

**RÉUNION PUBLIQUE**

**LA MODIFICATION N°1  
DU PLU DE BOISSETTES**





## Sommaire

- A** préambule : pourquoi la modification ?
- B** les objectifs et moyens de la modification
- C** les autres modifications apportées
- D** et ensuite ?





# PRÉAMBULE : POURQUOI LA MODIFICATION ?



► **Les orientations et enjeux de la modification :**

**1.** Mettre en place des **outils de maîtrise foncière** afin de **garantir une homogénéité architecturale** de la commune ;

**2.** **Corriger les erreurs matérielles et compléter les prescriptions réglementaires** afin de prendre en compte de manière efficace les orientations prises et débattues par le Conseil Municipal dans le cadre du **PADD** et notamment les orientations suivantes : « **Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager ainsi que l'environnement** » et « **viser à une projection maîtrisée et soutenable de la croissance démographique de la commune** » ;

**3.** **Modifier les OAP** afin de **mieux prendre en compte le projet communal.**

► **L'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme dispense que :**

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

**1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;**

**2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;**

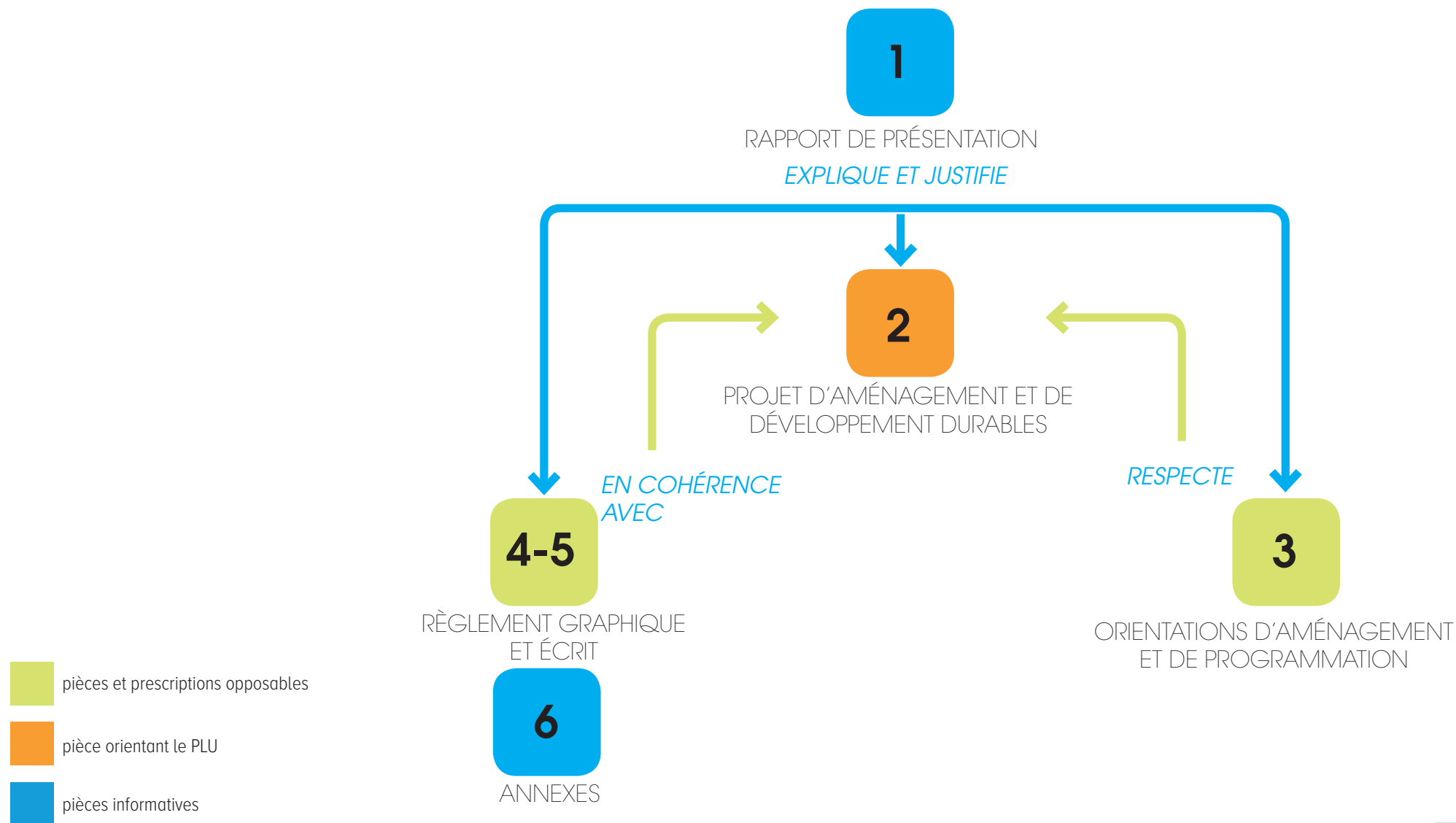
**3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;**

**4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »**

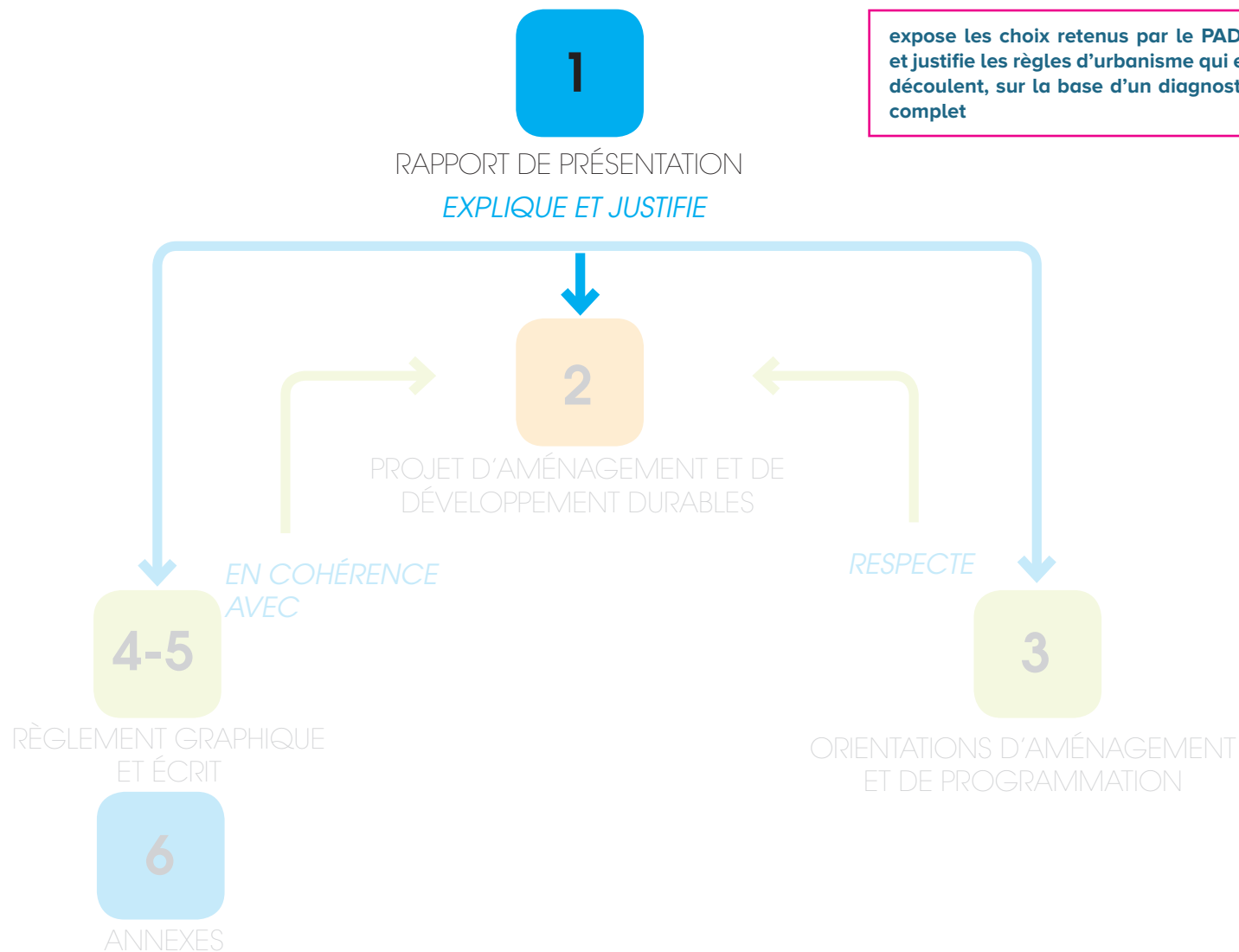
► Les évolutions souhaitées par la commune répondent à plusieurs alinéas de l'article L. 153-41. La commune s'est donc orientée vers une modification.



► Un dossier composé de 6 pièces articulées de façon logique

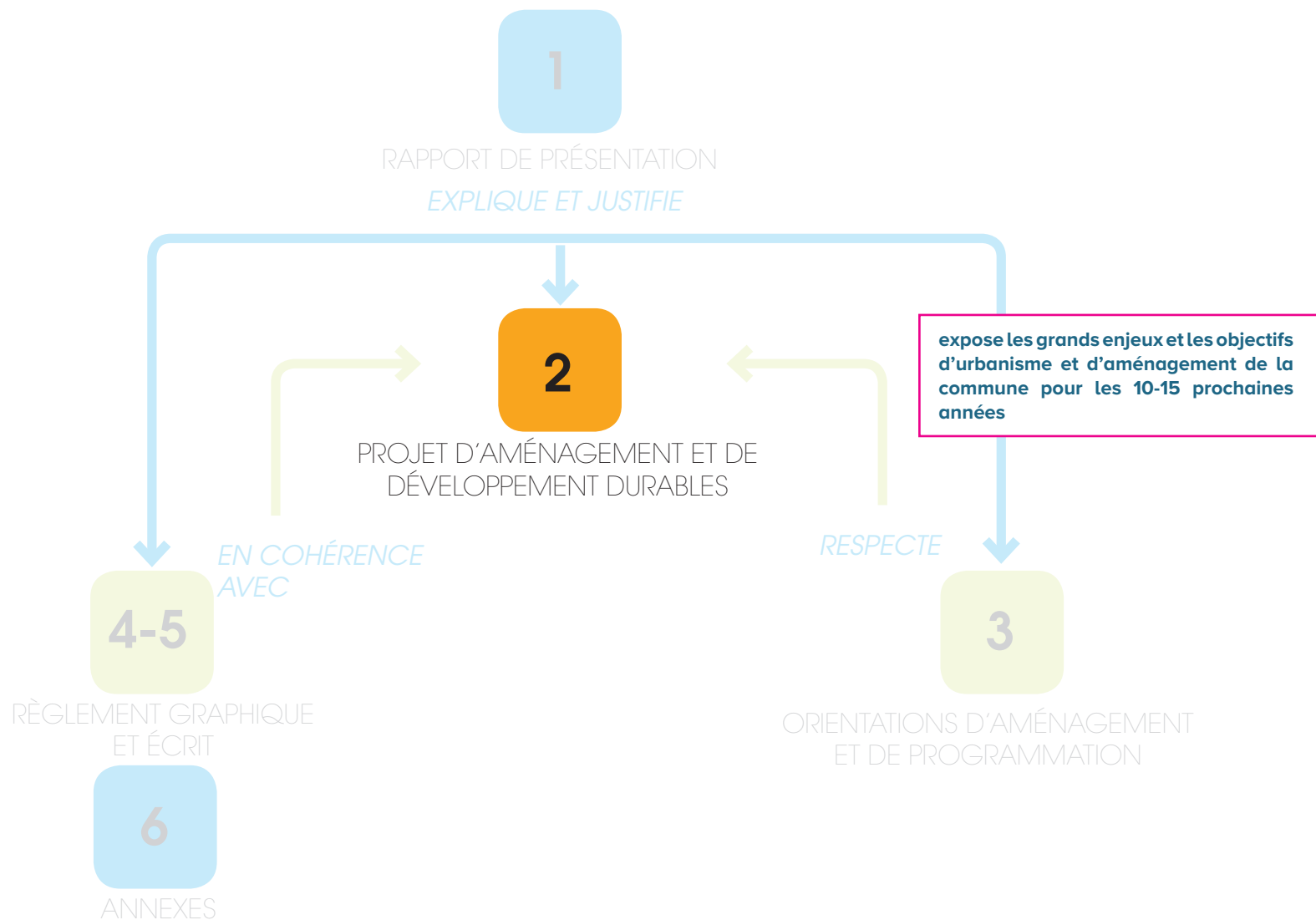


► Un dossier composé de 6 pièces articulées de façon logique

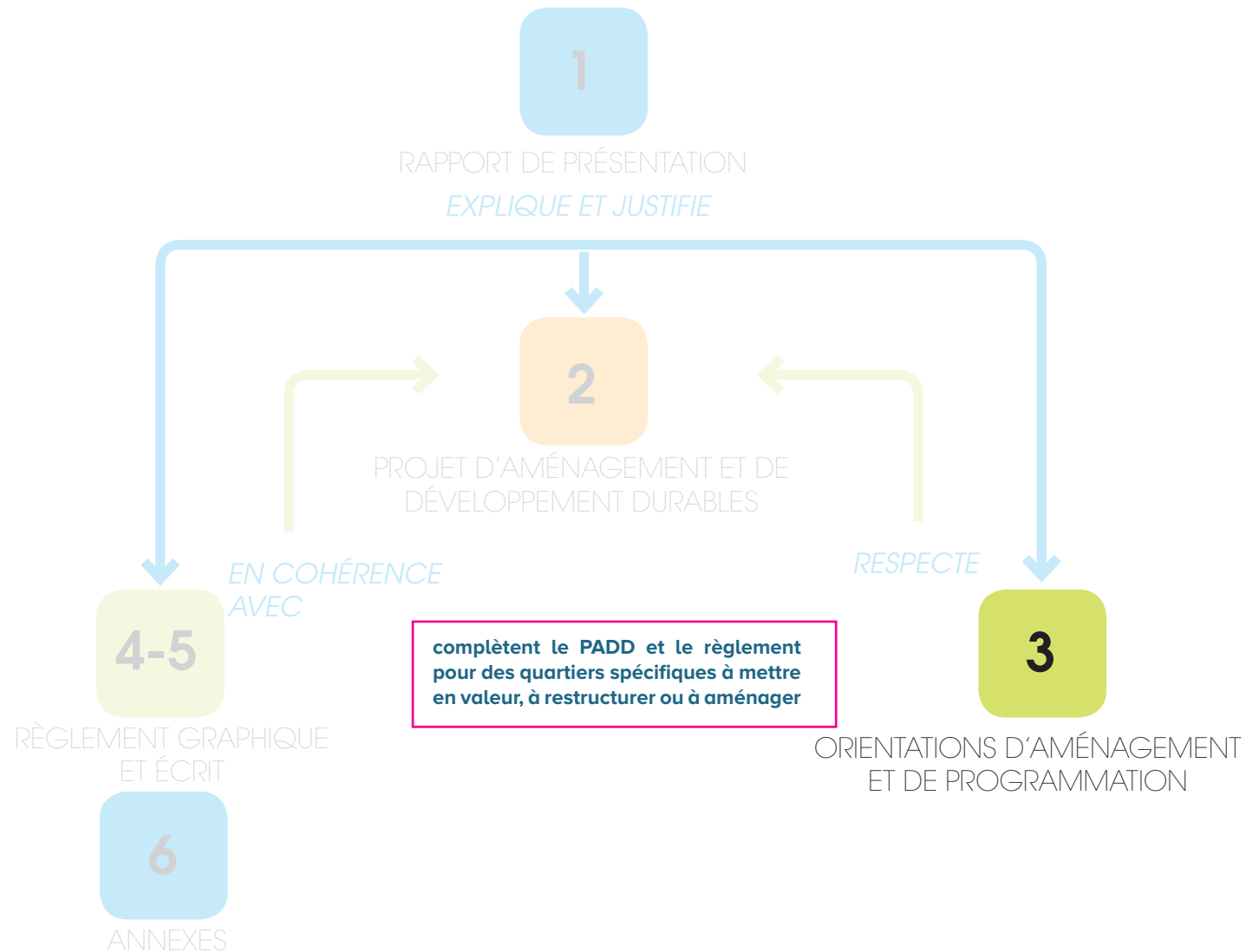




► Un dossier composé de 6 pièces articulées de façon logique

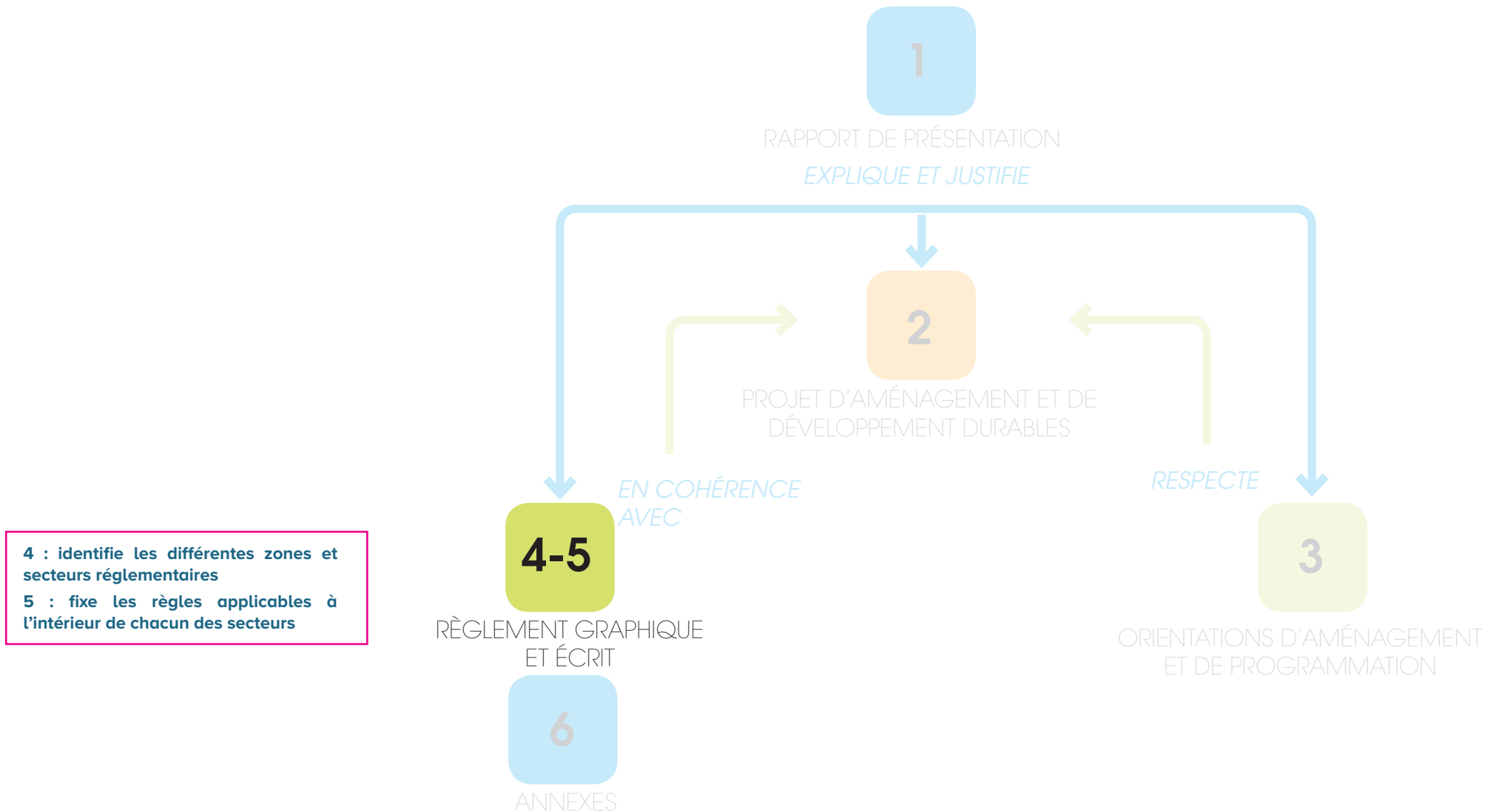


► Un dossier composé de 6 pièces articulées de façon logique

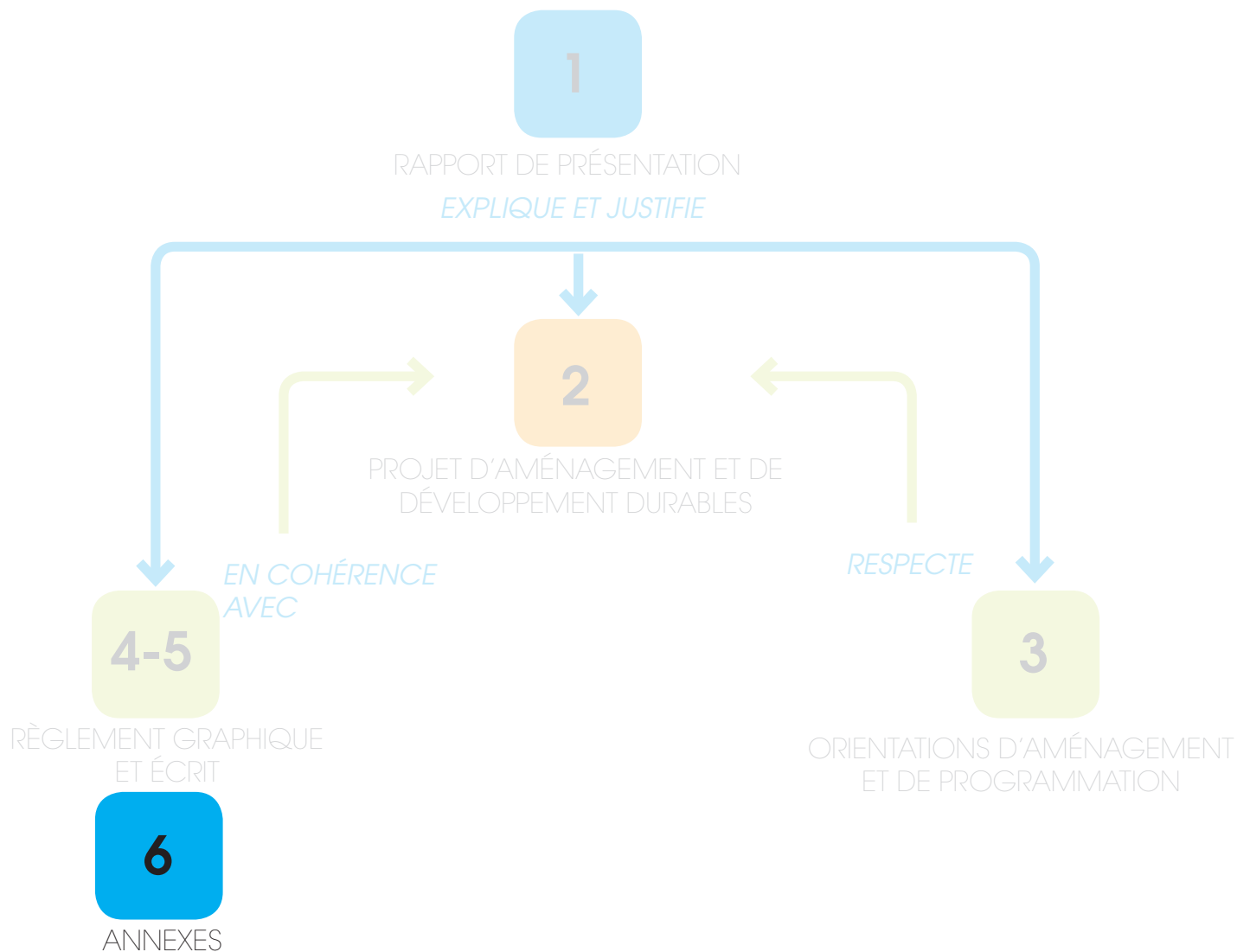




► Un dossier composé de 6 pièces articulées de façon logique



► Un dossier composé de 6 pièces articulées de façon logique



présentent les informations complémentaires sur les conditions d'utilisation du sol : Servitude d'Utilité Publique, Plan de Préservation des Risques, ...

6

ANNEXES



► la procédure de modification permet l'évolution des pièces

4-5

RÈGLEMENT GRAPHIQUE  
ET ÉCRIT

3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION

► dans le respect des orientations du PADD

2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLES



# B

## LES OBJECTIFS ET MOYENS DE LA MODIFICATION

## ► LES OBJECTIFS POURSUIVIS :

**1.** Mettre en place des **outils de maîtrise foncière** afin de **garantir une homogénéité architecturale** de la commune,

**2.** Compléter les prescriptions réglementaires afin de « **Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager ainsi que l'environnement** »

**3.** Modifier les **OAP** afin de **mieux prendre en compte le projet communal**

### Ce que dit le PADD :

- « Viser à une projection maîtrisée et soutenable de la croissance démographique de la commune »
- « Favoriser le maintien des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti traditionnel »

### Ce que permet de la règlement opposable :

- une constructibilité des parcelles trop importante par rapport aux objectifs du PADD
- une implantation et une volumétrie des constructions en désaccord avec les caractéristiques architecturales et urbaines du bâti traditionnel

### Ce que propose la modification :

- des nouvelles règles en accord avec les objectifs du PADD visant à préserver le caractère villageois de Boissettes

## ► LES MOYENS :

1. Mettre en place des **outils de maîtrise foncière** afin de **garantir une homogénéité architecturale** de la commune

**La modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

► le projet a réduit le pourcentage d'emprise au sol

### PLU opposable

**UA** : alignement ou retrait si une construction en retrait existante

**UB** : Non réglementé

**UC** : Non réglementé

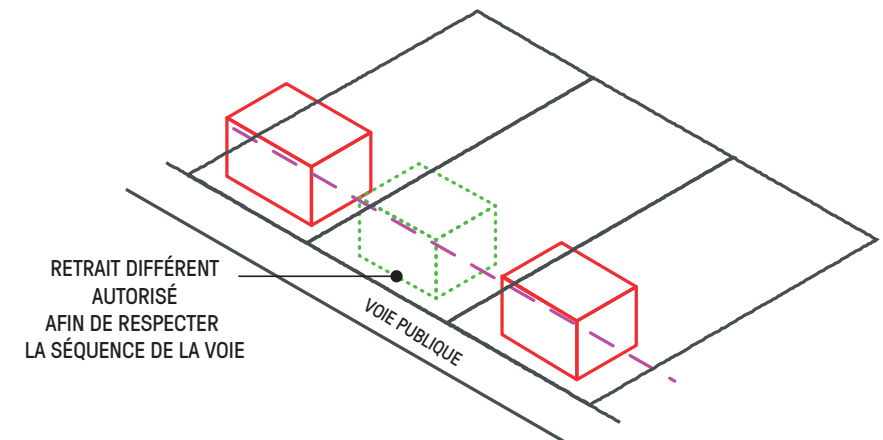
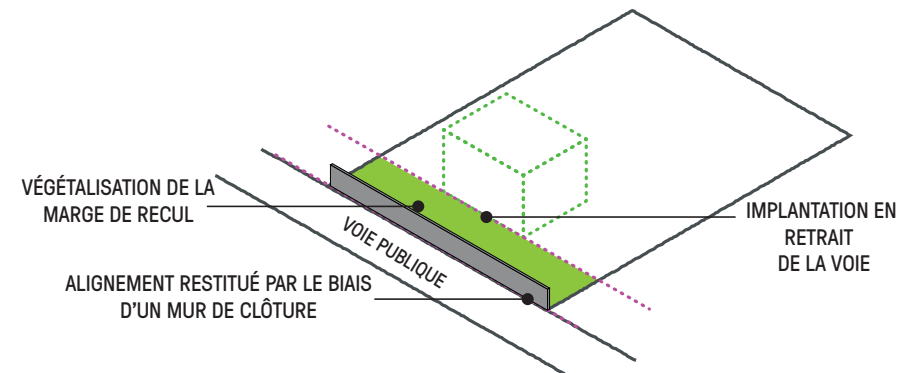
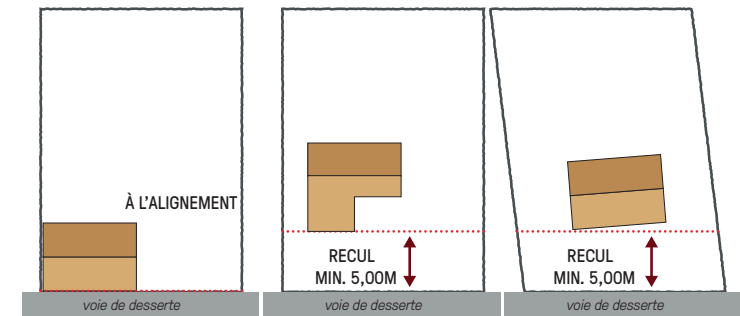


### projet de règlement

**UA** : alignement ou retrait de 5 m min. et restitution alignement par un mur de clôture.

**UB** : retrait de 5 m min.

**UC** : retrait de 5 m min.



## ► LES MOYENS :

1. Mettre en place des **outils de maîtrise foncière** afin de **garantir une homogénéité architecturale** de la commune

**La modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### PLU opposable

### projet de règlement

**UA** : - sur au moins 1 des 2 limites séparatives  
- ou en retrait de :

- 5 m si façade avec baies
- 3 m si façade aveugle

**UB** : - peuvent être implantées sur limites séparatives  
- ou en retrait de :

- 5 m si façade avec baies
- 3 m si façade aveugle

**UC** : - en retrait de :

- 5 m si façade avec baies
- 3 m si façade aveugle

**UA** : bande de 15 mètres depuis la voie publique :

- implantation sur au moins 1 des limites séparatives
- ou en retrait avec un recul de 4 m. min.

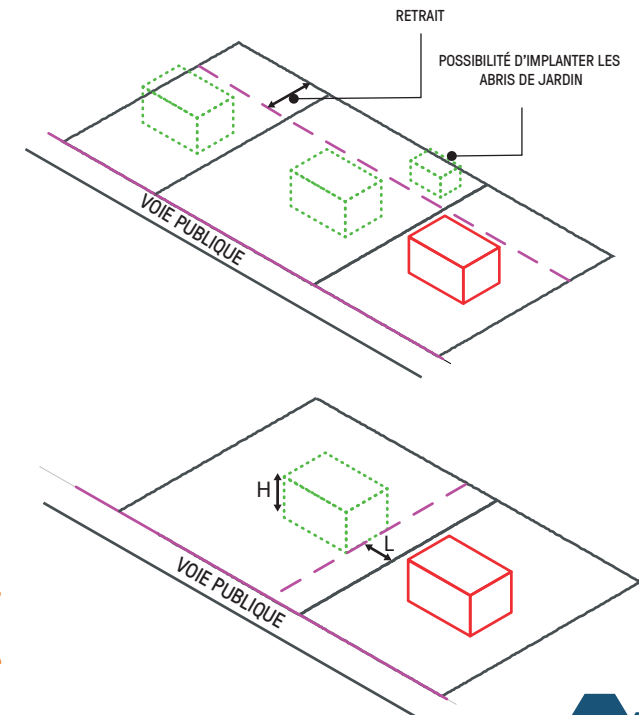
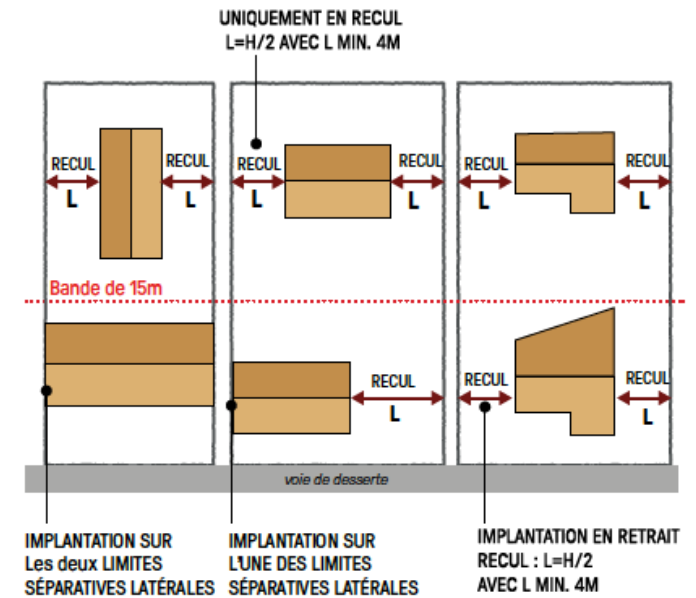
au delà de la bande de 15 m :

- en retrait avec un recul de 4 m. min

**UB** : - retrait de 3 m min.  
- aucune construction sauf abri de jardin à moins de 6 m. des limites de fond de jardin

**UC** : - retrait de 3 m min.

- droits à construire plus importants en front de rue, conformément au tissu caractéristique du centre-bourg
- interdiction de s'implanter en limite au delà de la bande de 15 mètres afin de préserver les cœurs d'îlot





## ► LES MOYENS :

1. Mettre en place des **outils de maîtrise foncière** afin de **garantir une homogénéité architecturale** de la commune

**La modification des règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

► le projet a augmenté la distance pour mieux cadrer la densité

### PLU opposable

**UA** : 4 mètres entre 2 bâtiments

**UB** : 4 mètres entre 2 bâtiments

**UC** : 4 mètres entre 2 bâtiments



### projet de règlement

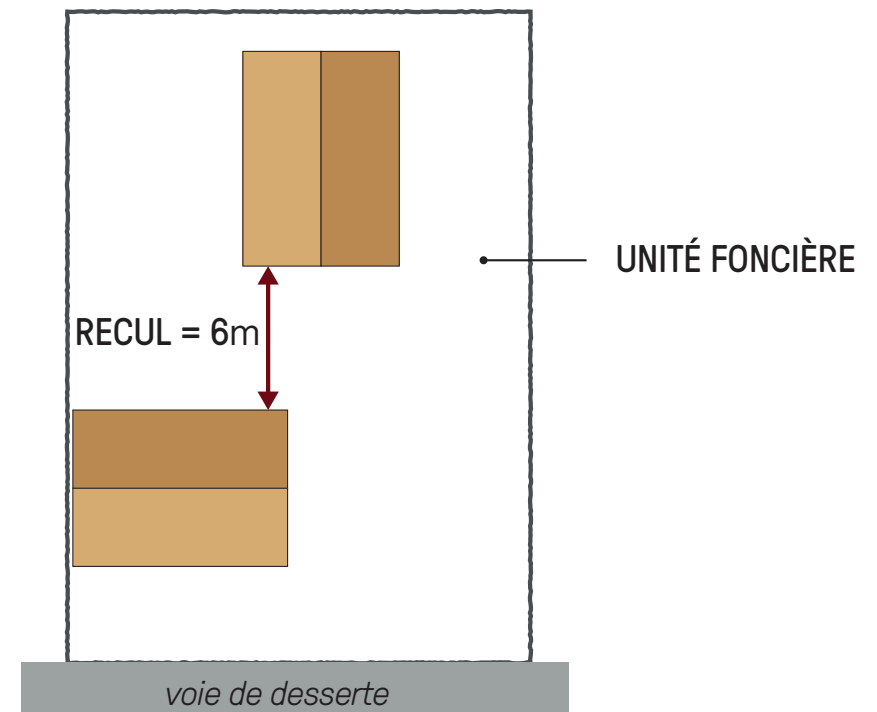
**UA** : 6 mètres entre 2 bâtiments

**UB** : 6 mètres entre 2 bâtiments

**UC** : 6 mètres entre 2 bâtiments

► favoriser une implantation permettant la création d'un espace commun protégé des vents et des regards en cœur de parcelle

► important puisque le PLU ne s'oppose pas aux règles de l'article R.151-21.



## ► LES MOYENS :

1. Mettre en place des **outils de maîtrise foncière** afin de **garantir une homogénéité architecturale** de la commune

**La modification des règles d'emprise au sol (emprise bâtie)**

### définition

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

► le projet a réduit le pourcentage d'emprise au sol

### PLU opposable

**UA** : 50 % max.

**UB** : 30 % max.

**UC** : Non réglementé



### projet de règlement

**UA** : 40 % max.

**UB** : 25 % max.

**UC** : 20 % max.



## l'évolution du traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### ► RÈGLEMENT OPPOSABLE

#### RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

##### **UA :**

- 30 % min. non imperméabilisé
- 20% d'espaces libres, non bâtis et non occupés par des aires de stationnement

##### **UB et UC :**

- 50 % min. non imperméabilisé
- 30% d'espaces libres, non bâtis et non occupés par des aires de stationnement

► Définitions d' «espaces libres» et «espaces non imperméabilisés» pouvant porter à confusion

### ► PROJET DE RÈGLEMENT

#### RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**UA :** 60 % min. d'espaces libres dont au moins la moitié doit être traitée en pleine terre

**UB :** 75 % min. d'espaces libres dont au moins la moitié doit être traitée en pleine terre

**UC :** 70 % min. d'espaces libres dont au moins la moitié doit être traitée en pleine terre

► **Simplification de la règle**

► **Augmentation des pourcentages :** les possibilités de densification étaient trop importantes par rapport aux objectifs du PADD

## ► LES MOYENS :

1. Mettre en place des **outils de maîtrise foncière** afin de **garantir une homogénéité architecturale** de la commune

**garantir une unité des clôtures au sein du village**

## ► ZONAGE OPPOSABLE

Clôture

**UBa** : autorise les murs pleins

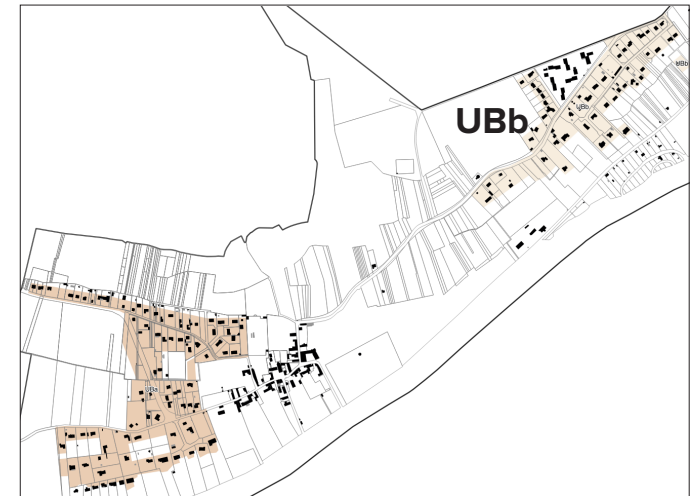
**UBb** : interdit les murs pleins

Règle alternative imposant aux clôtures de s'intégrer dans leur environnement direct.

## ► PROJET DE ZONAGE

Une unique zone : **UB**

- Conservation de la règle alternative
- N'autorise plus les murs pleins



► Les objectifs poursuivis :

1. Mettre en place des **outils de maîtrise foncière** afin de **garantir une homogénéité architecturale** de la commune,

2. Compléter les prescriptions réglementaires afin de « **Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager ainsi que l'environnement** »

3. **Modifier les OAP** afin de **mieux prendre en compte le projet communal**

**Ce que dit le PADD :**

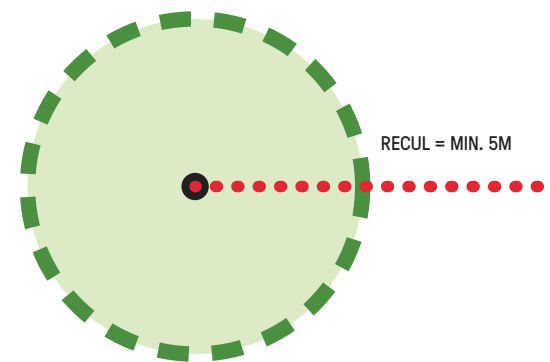
- «maintenir des espaces non bâtis et non imperméabilisés en frange et au cœur des espaces bâtis comme des espaces jardinés, des vergers, des bandes plantées en pied de murs en particulier dans les espaces publics ... »
- «reconduire voire renforcer les protections de ses composantes représentées par : [...] (les jardins, parcs, boisements, vergers et bords de route, participent au maintien des continuités écologiques entre les bords de Seine et le plateau boisé»



## ► LES MOYENS :

## 2. Compléter les prescriptions réglementaires afin de «**Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager ainsi que l'environnement**»

### La protection des arbres remarquables du territoire par un classement en Espace Boisé Classé



## focus

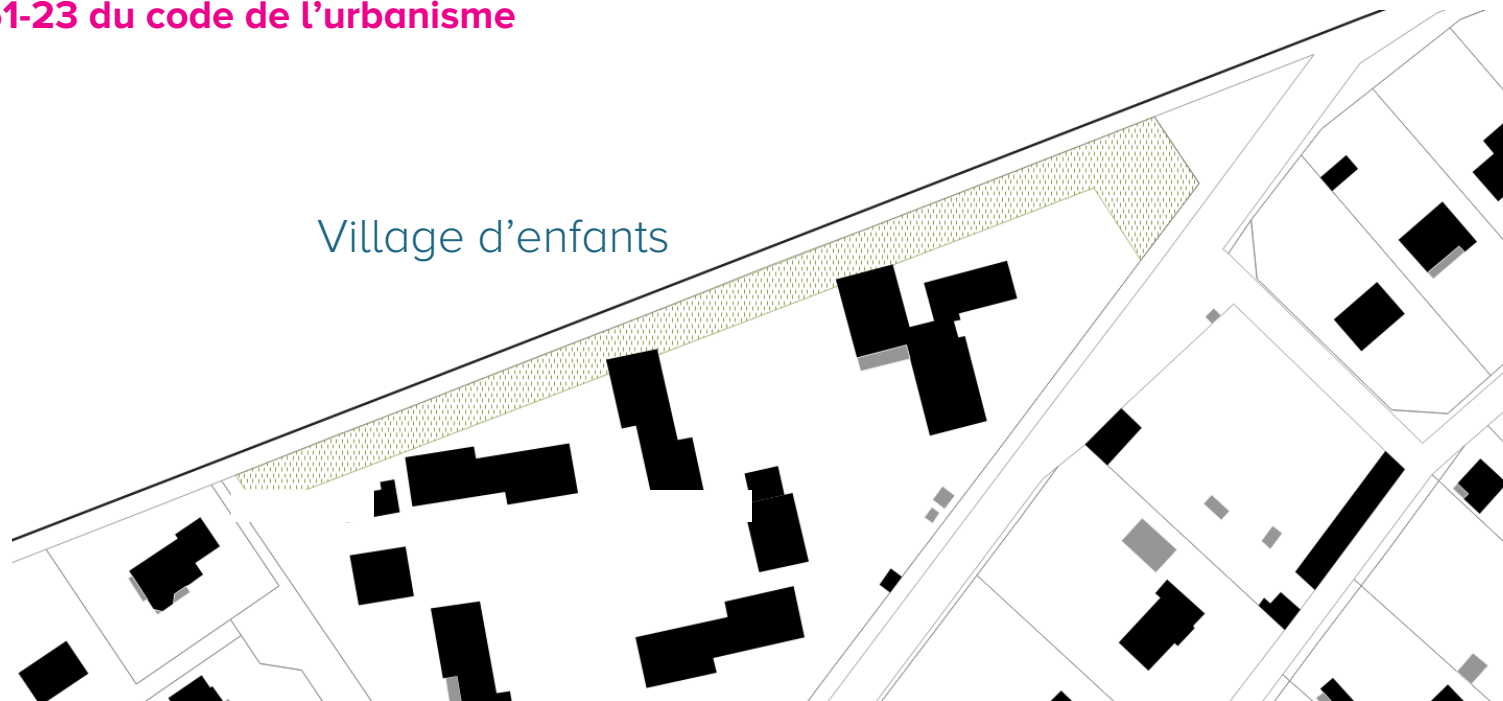
Le classement en EBC entraîne l'interdiction de défrichage ou de tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements.

En conséquence, le classement implique le rejet de plein droit de la demande de défrichage.

## ► LES MOYENS :

2. Compléter les prescriptions réglementaires afin de «**Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager ainsi que l'environnement**»

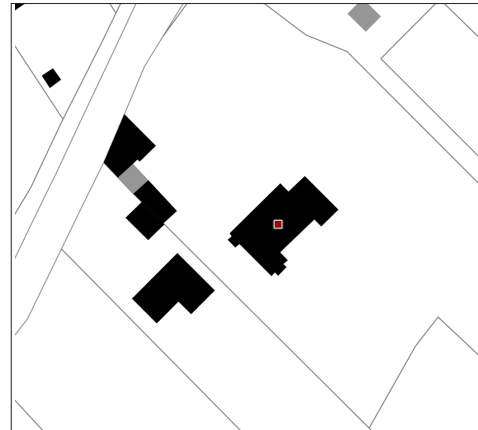
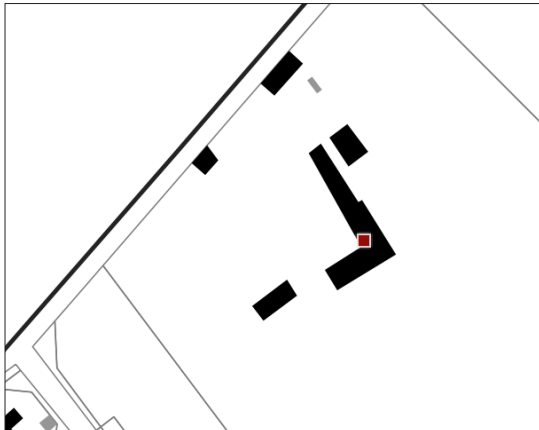
La création d'une bande paysagère à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme



► LES MOYENS :

2. Compléter les prescriptions réglementaires afin de «**Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager ainsi que l'environnement**»

L'ajout de deux constructions remarquables à la liste que comprend le PLU opposable.



## ► LES MOYENS :

### 2. Compléter les prescriptions réglementaires afin de «**Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager ainsi que l'environnement**»

#### La modification des règles d'espaces libres

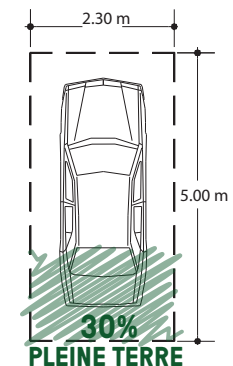
##### définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

- augmentation du pourcentage des espaces libres pour :
  - une plus grande imperméabilité des parcelles,
  - une meilleure gestion des eaux de pluie à la parcelle,
  - un maintien des continuités écologiques au sein de l'enveloppe urbaine



EN CAS DE PLACES DE STATIONNEMENT RÉALISÉES EN MATÉRIAUX PERMÉABLES, 30% DE LA SURFACE DES STATIONNEMENTS PEUVENT ÊTRE COMPTABILISÉS EN SURFACE DE PLEINE TERRE



► **L'OBJECTIF :**

1. Mettre en place des **outils de maîtrise foncière** afin de **garantir une homogénéité architecturale** de la commune,

2. Compléter les prescriptions réglementaires afin de « **Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager ainsi que l'environnement** »

3. **Modifier les OAP** afin de **mieux prendre en compte le projet communal**

**Ce que dit le PLU :**

► 3 OAP AU SEIN DU PLU OPPOSABLE

- secteur 1 : urbanisation d'une «dent creuse» chemin des Noireaux
- secteur 2 : urbanisation d'une «dent creuse» rue Brouard
- secteur 3 : renouvellement urbain du site «Village d'enfants» Avenue du Général de Gaulle (Nord)



## ► LES MOYENS :

### 3. Modifier les OAP afin de mieux prendre en compte le projet communal

#### Les évolutions liées à la modification :

- 1. Urbanisation d'une «dent creuse» **Chemin des Noireaux**
- 2. Urbanisation d'une «dent creuse» **Rue Brouard**

- Nécessité de parler d'«opération d'ensemble» pour éviter la multiplication de projets au coup par coup sans lien les uns avec les autres au sein de la zone.
- précision des accès aux secteurs par la création d'emplacements réservés.



OAP n°2  
Rue Brouard

OAP n°1  
Chemin des Noireaux

# 03 LA MODIFICATION DES OAP

## ► PROJET D'OAP

- précision de l'OAP :



emplacement d'un dispositif enterré de stockage des déchets ménagers (implantation indicative)



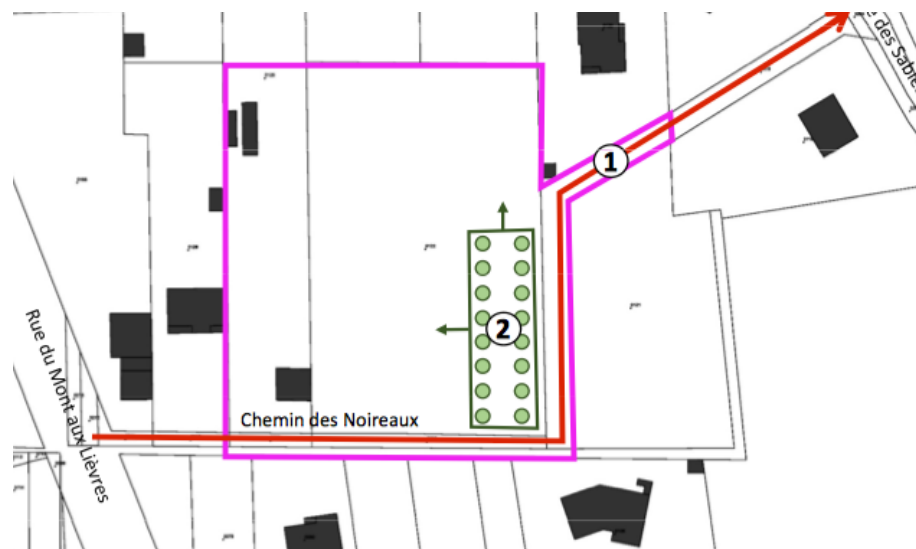
Localisation préférentielle des petits logements de type T2 et T3

- programmation :

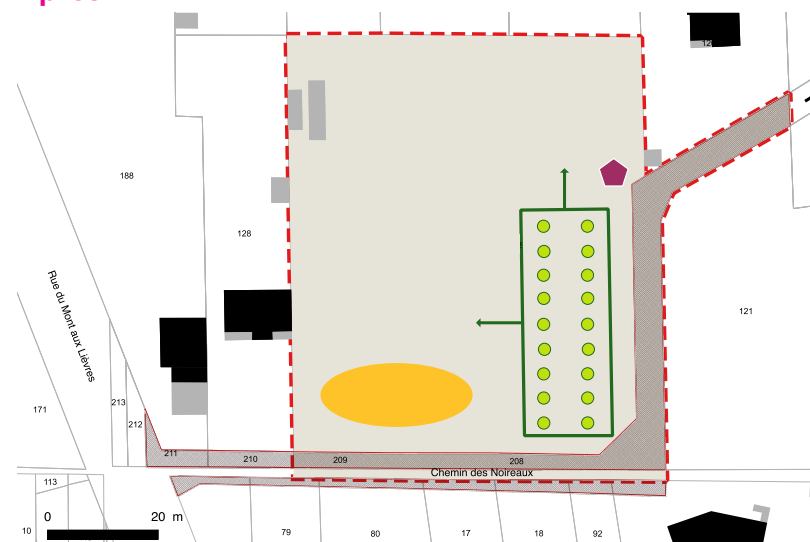
« l'urbanisation de l'îlot doit permettre de construire 10 logements dont 5 petits logements de type T2 et T3 pour contribuer à la diversification du parc de logements de la commune »

- emplacement réservé ajouté au schéma de l'OAP
- ajout de la mention « l'urbanisation du secteur doit prendre la forme d'une opération d'ensemble »

### Avant



### Après



# 03 LA MODIFICATION DES OAP

## ► PROJET D'OAP

- Évolution du périmètre (suppression des parties Sud déjà occupées et ajout d'une parcelle à l'Ouest du secteur)

- précision de l'OAP :



nouvelle rue en sens unique pour desservir le cœur d'îlot et l'accompagner de stationnement pour l'ensemble des usagers du secteur

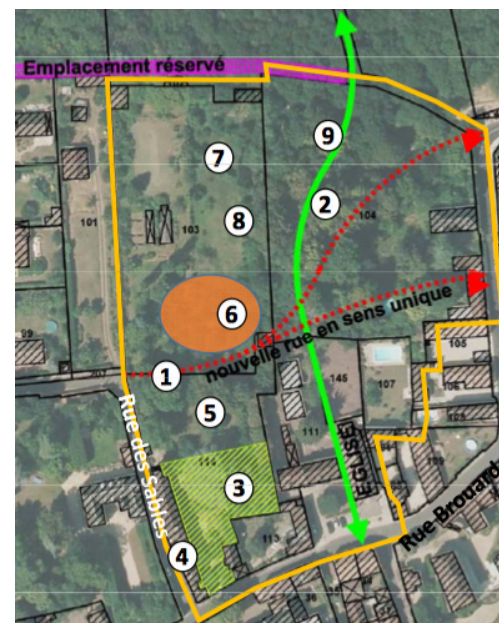
- programmation :

« l'urbanisation de l'îlot doit permettre de construire 30 logements dont des petits logements de type T2 et T3 pour contribuer à la diversification du parc de logements de la commune.

**4 logements parmi les 30 à construire devront être les logements locatifs sociaux.»**

- emplacement réservé ajouté au schéma de l'OAP
- ajout de la mention « l'urbanisation du secteur doit prendre la forme d'une opération d'ensemble »

Avant



Après





### ► SUPPRESSION DE L'OAP

- le PLU opposable identifie le secteur comme une OAP de renouvellement urbain
  - aucun objectif de renouvellement urbain n'est identifié sur le secteur : **maintien de la destination actuelle de la zone**
  - l'OAP ne présente aucun objectif programmatique

Avant - OAP



- reprise des grands objectifs de l'OAP sous la forme de prescriptions réglementaires :

- ◆ Espaces Boisés Classés ponctuels
- ▨ Emplacement réservé
- ▤ Bande paysagère à préserver

Après - Règlement



## ► LES MOYENS :

### 3. Modifier les OAP afin de mieux prendre en compte le projet communal

#### Les évolutions liées à la modification :

- 3. Evolution du site «**Village d'enfants**» Avenue du Général de Gaulle (Nord)

le PLU opposable identifie le secteur comme une OAP de renouvellement urbain, or :

- > aucun objectif de renouvellement urbain n'est identifié sur le secteur : **maintien de la destination actuelle de la zone**
- > l'OAP ne présente aucun objectif programmatique

#### ► SUPPRESSION DE L'OAP

Reprise des grands objectifs de l'OAP sous la forme de prescriptions réglementaires :



- ◆ Espaces Boisés Classés ponctuels
- ▣ Emplacement réservé
- ▣ Bande paysagère à préserver





# LES AUTRES MODIFICATIONS

# APPORTÉES

## L'évolution de la zone UB

### ► ZONAGE OPPOSABLE

#### Clôture

**UBa** : autorise les murs pleins

**UBb** : interdit les murs pleins

Règle alternative imposant aux clôtures de s'intégrer dans leur environnement direct :  
*« Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété dans le voisinage immédiat. »*

### ► PROJET DE ZONAGE

Une unique zone : **UB**

- Conservation de la règle alternative
- N'autorise plus les murs pleins







## L'évolution de la zone A

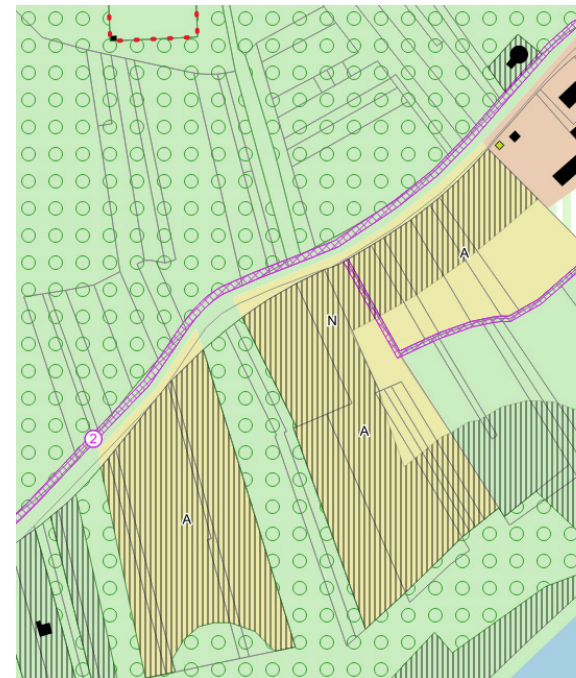
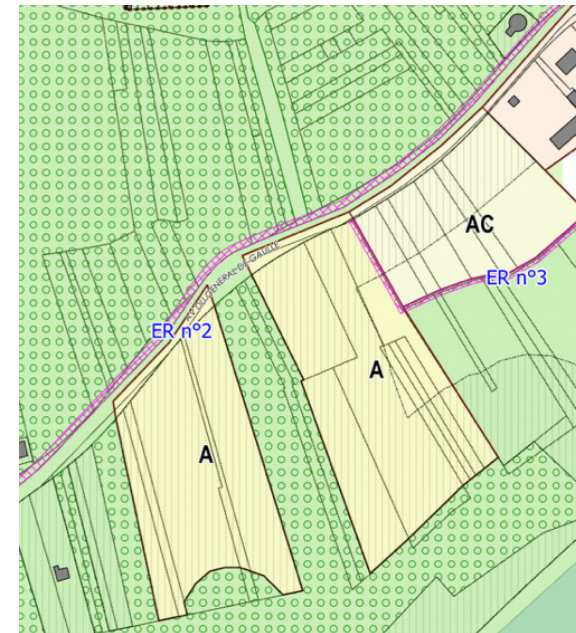
### ► ZONAGE OPPOSABLE

**A** : Couvre les parcelles agricoles «non constructibles» car comprises dans la lisière de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 ha

**Ac** : Couvre les parcelles agricoles dédiées aux constructions des exploitations agricoles

### ► PROJET DE ZONAGE

L'inconstructibilité liée à la lisière de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100ha ne s'appliquant pas aux constructions agricoles : **simplification du zonage et fusion des zones A et Ac en une unique zone A**



## L'ajout d'éléments identifiés au titre de l'article L.113-1

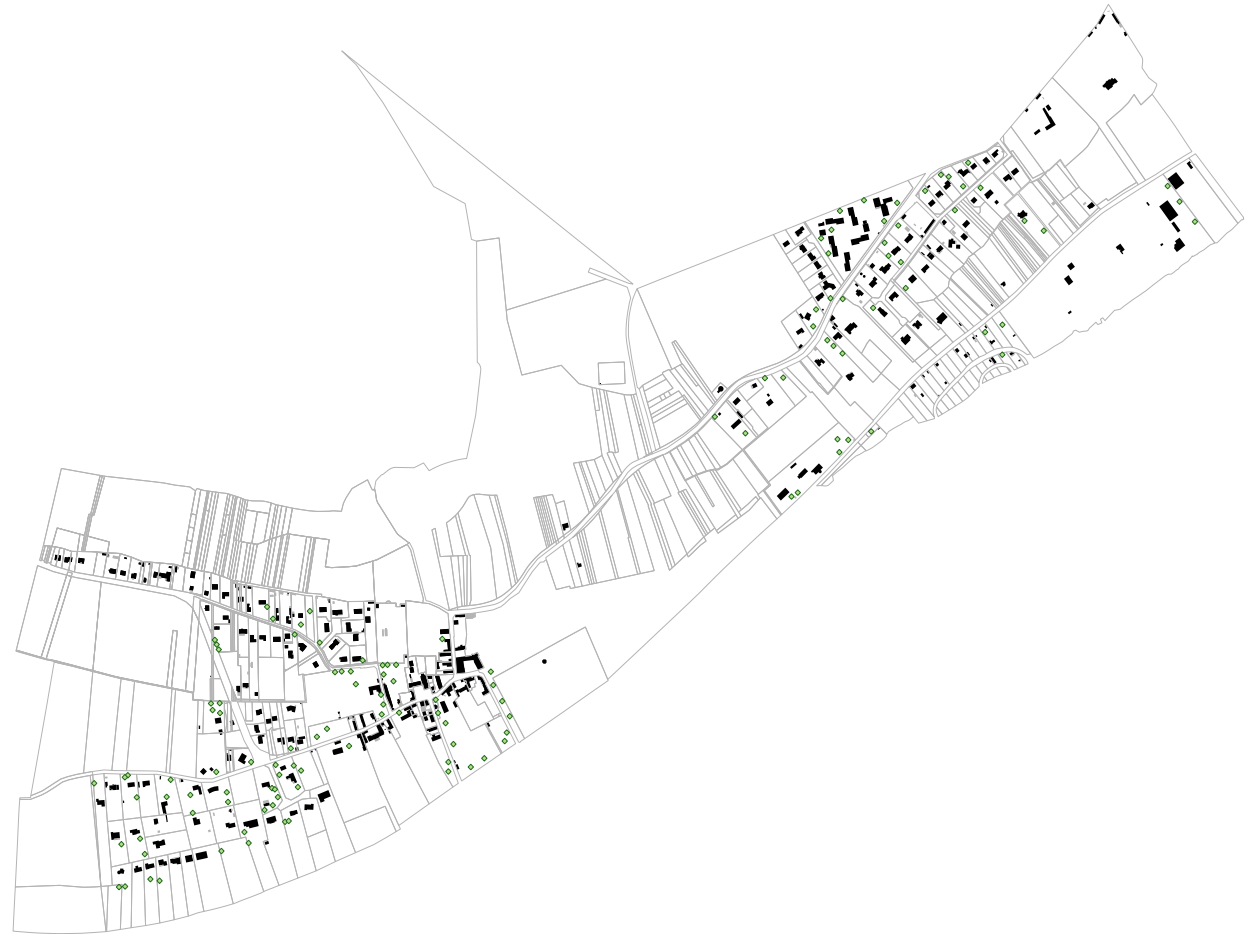
### ► ZONAGE OPPOSABLE

2 arbres identifiés au titre de l'article L151-23

### ► PROJET DE ZONAGE

Identification des arbres repères du paysage communal au titre de l'article L113-1, conformément à l'orientation du PADD suivante :

« La biodiversité et les continuités écologiques doivent être préservées. Il s'agit donc de reconduire, voire de **renforcer les protections** de ses composantes représentées par [...] les jardins, parcs, **boisements**, vergers et bords de route, participant au maintien des continuités écologiques entre les bords de seine et le plateau boisé.»





## L'ajout d'emplacements réservés de voirie

### ► ZONAGE OPPOSABLE

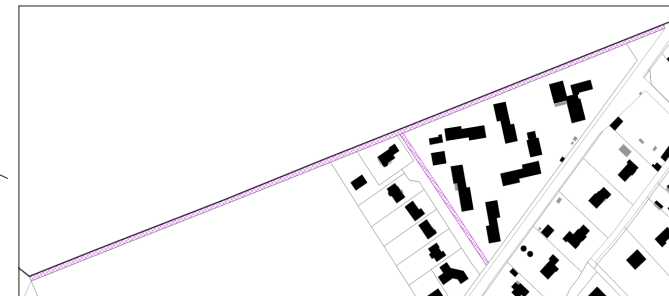
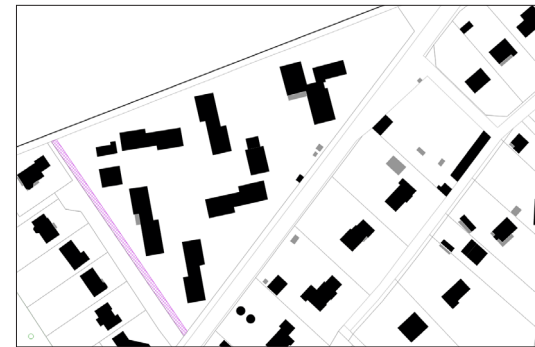
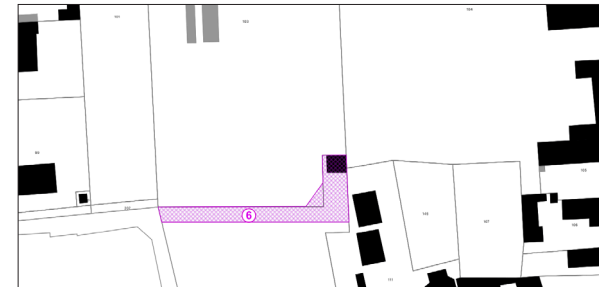
Identification de plusieurs emplacements réservés

### ► PROJET DE ZONAGE

Ajout de 4 emplacements réservés supplémentaires :

- 1 pour la desserte de la zone AU1
- 1 pour la desserte de la zone AU2
- 2 pour identifier des liaisons piétonnes à maintenir suite à la suppression de l'OAP n°3

► garantir la logique et la pérennité des dessertes des secteurs à enjeux



## l'évolution des règles de stationnement

### ► RÈGLEMENT OPPOSABLE

#### UA et UB :

- habitations : une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup>
- logements aidés : conformément à la législation
- opérations ou programmes de plus de 5 logements : 10% de places supplémentaires pour les visiteurs
  
- Constructions nouvelles à destination de commerces, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : A partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être aménagé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### ► PROJET DE RÈGLEMENT

Nombre d'emplacement minimum exigible	
Habitation	<b>Logement :</b> Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,5 place de stationnement par logement dont la surface plancher est inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup></li> <li>• 2,5 places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 40 m<sup>2</sup></li> <li>• 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 2 logements.</li> <li>• 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.</li> </ul>
	<b>Hébergement :</b> Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.
Commerce et activités de service	<b>Artisanat et commerce de détail :</b> Non réglementé pour les surfaces de plancher inférieure ou égale à 50 m <sup>2</sup> , et 1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface plancher
	<b>Restauration :</b> Il est exigé 1 place par tranche de 10 m <sup>2</sup> de surface dédiée à la salle de restaurant, calculée au-delà des 10 premiers m <sup>2</sup> de surface plancher.
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</b> Il est exigé 1 place par tranche de 4 m <sup>2</sup> de surface dédiée à l'accueil d'une clientèle, calculée au-delà des 4 premiers m <sup>2</sup> de surface plancher.
	<b>Hébergement hôtelier et touristique :</b> Il est exigé 1 place par chambre ou équivalent
Pour ces sous-destinations, les aires de stationnement, d'évolution, de déchargement et de chargement doivent être situées à l'intérieur de l'assiette foncière du projet et être dimensionnées en fonction des besoins, du personnel et de l'exploitation.	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<b>Bureau :</b> Il est exigé 1 place maximum par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Équipements d'intérêt collectif et services publics	La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

- dispositions visant à limiter le stationnement sur l'espace public dont les caractéristiques ne permettent pas l'accueil d'un stationnement même occasionnel sans impact sur la circulation



ET ENSUITE ?

**APRÈS LA RÉUNION PUBLIQUE D'AUJOURD'HUI, LE PROJET TEL QUE  
PRÉSENTÉ FERA L'OBJET D'UNE ENQUETE PUBLIQUE**

**CELLE CI AURA LIEU À PARTIR DU 13 NOVEMBRE 2019 10 H  
JUSQU'AU 29 NOVEMBRE 2019 17 H**

**MERCI DE VOTRE PARTICIPATION**