

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE BOISSY-SAINT-LÉGER
DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE



**PROJET D'AMENAGEMENT
ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

**P.L.U. approuvé par délibération du Conseil de Territoire
de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir
en date du 26 septembre 2018**

Société Urballiance
78, rue de Longchamp - 75116 Paris
urballiance@hotmail.fr

Qu'est ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Institué par la loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, le Plan Local d'Urbanisme doit comporter un document spécifique traduisant le projet d'ensemble global d'aménagement de la ville pour les 10 à 15 années à venir : il s'agit du Projet d'Aménagement et de Développement Durables — (P.A.D.D.).

Le P.A.D.D. définit 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.

Le P.A.D.D. arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs retenues par la commune.

Le P.A.D.D. fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le P.A.D.D. définit la stratégie d'aménagement et de développement durables de la commune qui va lui permettre de s'inscrire dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans l'urbanisme :

- le respect du principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels et des paysages ;
- le respect de la diversité des fonctions et de la mixité sociale pour les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activité et d'équipement ;
- le respect du principe d'utilisation économe et équilibrée de l'espace, la maîtrise des déplacements urbains, la sauvegarde du patrimoine bâti, la préservation de la qualité de l'eau, de l'air, des écosystèmes, des sols, des sous-sols, des espaces verts, la prévention des pollutions et des nuisances de toute nature, ...

Les orientations du P.A.D.D. ont une portée non normative, mais doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi qu'avec le règlement, qui sont opposables juridiquement.

Le Plan Local d'Urbanisme, par la mise en œuvre du P.A.D.D., contribue à valoriser les atouts de la commune pour améliorer son cadre de vie, et respecter son environnement.

Ce projet constitue un guide stratégique et politique qui dessine la Ville de demain comme une commune accueillante et respectueuse du développement durable, dynamique et accessible.

Les constats et analyses réalisés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont permis de définir un portrait détaillé de la ville faisant émerger les principales contraintes, les potentialités, les tendances, les dynamiques, les besoins du territoire communal, ainsi que les objectifs généraux de développement.

C'est ainsi que plusieurs enjeux stratégiques ont été identifiés :

- concernant la thématique environnementale, il s'agit de :
 - o maintenir les protections réglementaires sur les espaces naturels protégés ;
 - o préserver la prégnance du végétal au sein de l'habitat individuel ;
 - o prendre en compte les nuisances sonores et les risques naturels de mouvements de terrain dans le développement urbain.

- concernant la thématique habitat, il s'agit de :
 - o permettre la réalisation de l'ensemble des projets de constructions dont celui de la ZAC la Charmeraie ;
 - o encadrer l'urbanisation future le long de l'avenue du Général Leclerc suite à l'ouverture de la déviation de la Route Nationale (RN) 19 ;
 - o répondre aux objectifs du SDRIF d'augmentation de densité humaine et de bâti de 15% ;
 - o encadrer et accompagner réglementairement la densification du tissu pavillonnaire ;
 - o permettre une évolution du patrimoine bâti identitaire et de caractère de la commune, tout en assurant sa préservation.

- concernant la thématique équipement, il s'agit de :
 - o maintenir le bon niveau de services et de prestations des équipements publics existants ;
 - o favoriser l'amélioration de la performance énergétique de certains bâtiments publics ;
 - o poursuivre les travaux permettant une bonne accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite ;
 - o permettre la réalisation d'un projet de construction d'un équipement social et de santé destiné à l'hébergement de personnes handicapées mentales ;
 - o permettre la création d'un équipement culturel au rayonnement extra-communal ;
 - o encourager la création d'une maison de santé pluridisciplinaire à proximité immédiate du quartier de la Haie-Griselle ;
 - o requalifier certains équipements publics du quartier de la Haie-Griselle qui sont aujourd'hui vieillissants ;
 - o favoriser le développement d'équipements sportifs de proximité dans les quartiers Savereau, Progrès et Bois Clary.

- concernant la thématique économique, il s'agit de :
 - préserver règlementairement le tissu commercial du centre ville et du boulevard de la Gare ;
 - permettre le développement des activités tertiaires aux abords de la gare RER et le long de l'avenue du Général Leclerc ;
 - répondre aux objectifs du SDRIF en matière de mixité habitat / emploi, en soutenant la création d'entreprises.

- concernant la thématique déplacements et structure viaire, il s'agit de :
 - poursuivre la rénovation des voies communales ;
 - développer les liaisons douces, notamment aux abords de la gare RER et poursuivre la mise en œuvre des pistes cyclables communales ;
 - poursuivre le développement de la pratique du vélo comme mode de déplacement d'usage, en sécurisant au maximum les parcours ;
 - requalifier certains espaces publics et cheminements piétonniers du quartier de la Haie-Griselle qui ne correspondent plus aux usages actuels.

C'est donc à partir de ces enjeux, que se justifient les choix retenus pour l'établissement du P.A.D.D.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS, DE PRÉSERVATION DES PAYSAGES NATURELS ET DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Les espaces forestiers et naturels de la commune sont entretenus ou exploités dans leur quasi-totalité. Les friches sont rares. Ainsi le paysage n'est plus réellement naturel. Il est la représentation de la nature que le travail des hommes a façonnée, il est donc aussi culturel.

Le P.A.D.D. inscrit ces espaces dans une double démarche de protection et de mise en valeur de leur contexte "naturel" et de leur dimension "culturelle".

Le double objectif de maintien et de développement des activités forestières ou cynégétiques et de protection des paysages "naturels", fixe les orientations générales dans ce domaine :

- assurer un développement communal consommant un minimum d'espace naturel ;

La protection des espaces naturels de la commune passe par le maintien des zones naturelles existantes, et ce dans le but notamment de répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Le développement urbain boisséen se fera à travers une densification maîtrisée du tissu urbain existant.

Concernant les zones naturelles, seules sont autorisées les éventuelles extensions des bâtiments du domaine hippique de Grosbois, de la Maison forestière et du centre de loisirs municipal qui se situent en zone naturelle indiquée selon leur vocation.

Pour limiter la consommation d'espace naturel sur ces sites, les extensions sont autorisées :

- dans la limite de 5% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, pour le domaine de Grosbois et la Maison forestière
- et dans la limite de 15% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, pour le centre de loisirs municipal.

Les possibilités d'extension des constructions existantes susmentionnées sont également limitées selon la surface du terrain, ainsi :

- pour les extensions des constructions existantes liées aux activités spécifiques du domaine de Grosbois, elles ne devront pas dépasser 10% de la superficie du terrain,
- pour les extensions des constructions existantes de la maison forestière, elles ne devront pas dépasser 15% de la superficie du terrain.
- pour les extensions des constructions existantes du centre de loisirs municipal, elles ne devront pas dépasser 20% de la superficie du terrain.

Ainsi, au total au regard des constructions déjà existantes sur ces trois sites et des règles édictées dans le règlement du P.L.U., **la consommation théorique maximale de l'espace naturel autorisée sera de 1 624 m².**

Au sein des zones urbaines, pour permettre la réalisation d'un équipement social et de santé destiné à l'hébergement de personnes handicapées mentales, il est consommé une surface de 3 300 m² au niveau du "parc des Sacrés Cœurs" situé rue du Temple. Ce parc, situé en zone urbaine, fait l'objet d'un classement comme élément remarquable du paysage. .

Suite au déclassement d'une portion du parc des Sœurs, 10 600 m² de ce parc, feront toujours l'objet d'un classement comme élément paysager remarquable à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, contre 13 900 m² dans le précédent PLU

Au total, il sera au maximum consommé 4 924 m² d'espace vert/naturel, dont 1 624 m² en zones naturelles et 3 300 m² en zones urbaines.

- préserver et conforter les massifs forestiers (dans les zones naturelles ou par des espaces boisés classés) et permettre le développement des activités forestières (par des zones naturelles et forestières adaptées), notamment dans les forêts de Grosbois et de Notre-Dame ;
- identifier et maintenir les zones humides et les mares du domaine de Grosbois et de la forêt de Notre-Dame dans la zone naturelle ;
- prendre en compte la Charte Forestière de l'Arc Boisé et le classement dans la forêt de protection des espaces boisés classés de Grosbois et de Notre-Dame ;
- maintenir la protection de la prairie de la Rampe ;
- aménager, au sommet de la prairie du Tillot, des jardins familiaux ouverts aux familles boisséennes ;
- permettre l'aménagement du corridor écologique esquissé entre la forêt de Grosbois et la forêt de Notre-Dame ;
- maintenir la protection des arbres alignés des allées de la Pompadour, du Piple, et de la Princesse ;
- maintenir la protection des clairières et des prairies dans les domaines de Grosbois et du Piple, ainsi que de l'enclos du verger du Piple ;
- ouvrir le domaine du Piple au public.

L'état initial de l'environnement a mis en évidence l'existence de plusieurs risques naturels sur le territoire communal.

Ce dernier est, en effet, soumis à un risque de mouvements de terrain consécutif à l'assèchement et à la réhydratation des sols argileux.

Par ailleurs, le quartier de la Haie-Griselle est concerné par des mouvements de terrain dus à l'existence d'anciennes gravières remblayées par des ordures ménagères. Cette situation génère, aujourd'hui, une instabilité du sol avec des tassements et des affaissements.

D'autre part, le quartier du Bois Clary est régulièrement soumis à des problèmes d'inondation des sous sols. L'imperméabilité des sols de ce quartier devenant de plus en plus importante, et la présence des nombreux rus des forêts de Grosbois et Notre Dame rendent ce secteur très sensible au moment d'épisodes pluvieux importants.

Ces risques doivent être pris en compte dans le développement de la ville sur elle-même, et dans la future urbanisation de la commune à travers des préconisations inscrites dans le règlement du P.L.U.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE STRUCTURATION DES ESPACES URBAINS ET D'EMBELLEMENT DES PAYSAGES URBAINS

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence la diversité du tissu urbain boisséen, qui témoigne des différentes étapes de son évolution et qui a permis d'accueillir une population diversifiée constituant une qualité importante de la ville.

La commune se trouve aujourd'hui face à un ensemble de défis à relever et notamment :

- la préservation de son identité historique,
- la restructuration urbaine d'une partie du quartier de la Haie-Griselle via le projet de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) la Charmeraie,
- la valorisation des paysages et des espaces publics pour une ville plus accueillante,
- et le soutien d'une gestion durable dans le développement urbain.

L'ensemble de ces défis se traduit à travers les orientations générales suivantes :

La protection et la mise en valeur du centre historique

Le caractère villageois du centre ancien est un atout fort de la commune. Ce caractère doit être protégé et renforcé par une démarche couplée de renouvellement urbain dans le bourg, et de densification mesurée dans ses franges.

Dans le bourg, le P.A.D.D. inscrit le renouvellement urbain dans la continuité des alignements, des volumes, des trames, et des matériaux existants. Sur les franges, il préconise le comblement des dents creuses dans le prolongement des espaces bâtis actuels. Le P.A.D.D. considère l'espace urbain comme un tout.

Il s'agit de :

- préserver, par un règlement adapté, les hauteurs, les volumétries, les matières, et les couleurs traditionnelles dans le centre ancien en se référant notamment à la "charte ravalement" ;
- protéger les jardins intérieurs des grands îlots ;
- prendre en compte le Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques (P.P.M.H.) dans le centre ancien.

L'intégration du quartier de la Haie-Griselle au reste de la commune

Le quartier de la Haie-Griselle a été identifié comme quartier prioritaire au titre de la politique de la ville. Il a fait l'objet de la signature d'un contrat de ville cadre le 22 décembre 2014. Il est également inscrit comme site d'intérêt régional au titre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU).

La commune, avec ses différents partenaires, souhaite intervenir dans ce quartier à travers un projet urbain structuré.

Les objectifs principaux poursuivis sont :

- garantir la mixité sociale et fonctionnelle du quartier via le projet de la ZAC la Charmeraie qui vise à démolir le centre commercial Boissy 2 pour y réaliser une opération mixte comprenant du logement et des rez-de-chaussée dédiés aux activités commerciales, de services et de petite production ;
- désenclaver le quartier de la Haie-Griselle et favoriser sa perméabilité aux différents flux ;
- rompre avec le caractère de boulevard périphérique de l'avenue Charles de Gaulle, et privilégier des liens transversaux, piétonniers, entre les espaces verts de la Haie-Griselle et les quartiers avoisinants ;
- permettre une meilleure intégration du quartier de la Haie-Griselle et des abords de la gare à l'ensemble de la commune.

L'embellissement des paysages urbains et des espaces publics

L'espace public se doit d'être à l'articulation des fonctions résidentielles, économiques et de services publics. Il faut donc le valoriser pour mieux se déplacer, se rencontrer et vivre ensemble.

Ainsi, il s'agit de :

- requalifier les entrées de ville : qualifier les abords des limites territoriales, prévoir des traitements particuliers des sols, améliorer la signalétique, ... ;
- à l'occasion de la déviation de la RN 19 :
 - o requalifier en boulevard urbain l'avenue du Général Leclerc, restructurer les espaces dédiés aux activités le long de la voie, et privilégier des liens transversaux, piétonniers, entre le centre ancien et le quartier Savereau ;
 - o requalifier en place urbaine, le carrefour formé, au pied du talus de la voie ferrée, par l'avenue du Général Leclerc, la rue de Paris, et l'allée des F.F.I. ;
- retraiter en une place urbaine la place de Verdun et mettre en valeur l'entrée de la forêt de Grosbois par l'allée de la Princesse ;
- traiter les échangeurs de la RN 19 par des aménagements paysagés de qualité pour les intégrer au mieux dans le paysage naturel ;
- préserver l'axe de vue sur le clocher de l'église, depuis la RN 19, au niveau de la Haie-Griselle ;
- maintenir la protection dans les espaces urbanisés, pour des raisons architecturales ou historiques, des éléments remarquables du patrimoine bâti ;

- protéger les jardins intérieurs des grands îlots via les éléments remarquables du paysage urbain, et les insérer dans une trame verte ;
- conforter le quartier de la Haie-Griselle comme parc habité ;
- renforcer la réglementation relative à la publicité et aux enseignes afin de mieux maîtriser son impact sur le cadre de vie et les paysages, en élaborant un nouveau Règlement Local de Publicité conformément aux nouvelles dispositions réglementaires.

La prise en compte de la qualité architecturale et environnementale des constructions

Le développement souhaité de l'habitat boisséen doit s'accompagner d'une qualité architecturale et environnementale des constructions et des matériaux. Il en va du confort et du plaisir des occupants, mais aussi du bien-être de l'ensemble de la population actuelle et future. Lors des études de projets, la Ville incitera les maîtres d'ouvrage à étudier les solutions qui limitent l'impact sur l'environnement, préservent les ressources naturelles et améliorent le confort des habitants.

Les points suivants seront particulièrement examinés :

- valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement : orientation, végétation en place, déclivité, ... ;
- rechercher le confort des occupants par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements ;
- assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique et tendre vers des "bâtiments passifs" ;
- choisir pour la construction des matériaux naturels et performants ;
- choisir des matériaux de qualité visibles depuis l'espace public ou en covisibilité avec le voisinage.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE LOGEMENT ET DE MIXITÉ SOCIALE

Boissy-Saint-Léger compte un habitat diversifié avec une offre de logements sociaux répondant aux objectifs des lois SRU et ALUR, et aux attentes de ses habitants. Pour continuer à répondre aux demandes de sa population en matière d'habitat, la ville souhaite poursuivre ses efforts pour offrir un parc immobilier diversifié favorisant la mixité sociale. Le renforcement de la mixité sociale passe nécessairement par la diversification des logements proposés : le logement libre et le logement social, le logement collectif et la maison individuelle, le locatif et l'accession, les grands et les petits logements.

De cette forte volonté découlent les orientations générales en matière d'habitat et de mixité sociale :

- accompagner les "parcours résidentiels", par la construction de logements adaptés aux caractéristiques de la population boisséenne et à ses évolutions (taille des ménages, composition des familles, vieillissement de la population, ...).

Une quinzaine de projets de construction de logements, soit près de 1 340 nouveaux logements d'ici 2025, sont envisagés sur le territoire.

Deux sites d'envergure portent l'essentiel des logements : la ZAC la Charmeraie et l'opération du Jardin des Orchidées sur l'ancien site affecté à la culture des orchidées situé entre la future déviation de la RN 19 et la rue de Paris.

- poursuivre la lutte contre l'habitat déqualifié, notamment dans le centre ancien.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Le commerce, et plus particulièrement celui de proximité, occupe une fonction de toute première importance pour le développement de la vie sociale et économique locale. Boissy-Saint-Léger compte trois polarités commerciales de proximité : le long de la rue de Paris, aux abords de la gare RER le long du boulevard de la Gare, et au niveau du centre commercial Boissy 2.

L'enjeu immédiat général est de maintenir le fragile tissu commercial existant et d'accueillir de nouveaux services commerciaux dans les différents quartiers.

Cela passe notamment par :

- maintenir et favoriser dans les zones urbaines, par un règlement souple, l'installation des commerces ou locaux d'activités au rez-de-chaussée des bâtiments d'habitation principalement sur la rue de Paris, les boulevards de la Gare et Léon Revillon et l'avenue du Général Leclerc ;
- améliorer l'offre de commerces autour de la Gare et de l'avenue du Général Leclerc ainsi que dans le centre historique ;
- requalifier l'offre commerciale du quartier de la Haie-Griselle via le projet de la ZAC la Charmeraie.

En matière de développement économique communal, il convient également de :

- dynamiser les parcs d'activités de la Haie-Griselle et des Hautes Varennes ;
- permettre et accompagner le développement des activités tertiaires autour de la gare.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF

La commune possède une offre complète d'équipements administratifs, scolaires, sociaux, culturels, et sportifs. Cette offre satisfait globalement les besoins de la population en matière d'équipements collectifs.

La programmation en matière d'équipements d'intérêt collectif, donne donc les orientations et prescriptions suivants :

- réserver, dans les différents quartiers, les espaces permettant l'accueil de nouveaux équipements nécessaires au développement de la commune ;
- permettre l'accessibilité de l'ensemble des équipements publics aux personnes à mobilité réduite ;
- permettre d'améliorer les performances énergétiques de l'ensemble des bâtiments communaux ;
- permettre la création d'un équipement culturel au rayonnement extra-communal ;
- soutenir le développement de nouvelles crèches sur le territoire communal ;
- requalifier certains équipements publics du quartier de la Haie-Griselle qui sont aujourd'hui vieillissants ;
- conforter l'extension prévue de l'école élémentaire Vallou-de-Villeneuve ;
- favoriser le développement d'équipements sportifs de proximité dans les quartiers Savereau, Progrès et Bois Clary ;
- accompagner le projet de construction, avec le concours du Département du Val-de-Marne et de la Ville de Limeil-Brévannes, d'un troisième gymnase près du collège Blaise-Cendrars ;
- encourager la création d'une maison de santé pluridisciplinaire à proximité immédiate du quartier de la Haie-Griselle ;
- permettre le projet de construction d'un équipement social et de santé sur le site de la Congrégation des Sœurs de Picpus ;
- accompagner le projet d'installation d'équipements légers de loisirs sur les prairies du Tillot et de la rampe du Piple ;
- acquérir un bon niveau d'accès aux communications numériques ;
- permettre le développement des réseaux d'énergie et promouvoir les énergies renouvelables et/ou alternatives

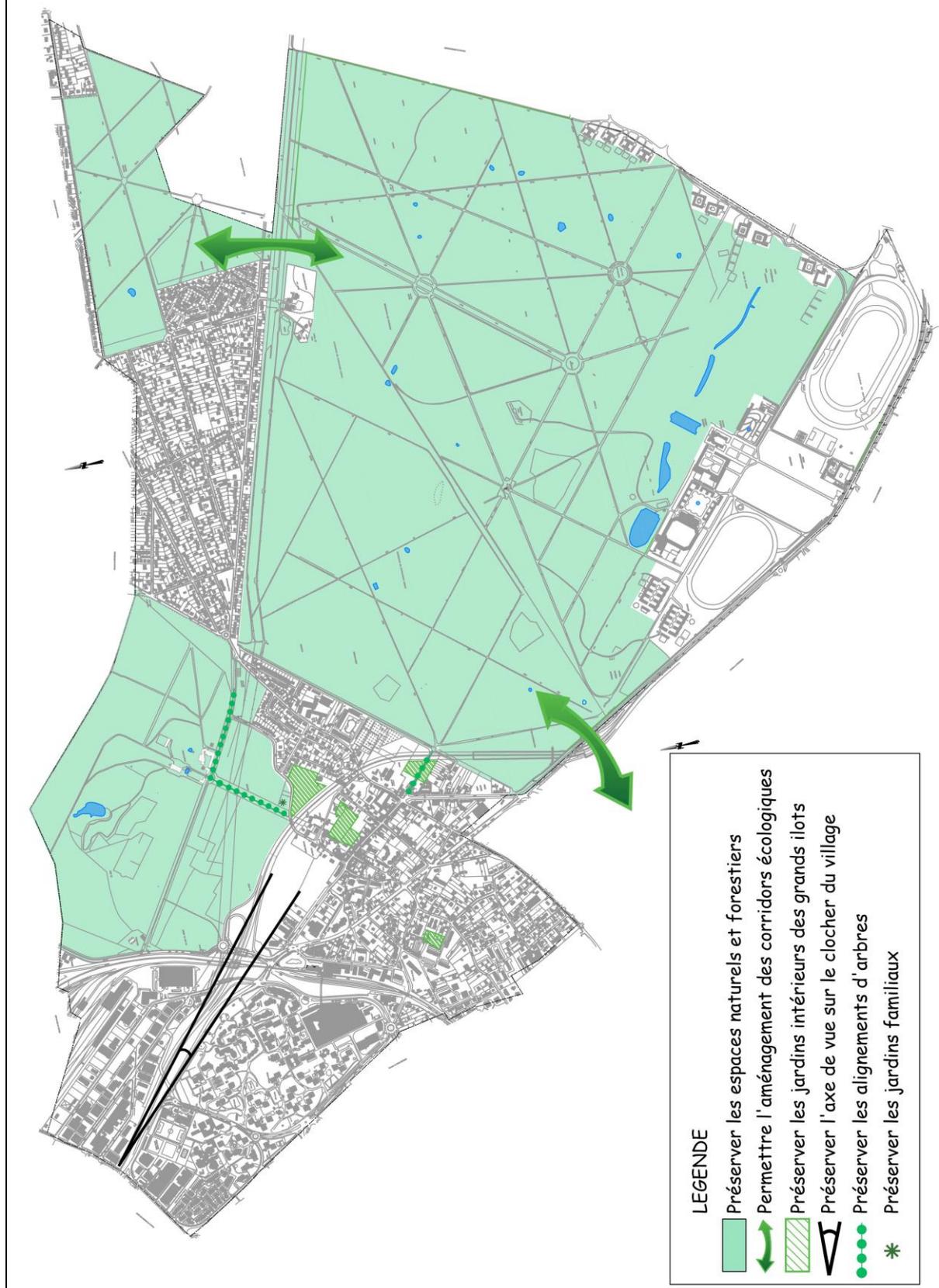
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE DEPLACEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DES MOBILITES DOUCES

Dans la mesure où, à l'exception des espaces forestiers et naturels protégés, l'ensemble du territoire communal est désormais urbanisé, l'enjeu principal, en matière de déplacement, réside dans la promotion des transports collectifs et la prévention des nuisances. Il repose ainsi sur le développement des modes alternatifs à l'usage de l'automobile, par la création ou l'aménagement de pistes cyclables, de trottoirs, de sentiers piétonniers sécurisés, et d'espaces publics valorisés autour des voies routières.

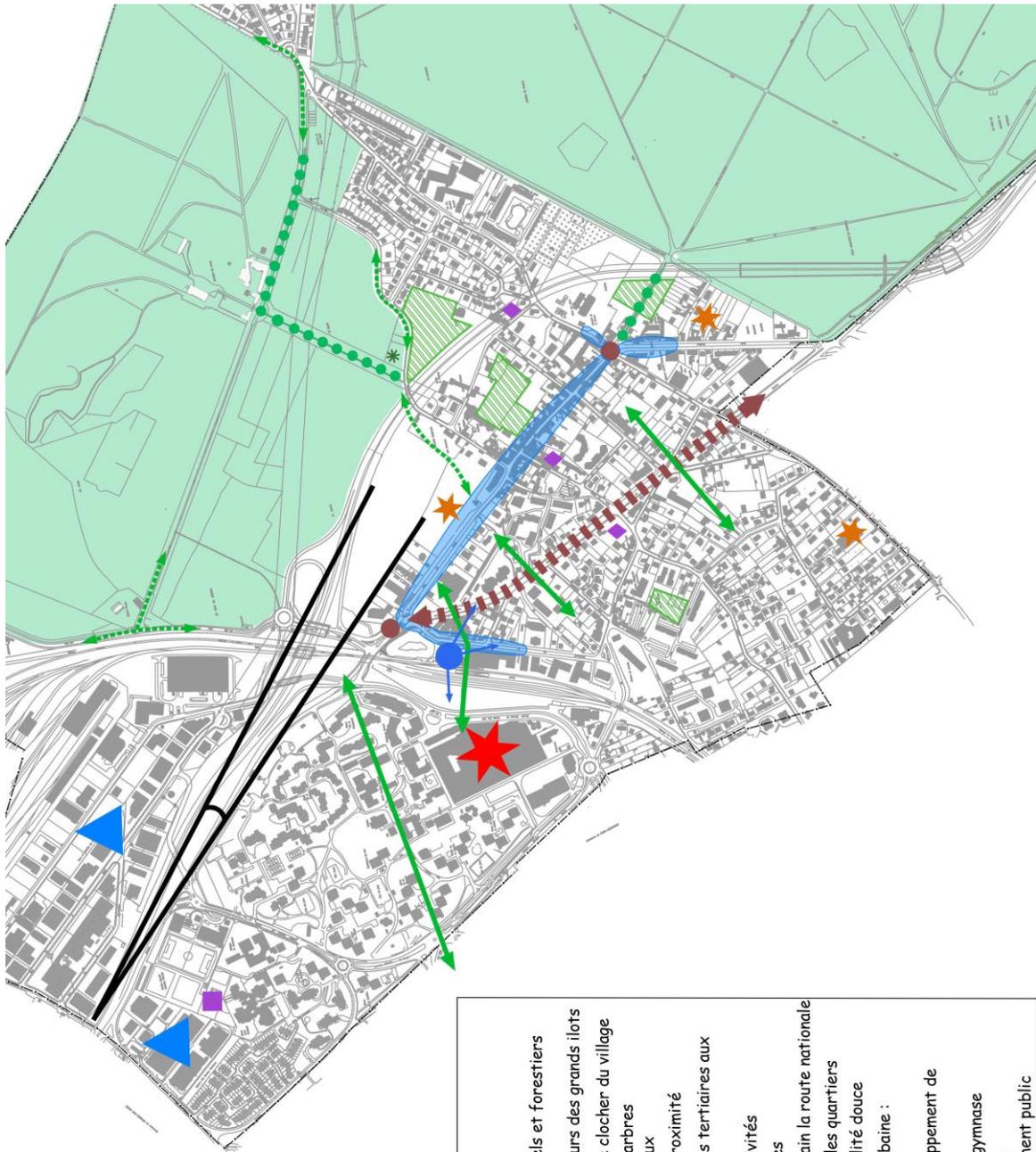
L'objectif de protection et de sécurisation des espaces urbains, détermine donc les orientations et prescriptions sur ce sujet :

- ouvrir des voies nouvelles douces, dans les lisières, qui tissent des liens urbains entre les différents quartiers de la commune, la gare et les espaces naturels ;
- renforcer, sur l'avenue Charles de Gaulle, les liens entre la gare, le quartier de la Haie-Griselle et la ville de Limeil-Brévannes ;
- aménager des abords sécurisés autour des carrefours successifs de l'avenue du Général Leclerc, suite à la déviation de la RN 19 ;
- réaliser un espace linéaire et convivial autour d'un canal et d'une piste cyclable, au bord de la forêt de Grosbois, entre l'allée de la Princesse et l'avenue du Général Leclerc ;
- requalifier certains espaces publics et cheminements piétonniers du quartier de la Haie-Griselle qui ne correspondent plus aux usages actuels et mettre en valeur son caractère de parc habité ;
- prendre en compte la sécurité des personnes vulnérables et le confort des personnes à mobilité réduite ;
- prévoir un parking, sur la couverture de la déviation de la RN 19, pour les besoins de l'église, du temple, et de la salle des fêtes.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Boissy-Saint-Léger



Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Boissy-Saint-Léger



LEGENDE

	Préserver les espaces naturels et forestiers
	Préserver les jardins intérieurs des grands îlots
	Préserver l'axe de vue sur le clocher du village
	Préserver les alignements d'arbres
	Préserver les jardins familiaux
	Renforcer le commerce de proximité
	Favoriser l'accueil d'activités tertiaires aux abords de la gare
	Redynamiser les parcs d'activités
	Aménager des places urbaines
	Requalifier en boulevard urbain la route nationale
	Renforcer les liaisons entre les quartiers
	Renforcer le réseau de mobilité douce
	Projet de reconstruction urbaine : ZAC La Charmerais
	Principaux projets de développement de l'offre résidentielle
	Projet de construction d'un gymnase
	Sites réservés à des projets d'équipement et d'aménagement public