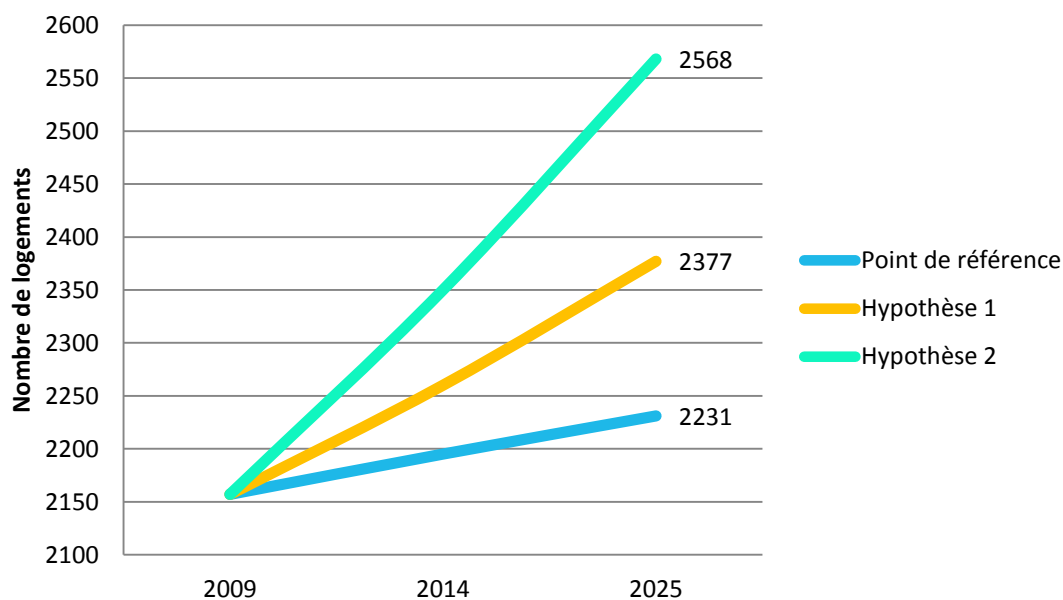
² Selon l'INSEE, les besoins en logements dus au desserrement se calculent de la manière suivante :
= Population de 2009 / Taille moyenne des ménages en 2025 - Nombre de résidences principales en 2009

construction d'environ 180 logements. Ce projet permettra de répondre à une grande partie des besoins de la commune, quel que soit le scénario choisi.

Evolution de la population envisagée



Evolution du nombre de logements envisagée



F. L'impact sur les effectifs des écoles maternelles et primaires

Remarque : Ne sont traités dans cette simulation que les besoins des écoles maternelles et primaires, les effectifs des collèges et des lycées dépendant pour beaucoup de l'évolution démographique des communes voisines.

Les équipements scolaires à Bouffémont ont un taux d'occupation d'environ 26 élèves par classe. Le tableau suivant, établi à partir des moyennes de l'INSEE et des données disponibles sur le site de la commune, permet de connaître approximativement les besoins actuels en nombre de classes :

Population INSEE 2009		5898
Part de la population de 0-19 ans (*)	30%	1802
dont population scolarisée en maternelle	15%	280
dont population scolarisée en primaire	28%	504
Total population scolaire		784
Nombre de classes (*)		31

(*) Chiffres statistiques de l'INSEE, RP 2009

Selon les prévisions démographiques énoncées dans les 3 hypothèses, on peut évaluer le nombre de classes nécessaires à l'horizon 2025 :

Hypothèses	Selon le RGP INSEE 2009	Point de référence (horizon 2025)	Hypothèse 1 <i>Croissance modérée</i> (horizon 2025)	Hypothèse 2 <i>Croissance volontariste</i> (horizon 2025)
Population nouvelle		-	+ 502	+ 902
Population de 0-19 ans	30%	-	150	270
Population scolarisée en maternelle	15%	-	23	41
Population scolarisée en primaire	28%	-	42	76
Total population scolaire supplémentaire		-	65	117
Nombre de classes nécessaires (*)		-	3	5

(*) Moyenne de 26 élèves par classe

A l'horizon 2025, selon les différentes hypothèses démographiques, la commune devra envisager la création de **3 à 5 classes supplémentaires**.

G. Les capacités d'accueil du territoire

Le territoire se caractérise par de nombreuses mesures de protection qui s'accumulent et se superposent. Ces diverses mesures et inventaires conditionnent fortement le développement communal. De plus, les contraintes de relief sont à considérer fortement sur le territoire communal. Elles peuvent, dans certains cas, restreindre certaines disponibilités foncières ou du moins, conditionner fortement leurs utilisations.

Au regard des besoins en logements estimés selon les différentes hypothèses et pour accueillir une population nouvelle, il est indispensable d'avoir une vision des **capacités d'accueil du territoire**. Elle découle d'une observation sur le terrain et d'une analyse croisée des contraintes et des droits à construire selon le POS en vigueur.

Le nouveau contexte réglementaire et législatif de l'urbanisme qui vise à favoriser une gestion économe de l'espace, incite à interroger **autant la capacité des terrains situés au sein du tissu urbain existant que dans les secteurs en extension urbaine**.

Le tissu urbain de la commune se caractérise par une prédominance des opérations groupées relativement récentes, laissant peu de place au renouvellement urbain. En effet, peu de dents creuses ont été identifiées sur le territoire communal, aux caractéristiques morphologiques très particulières. Toutefois, le centre-bourg comporte certaines constructions pouvant faire l'objet de réhabilitation et quelques espaces non urbanisés situés au cœur du tissu urbain. Ces terrains et constructions vides peuvent être le support de l'optimisation du tissu bâti bouffémontois.

Ont donc été distinguées :

- **les dents creuses** : parcelles actuellement non construites et non attenantes à des propriétés bâties en tant que jardin ou potager, classées en zones urbaines. Il s'agit de surfaces qui seront urbanisées « au coup par coup » en cohérence avec le tissu urbain dans lequel elles s'insèrent. 5 parcelles ont été identifiées, elles permettront la création d'une dizaine de logements environ.
- les parcelles inscrites dans des **zones d'urbanisation future** au POS (NA à vocation d'habitat), non urbanisées à ce jour (projet d'écoquartier sur le « secteur du Tumultu », sur une surface de 4,5 ha) ;
- les parcelles dédiées au renouvellement/mutation.

La méthodologie suivante a été appliquée :

- Croisement des photos aériennes de l'IGN (campagne de 2012) avec visite de terrain (juin 2013) ;
- Liste des permis de construire accordés entre 2009 et 2012 pour une actualisation du cadastre ;
- Prise en compte des contraintes naturelles ou réglementaires (relief, forte présence de boisements, risque de mouvement de terrain, inventaires, ...) et de la proximité des réseaux (notamment voirie carrossable et assainissement collectif).

Au regard des disponibilités foncières identifiées, nous pouvons estimer la surface nécessaire pour accueillir des nouveaux logements selon trois niveaux de densité moyenne.

Hypothèses (à partir du recensement INSEE de 2009)	Point de référence (horizon 2025)	Hypothèse 1 <i>Croissance modérée</i> (horizon 2025)	Hypothèse 2 <i>Croissance volontariste</i> (horizon 2025)
Population 2025	5 898	6 400	6 800
Besoins en logements³	74	220	411
Surface nécessaire en ha			
Densité moyenne de 30 log/ha	2,4 ha	7,3 ha	13,7 ha
Densité moyenne de 45 log/ha	1,6 ha	4,8 ha	9,1 ha
Densité moyenne de 65 log/ha	1,1 ha	3,3 ha	6,3 ha

Le SCOT de l'Ouest Plaine de France s'impose au PLU de Bouffémont. En plus des objectifs démographiques et de création de logements, le SCOT fixe un objectif de densité minimale de 45 log/ha pour la commune de Bouffémont. Selon cette densité minimale, il apparaît que le territoire serait en capacité théorique de répondre au scénario de croissance modérée (hypothèse 1) prescrit par le SCOT, nécessitant une surface de **3,3 ha à 4,8 ha**.

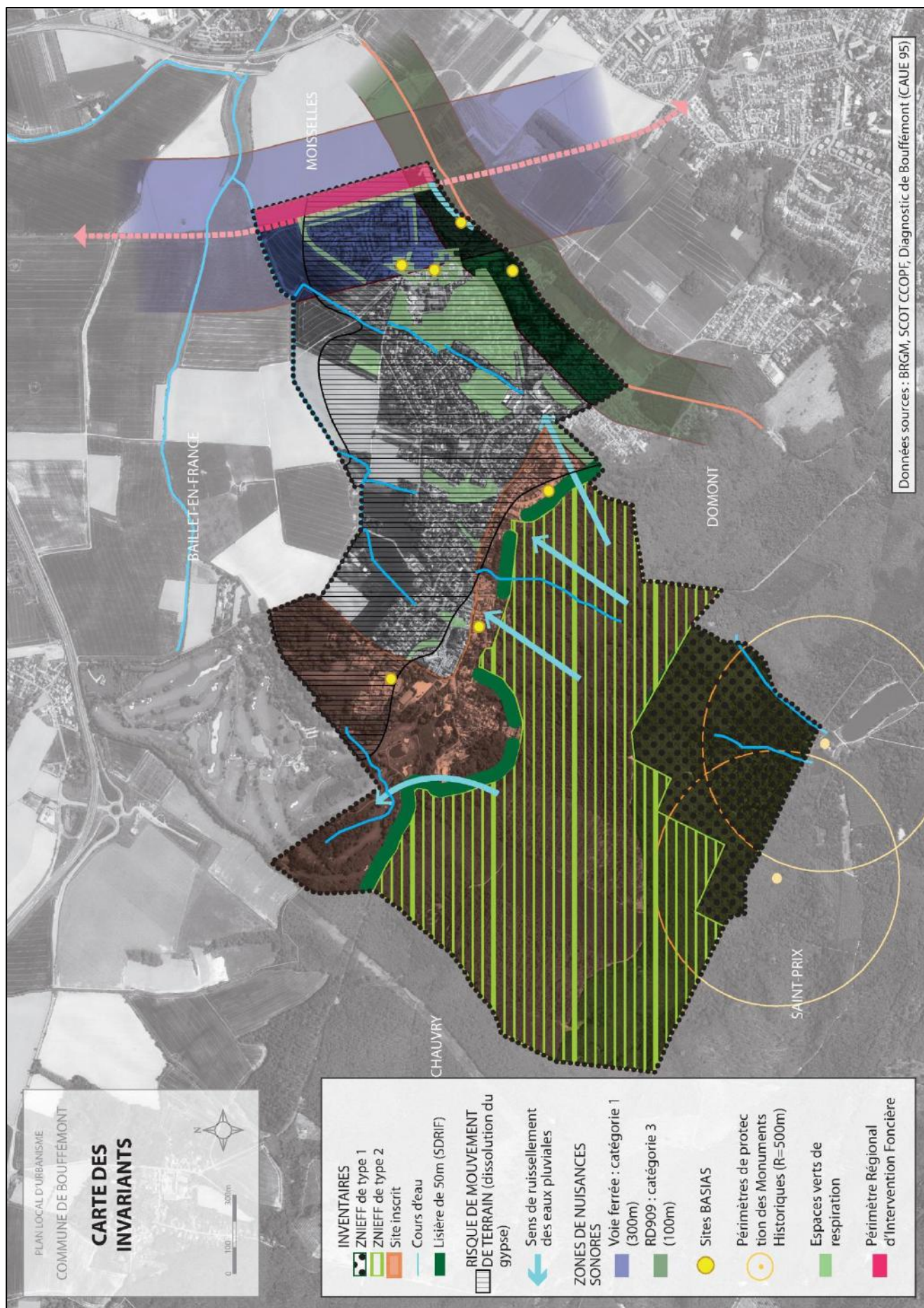
LES ENJEUX ET OBJECTIFS SUPRACOMMUNAUX

- Les objectifs du SCOT de l'Ouest Plaine de France
- La compatibilité avec les orientations du SDRIF
- Les projets en cours ou à venir sur la commune (écoquartier, ...)

LES INVARIANTS

- L'espace agricole
- Les ZNIEFF de types 1 et 2
- Le site inscrit
- Les lisières forestières (bande de 50m)
- Les zones de nuisances sonores
- Le risque de retrait/gonflement des argiles
- Le Périmètre Régional d'Intervention Foncière
- Autres ...

³ Les 66 logements construits entre 2009 et 2012 ont été déduits des besoins en logements à l'horizon 2025. Les logements qui seront construits dans le cadre du projet d'écoquartier n'ont pas été déduits des besoins futurs de la commune. Le projet sera toutefois pris en compte dans les scénarios d'aménagement.



H. Les orientations générales du PADD

UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MODEREE POUR UN DEVELOPPEMENT QUALITATIF : BOUFFEMONT, AU CŒUR DES ENJEUX SUPRACOMMUNAUX, ENTRE DEVELOPPEMENT ET PRESERVATION

Dans un contexte d'essoufflement démographique, la commune de Bouffémont souhaite renforcer son attractivité pour accueillir de nouvelles populations. Toutefois, une croissance trop importante risquerait de déstabiliser l'identité de la commune et de ses paysages, raison pour laquelle un objectif démographique quantifié a été établi sur une **hypothèse de 6500 habitants d'ici 2025**. Cet objectif démographique impliquerait la production d'**environ 250 logements à l'horizon 2025**.

Ces objectifs ne doivent pas être entendus comme une obligation de résultat mais doivent permettre d'estimer le chemin parcouru⁴ à l'horizon 2025 et redimensionner le projet de développement communal (notamment en termes d'équipements et de services), si nécessaire.

Au regard des potentialités estimées et des nombreuses contraintes qui s'imposent au territoire de Bouffémont, cette croissance quantitative ne pourra se réaliser qu'à travers un développement qualitatif du territoire communal. Pour répondre aux enjeux du Grenelle de l'Environnement et aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (préservation des espaces naturels, maîtrise des déplacements, gestion économe de l'espace), la commune de Bouffémont doit s'engager dans une nouvelle dynamique du développement urbain reposant sur le projet engagé qu'est l'écoquartier et l'optimisation de l'existant à travers l'aménagement des dents creuses et le renouvellement urbain.

Par ailleurs, les richesses naturelles et paysagères caractérisant Bouffémont poussent la commune à mettre la préservation de ces espaces au cœur de son projet de territoire. Ainsi, suite aux deux scénarios proposés, le projet communal tend à rechercher l'équilibre entre le développement urbain répondant aux objectifs supracommunaux, et la préservation des richesses naturelles et paysagères qui confèrent à la commune son identité et la qualité de son cadre de vie.

⁴ Rappelons qu'un PLU fixe des objectifs et met en œuvre des outils et prescriptions réglementaires pour les atteindre, mais qu'il est révisable à tout moment en fonction des évolutions constatées sur le territoire. L'article L 123-12-1° du Code de l'urbanisme prévoit à cet effet, qu'un débat doit être organisé tous les trois ans au sein du Conseil Municipal sur les résultats de l'application du PLU "au regard de la satisfaction des besoins en logements [...]"

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

La Municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour de trois grands axes :

- 1. Mettre la préservation de l'environnement au cœur du développement communal**
- 2. S'engager vers la constitution d'un territoire « durable »**
- 3. Assurer un développement maîtrisé, répondant aux objectifs extraterritoriaux**

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune.

1. METTRE LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL

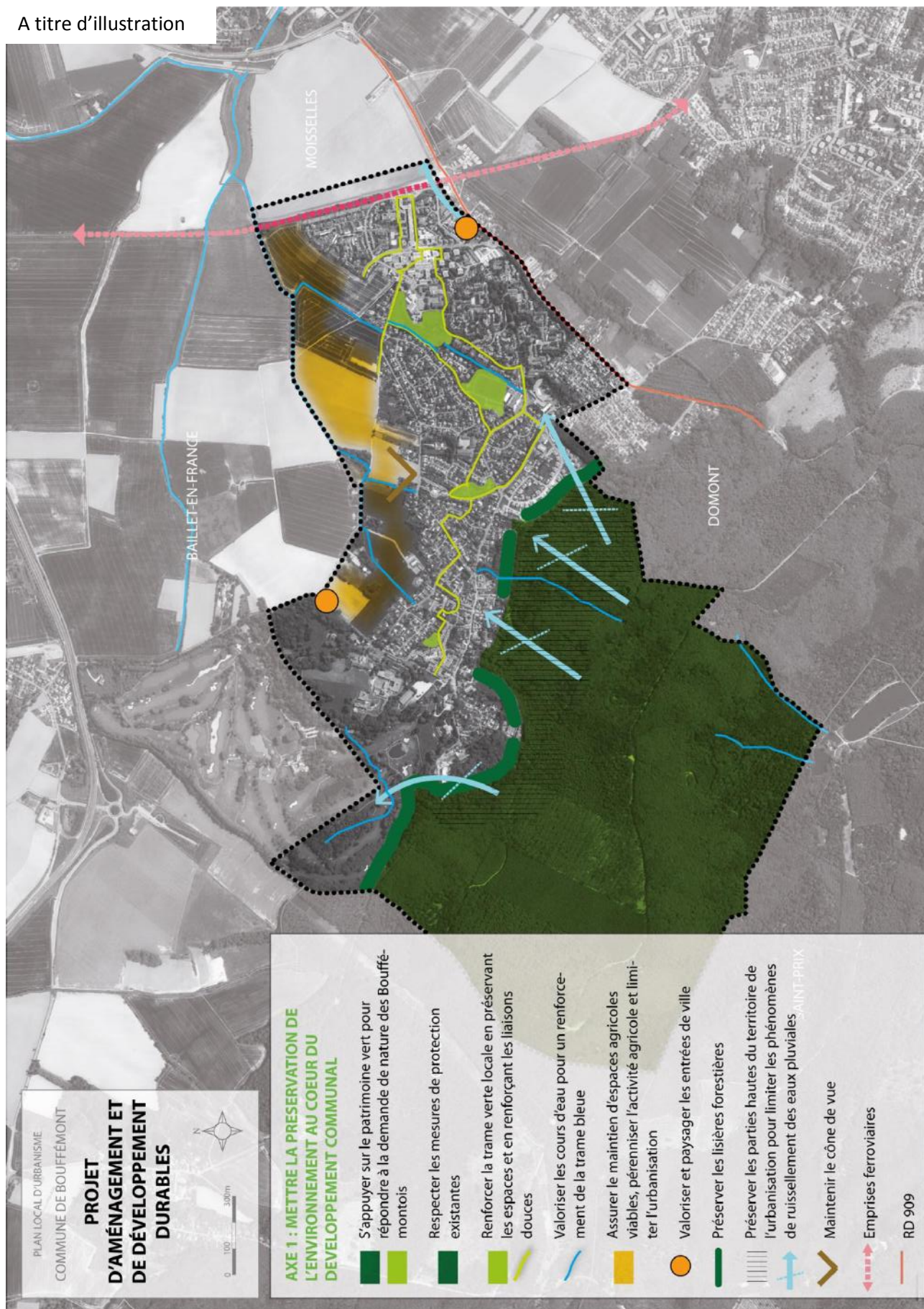
L'hydrographie, le relief, les grands boisements de la forêt de Montmorency mais aussi l'espace agricole ont largement conditionné l'occupation du sol de la commune mais sont aussi à l'origine de son armature naturelle et paysagère, qui, conjuguée au patrimoine bâti, est aujourd'hui un élément fondateur de l'identité et de la qualité de vie de Bouffémont. Les espaces boisés, qui couvrent plus de la moitié du territoire, s'immisce dans le tissu urbain, conférant ainsi à la commune un caractère végétal affirmé.

De plus, le territoire communal bénéficie d'un patrimoine bâti d'une grande richesse, variant les formes urbaines et architecturales. Il convient donc de préserver ces particularités participant à l'identité de la commune.

Orientations du PADD	Objectifs
Identifier et protéger les espaces qui jouent un rôle de corridor écologique	• Pour répondre à la demande de nature des Bouffémontois et préserver le cadre de vie qui caractérise leur commune, le PLU devra s'appuyer sur le patrimoine vert que représentent les boisements de la forêt de Montmorency au sud, ainsi que les nombreux espaces verts ponctuant le tissu urbain bouffémontois. • Respecter les mesures de protection (ZNIEFF de types 1 et 2, site inscrit) qui concernent la quasi-totalité des grands boisements présents sur le territoire. • Préserver les espaces verts situés au cœur du tissu urbain. Ces espaces étant connectés entre eux, ils constituent une trame verte locale à préserver et à renforcer. Il s'agira donc également de renforcer et de « paysager » la trame de liaisons douces qui permet de relier les différents espaces de respiration. • Valoriser autant que possible les cours d'eau existants afin de renforcer la trame bleue locale. Les rus et ruisseaux existants seront pris en compte dans les futurs projets d'aménagements en tant qu'éléments du paysage urbain.
Maintenir la valeur paysagère, garante de l'identité communale et dans un objectif d'amélioration du cadre de vie	• Assurer le maintien d'espaces agricoles viables et de l'activité agricole sur le plateau de la Plaine de France au nord du territoire.

	• Valoriser et paysager les entrées de ville communales qui représentent un enjeu paysager important, notamment l'entrée Est depuis la commune de Moisselles, au niveau de la gare. • Préserver les lisières forestières de toute urbanisation, au titre du SDRIF qui impose une bande inconstructible de 50m aux abords des massifs forestiers de plus de 100 ha. • Préserver l'équilibre entre les différentes unités paysagères (le Massif forestier de Montmorency, le Plateau agricole de la Plaine de France, les rus et le tissu urbain) en veillant à traiter et maîtriser les franges urbaines en contact avec les espaces boisés et agricoles. • Préserver les perspectives visuelles vers les espaces agricoles (maintien du cône de vue).
Préserver les espaces naturels et agricoles afin de limiter les risques de ruissellement	• Préserver les parties hautes du territoire (la moitié sud correspondant aux boisements de la forêt de Montmorency) de l'urbanisation afin de limiter les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales. • Limiter l'urbanisation des terres agricoles situées au nord du territoire. Ces espaces, situés sur la partie basse de Bouffémont, représentent un réceptacle pour les eaux pluviales ; l'activité agricole qui y est présente permet une bonne infiltration des eaux.

A titre d'illustration



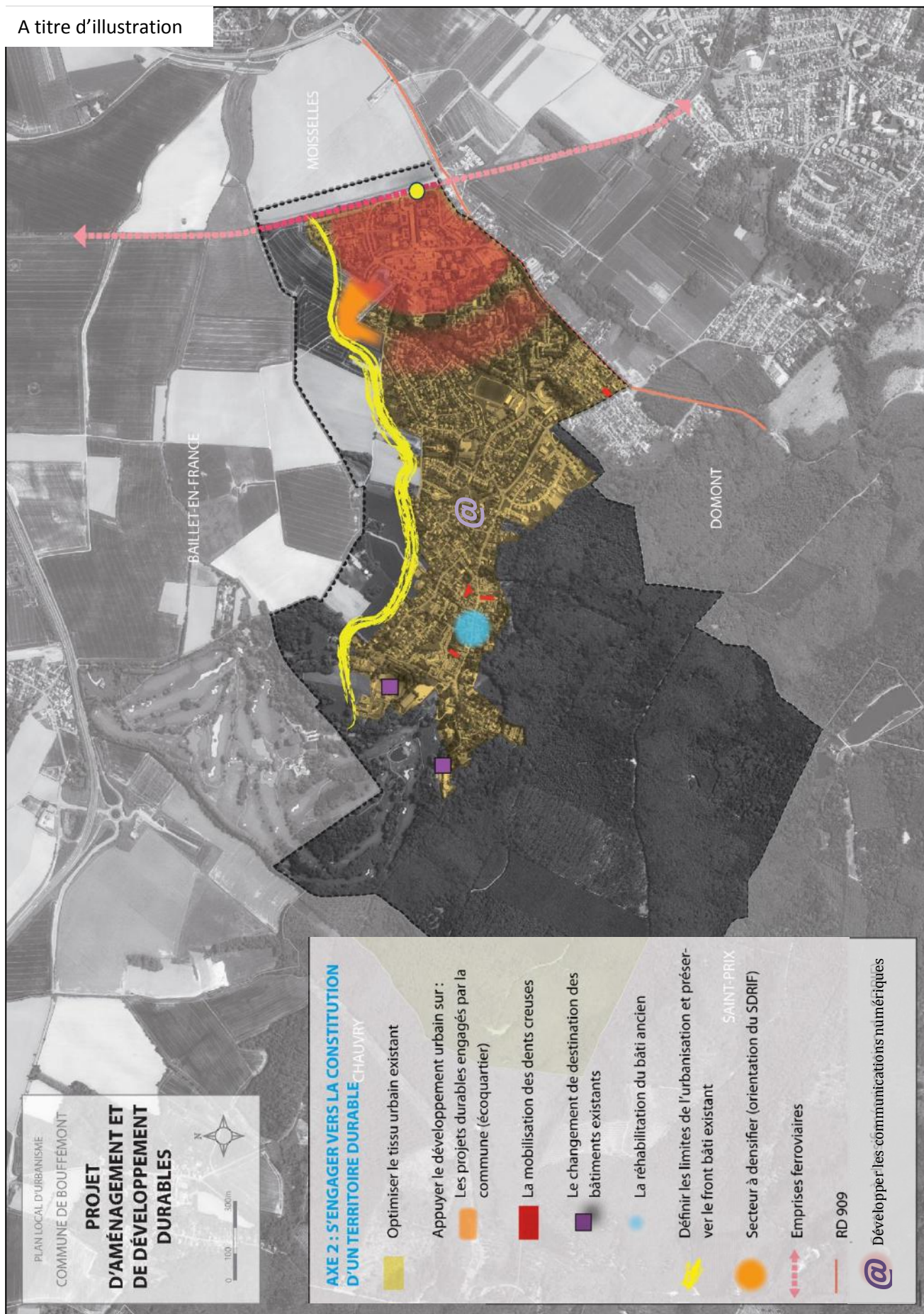
2. S'ENGAGER VERS LA CONSTITUTION D'UN TERRITOIRE « DURABLE »

L'élaboration du PLU de la commune de Bouffémont s'inscrit dans un contexte réglementaire et législatif renouvelé qui place l'environnement au cœur de la planification urbaine. Les principaux objectifs sont la lutte contre l'étalement urbain et la gestion économe des ressources, la contribution à l'adaptation au changement climatique et à l'efficacité énergétique ou la prise en compte de la biodiversité. La commune souhaite, à travers son PLU, prendre pleinement part à ces nouveaux enjeux, dans le but de construire le Bouffémont de demain.

Orientations du PADD	Objectifs
Optimiser la ressource foncière et construire la ville sur la ville	• La maîtrise de l'urbanisation doit permettre de maintenir l'identité des quartiers bouffémontois mais également d'avoir une gestion économe de l'espace. Pour cela, et conformément aux objectifs du Grenelle de l'Environnement, un objectif de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles a été défini qui vise une consommation foncière maximale de 4,5 ha à l'horizon 2025. Cette surface correspond à l'emprise de l'écoquartier sur le « secteur du Tumultu ». • Dans cette perspective et afin de préserver certains espaces pour leur valeur paysagère, économique ou environnementale, le développement communal devra s'orienter vers une densification maîtrisée de son tissu urbain, en particulier aux abords de la gare et sur le quartier centre. Pour cela, il sera nécessaire de favoriser la mobilisation optimale des différentes ressources foncières. Ainsi, la dynamique du développement urbain devra s'appuyer en priorité sur : - les projets déjà engagés par la commune, en cours d'études - la mobilisation du foncier libre en « dents creuses » au sein des espaces déjà urbanisés - le changement de destination des bâtiments existants (tels qu'une partie de la résidence hôtelière ou du centre Jacques Arnaud) ou réhabilitation du bâti ancien au niveau du village, en logements par exemple (renouvellement urbain). • Le PLU s'attachera à définir clairement les limites de l'urbanisation en veillant à ne pas permettre son étalement sur les espaces naturels et agricoles, et à ne pas déstructurer les entités

	urbaines existantes. Une attention particulière sera portée au front urbain situé au nord de la commune pour une préservation de la qualité paysagère des espaces agricoles de la Plaine de France et un maintien des activités agricoles présentes sur le site. - Le SDRIF identifie le secteur gare comme un « quartier à densifier » et le reste du tissu urbain bouffémontois comme « espace urbanisé à optimiser ». Ainsi, il conviendra d'affirmer le centre ancien (abords de la rue de la République) et le secteur gare, comme deux centralités où le développement sera prioritaire, et ce, afin de : - Assurer une cohérence spatiale - Rapprocher la population des différents commerces, équipements et services - Maîtriser les déplacements de véhicules, participant à la réduction des GES.
Favoriser le développement dans les secteurs stratégiques	Définir des niveaux de densités différenciés selon les entités urbaines en prévoyant une densité plus adaptée au niveau de la gare, tel que préconisé dans le SDRIF. Cet objectif s'appliquera aux secteurs de projets identifiés à proximité de la gare, notamment celui de l'écoquartier.
Conserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain	- Respecter les objectifs du Grenelle de l'Environnement en améliorant la performance énergétique et environnementale des bâtiments tout en respectant le caractère patrimonial de la commune. - Poursuivre la préservation du patrimoine bâti et la réhabilitation du bâti ancien au niveau du village, dans l'objectif de renouveler le parc de logements ainsi que dans un souci de préservation de ce patrimoine.
Développer les communications numériques	Favoriser le développement des communications numériques, par le développement du très haut débit et l'installation de fourreaux pour la fibre optique.

A titre d'illustration



3. ASSURER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE, CONTRIBUANT AUX OBJECTIFS EXTRATERRITORIAUX

La réponse aux grands défis que doit relever l'Île-de-France dans le cadre du SDRIF ou de ceux que doit relever le territoire du SCoT de l'Ouest Plaine de France, doit trouver une réalité tant à l'échelle globale de la région et des différents bassins de vie qui la composent, qu'à l'échelle des communes concernées par le SCoT.

Le positionnement stratégique de la commune de Bouffémont implique une nécessaire articulation du projet communal avec les objectifs extraterritoriaux auxquels doit prendre part la commune.

Le PLU de Bouffémont doit, par son PADD, mettre en cohérence ces échelles globale et locale, dans un perpétuel aller-retour. Les réponses ne peuvent bien sûr être similaires mais elles doivent, à l'échelle communale, concourir aux mêmes objectifs qui répondent d'abord à ceux des Bouffémontois et plus largement des habitants du territoire couvert par le SCoT.

Orientations du PADD	Objectifs
Maîtriser la croissance démographique et résidentielle	- Le SCoT de l'Ouest Plaine de France fixe un objectif de croissance démographique de 81 280 habitants à l'horizon 2030 à l'échelle des 21 communes. Le PLU de Bouffémont devra donc programmer et anticiper une croissance démographique à l'échelle du territoire communal afin de répondre aux préconisations du SCoT. Toutefois, cette croissance devant être maîtrisée, un objectif de 6 500 habitants à l'horizon 2025 est défini dans le cadre du PLU. Cette croissance impliquera des besoins en logements correspondant à 250 logements à l'horizon 2025. - Définir un rythme de construction en « phasant » l'urbanisation dans un souci de cohérence avec l'objectif de préservation des entités naturelles et paysagères. Ainsi, des zones d'urbanisation à court terme peuvent être définies dans les secteurs prioritaires, et d'autres à long terme.
De la location à l'accession : Offrir un véritable parcours résidentiel	- La commune souhaite poursuivre sa politique en faveur d'une offre de logements abordables mais qui soit adaptée au contexte communal. - Diversifier l'offre de logements (T1 à T4). - Conserver la dynamique de mixité sociale en favorisant les programmes libres et en accession.
Mobiliser les espaces stratégiques pour un	Le PLU, dans son obligation de compatibilité

développement résidentiel cohérent	avec le SDRIF doit dans un premier temps, favoriser un développement urbain aux abords de la gare de Bouffémont-Moisselles. • Le renforcement du pôle gare passe par : - L'optimisation du tissu urbain autour de la gare et la densification du tissu existant, développant ainsi l'offre en logements ; - L'optimisation du rabattement vers l'offre en transport en commun ; - L'articulation du futur écoquartier avec le pôle gare ; - La pérennisation des commerces et services existants à proximité de la gare. • Renforcer le centre ancien aux abords de la rue de la République afin d'en faire le pôle historique bouffémontois, en lien avec le pôle gare.
Maintenir les commerces et services de proximité et assurer la viabilité des équipements garantissant l'évolution harmonieuse de la commune	• Conforter et développer la vocation commerciale des deux centralités identifiées (gare et village). • Pérenniser les équipements existants, prévoir la création d'équipements sportifs (gymnase) et mettre à niveau les équipements socioculturels pour accompagner la croissance démographique future à l'échelle locale et supracommunale (Intercommunalité, SCoT). • Pérenniser l'activité agricole sur le territoire en préservant les espaces liés à cette activité de l'urbanisation.
Appréhender l'impact des choix de développement urbain en termes de déplacements	• Renforcer les stationnements autour de la gare afin d'améliorer l'utilisation des transports ferroviaires (transilien). • Coordonner les secteurs de développement résidentiels, économiques et d'équipements avec l'offre en transports en commun existante ou future. • Renforcer les liaisons douces afin de favoriser des modes de déplacements plus respectueux de l'environnement, et de créer des connexions entre les deux pôles/centralités identifié(e)s.

A titre d'illustration

