



**Plan Local
d'Urbanisme**

01 NOTICE EXPLICATIVE

COMMUNE DE BOISSETTES MODIFICATION N°2 DU PLU

MODIFICATION PLU PRESCRITE PAR DCM LE : 25 février 2022

PLU APPROUVÉ PAR DCM LE :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
Le Maire, Thierry SEGURA

La présente note explicative a pour objet de présenter la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissettes approuvé le 21 septembre 2018 dont la modification a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 25 février 2022.

À des fins de lisibilité et de compréhension, l'ensemble des modifications apportées par la procédure a été représenté par une **couleur rose**.

Cette note explicative est l'une des composantes du dossier de modification du PLU composé :

1. des actes administratifs de la procédure ;
2. de la notice explicative ;
3. des pièces du PLU modifiées (règlements écrit et graphique et OAP).

Enfin, cette notice vient en complément du rapport de présentation du document opposable.

PARTIE 01- PRÉAMBULE

01.1. LE CADRE REGLEMENTAIRE

L'article L.153-31 du code de l'urbanisme dispense que :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance;

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La commune de Boissettes ne se porte pas vers une procédure de révision. L'évolution de son PLU ne porte sur aucun des 5 alinéas de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

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.

La commune de Boissettes s'oriente donc vers une procédure de modification, effectivement elle répond à plusieurs des alinéas de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

L'article L.153-47 du code de l'urbanisme établit l'organisation de cette procédure.

01.2. LES ORIENTATIONS ET ENJEUX DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE BOISSETTES

La commune de Boissettes possède la compétence en matière d'aménagement de l'espace et de mise en œuvre de son document de planification territoriale et de ses évolutions. Le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé le 21 septembre 2018.

Sa première modification a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 14 janvier 2020.

Enfin, il a également fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 13 juillet 2020.

La présente procédure de modification du PLU est rendue nécessaire pour :

- Procéder, le cas échéant, à la correction de certaines erreurs matérielles ;
- Revoir les règles de constructibilité en zone UA et UB afin de maîtriser la densification, notamment dans le secteur du centre Village ;
- Apporter des compléments aux dispositions réglementaires et à l'OAP n°2 afin de faciliter la compréhension des porteurs de projet et au bénéfice de la qualité urbaine et architecturale,
- Apporter des compléments au patrimoine et/ou protections végétales au bénéfice de la qualité paysagère et environnementale.

PARTIE 02- PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DU PLU

La présente procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Boissettes implique la modification de plusieurs documents constitutifs du Plan Local d'Urbanisme : le plan de zonage (pièce n°4), le règlement écrit (pièce n°5.1) et le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

02.1. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

02.1.1 L'ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP N°2 RUE BROUARD

Le règlement graphique opposable présentait un périmètre d'OAP rue Brouard regroupant un important tènement foncier.

Une partie de l'OAP ayant été réalisée et la vision du secteur du centre bourg de la commune ayant évolué, le périmètre de l'OAP a vocation à être redéfinie. Ainsi, le plan de zonage modifié présente le nouveau périmètre de l'OAP n°2.



L'évolution de l'OAP n°2 rue Brouard prend en compte deux éléments :

- la partie Est a d'ores-et-déjà fait l'objet d'un projet de lotissement livré pour l'essentiel (le plan de zonage prend en compte le dernier millésime du cadastre qui nous permet de voir les divisions foncières opérées au sein du nouveau lotissement) ;
- la parcelle Ouest (parcelle n°101) est également sortie de la notion de projet d'ensemble, le propriétaire ne souhaitant pas s'intégrer dans une démarche globale. Ainsi, la commune ne souhaitant pas obérer les projets en cours de définition sur la parcelle n°103.

02.1.2 L'ÉVOLUTION PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES : MURS ET MURET À PROTÉGER

Le plan de zonage opposable protégeait les murs et murets participant à l'ambiance paysagère rurale traditionnelle de la commune. La commune souhaite renforcer cette protection en ajoutant un mur à l'inventaire existant, mur oublié lors de l'inventaire initial.

Il s'agit d'un mur de longue emprise, d'un seul tenant, bordant les limites de l'OAP n°2 rue Brouard. Il représente un élément patrimonial à préserver pour le maintien de l'ambiance architecturale traditionnelle du centre bourg de la commune.



02.1.3 L'ÉVOLUTION PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES : ARBRES IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan de zonage opposable protégeait plusieurs arbres (108 arbres ponctuels) à préserver marquant le paysage de la commune et ce pour des motifs d'urbanisme. La commune souhaite renforcer cette protection en ajoutant des arbres à l'inventaire existant.

Il s'agit d'arbres constituant des éléments de repère dans l'ambiance paysagère du village tout autant que des arbres suffisamment développés pour renforcer la trame verte de la commune (limitation du phénomène d'îlot de chaleur urbain). Ils ont été identifiés et repérés sur le plan de zonage en Espaces Boisés Classés ponctuels, au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Cette évolution va dans le sens de l'orientation du PADD suivante : « Préserver l'environnement naturel du territoire et les continuités écologiques qui participent fortement à la qualité de vie reconnue sur le territoire communal » et plus particulièrement l'action 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. »

Le projet de modification a remis à plat le relevé des arbres par des campagnes de relevé terrain avec la mairie et ce compte tenu du fait que certains projets ne semblent pas se soucier de l'importance de la trame verte communale. Ainsi, ce sont 195 arbres ponctuels qui font l'objet d'une protection au titre des espaces boisés classés.

Pour rappel, ces arbres ne sont pas des arbres remarquables du fait de leur essence, mais des éléments à protéger en raison de motifs d'urbanisme et notamment :

- la préservation des écosystèmes et des corridors écologiques ;
- le maintien de coupures vertes et d'espaces de respiration à l'intérieur des zones urbaines ;
- le maintien de la structure paysagère si importante dans le village ;
- la protection contre le ruissellement ou encore les nuisances, etc.

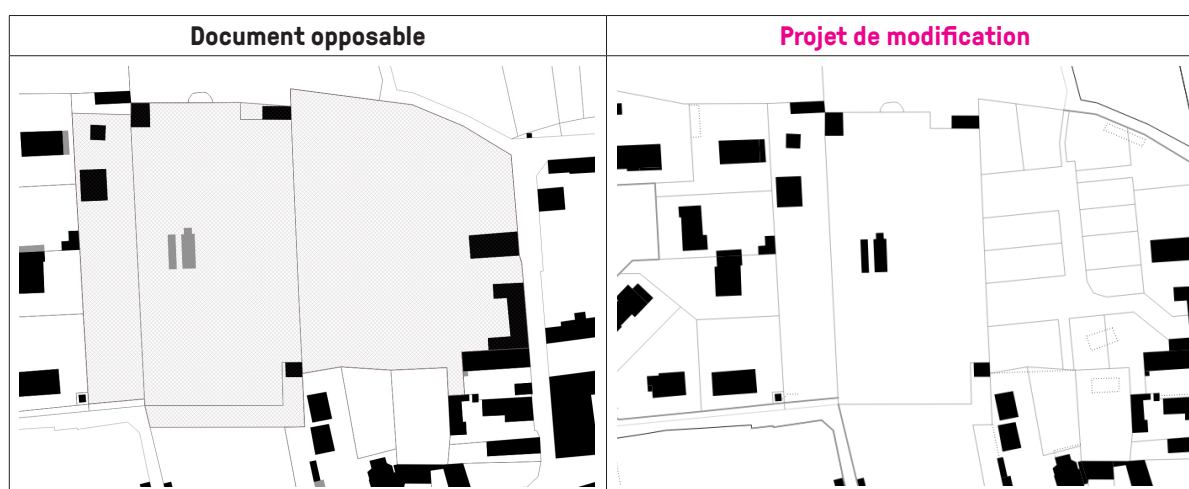
L'annexe du règlement écrit est ainsi mise à jour.



02.1.4 LA SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR LE LOGEMENT SOCIAL

L'OAP n°2, rue Brouard, identifiait 4 logements sociaux à réaliser au sein d'une opération d'ensemble. Un emplacement réservé n°A avait dès lors été créé, conformément aux dispositions de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme et ce, dans une logique de moyens.

Le nouveau Programme Local de l'Habitat intercommunal 2022-2027 de la Communauté d'Agglomération Melun Val-de-Seine ne prévoyant plus d'objectifs en matière de création de logements sociaux pour la commune de Boissettes, cet emplacement réservé est supprimé.



02.1.5 LA CRÉATION D'UN NOUVEL EMBLACEMENT RÉSERVÉ POUR UN ÉQUIPEMENT PUBLIC

L'actuel centre technique municipal n'est pas adapté aux besoins de la commune. En effet, il ne possède pas de locaux sociaux (vestiaires, réfectoire, sanitaires, douches), il n'est ni chauffé ni suffisamment isolé, il apparaît trop petit par rapport aux besoins de la collectivité et il est distant de plus de 500 mètres de la mairie.

La commune souhaite organiser un pôle de services publics à proximité du bâtiment de la mairie afin de faciliter les relations entre l'agent technique d'une part, les élus et la secrétaire générale des services d'autre part, et afin que soient regroupés, en un même lieu tous les équipements des espaces verts actuellement répartis sur plusieurs sites.

Qui plus est, la commune souhaite prévoir l'aménagement d'un nouvel espace vert public permettant de réduire les îlots de chaleur urbain, d'une part, et de qualifier le cadre de vie et de permettre le développement des modes actifs, d'autre part.

Aussi, le secteur de l'OAP n°2 rue Brouard constitue une opportunité de requalifier des espaces publics.

En conséquence, la mairie souhaite programmer un emplacement réservé supplémentaire permettant la réalisation de ces équipements publics.



02.2. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

02.2.1 L'ÉVOLUTION DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

A°. SUPPRESSION DE L'ARTICLE DG9 RELATIF AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DESTINÉS À LA CRÉATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

La suppression des dispositions de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme conduit à supprimer les dispositions énoncées à l'article DG.9 Emplacements réservés destinés à la création de logements sociaux.

PLU opposable		Projet de modification	
ARTICLE DG.9 EMBLEMENTS RÉSERVÉS DESTINÉS À LA CRÉATION DE LOGEMENTS			
Conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Le PLU identifie 1 emplacement réservé au bénéfice de la réalisation de logements sociaux.			
N°	Parcelles et dénomination	Zone du PLU	% min.
A	OAP n°2	AU2	13%

Nota : la suppression de l'article DG9 modifie la numérotation des dispositions générales

B°. COMPLÉMENTS APPORTÉS AUX DÉFINITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune souhaite préciser la définition des annexes et des piscines. Effectivement, la commune a recensé de nombreuses fois des difficultés d'interprétation de la notion d'annexe par les pétitionnaires.

PLU opposable	Projet de modification
ANNEXE Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires).	ANNEXE Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (source : Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme-Ministère de la Cohésion des Territoires). <i>Liste d'exemples non exhaustive : Locaux piscine dont Pool-house, piscine, locaux techniques, garages pour véhicules ou vélos, abris de jardin,</i>
	JOUR DE SOUFFRANCE <i>Ouverture dont les caractéristiques sont définies par les articles 675 à 680 du code civil, laissant uniquement passer la lumière sans permettre le regard, et située à une hauteur au moins égale à :</i> • 2,60 mètres au-dessus du sol du rez-de-chaussée de la construction ; • 1,90 mètre au-dessus du sol d'un étage.

02.2.2 L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DE TOUTES LES ZONES

A°. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX RÈGLES RELATIVES AU STATIONNEMENT

La modification du PLU introduit la notion de place « close et couverte ». Ainsi, au sein des zones U, parmi les places de stationnement à réaliser, au moins une doit être close et couverte.

PLU opposable	Projet de modification
NOMBRE D'EMPLACEMENT MINIMUM EXIGIBLE Logement : Il est exigé : • 1,5 place de stationnement par logement dont la surface plancher est inférieure ou égale à 40 m² • 2,5 places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 40 m² • 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 2 logements. • 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.	NOMBRE D'EMPLACEMENT MINIMUM EXIGIBLE Logement : Il est exigé : • 1,5 place de stationnement par logement dont la surface plancher est inférieure ou égale à 40 m², <i>dont une place close et couverte.</i> • 2,5 places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 40 m², <i>dont une place close et couverte.</i> • 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 2 logements. • 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.

B°. MODIFICATIONS APPORTÉES À L'ARTICLE ET PLUS SPÉCIFIQUEMENT AUX VOLETS

Afin de préserver l'ambiance architecturale rurale de la commune, toute construction devra présenter des volets battants. Ainsi, la modification introduit la règle suivante au sein des zones UA :

PLU opposable	Projet de modification
/	5.6. OUVERTURES 5.6.1. Les ouvertures (à l'exception des portes d'entrée) doivent présenter des volets à deux battants d'aspect bois (brut ou peints ?).

C°. LES ARBRES CLASSÉS ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La commune note qu'en fonction de l'essence des arbres, de leur houppier et de leur système racinaire, la règle imposant une distance de 5,00 mètres entre l'arbre et les constructions, installation, ouvrages, travaux et aménagements n'est pas suffisante et souhaite ainsi porter cette distance à 8,00 mètres afin d'éviter tout désordre entre les arbres et les constructions.

PLU opposable	Projet de modification
USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés portés aux documents graphiques ;	USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 8,00 mètres des Espaces Boisés Classés portés aux documents graphiques ;

D°. LES ANNEXES

Au sein des zones U, la commune souhaite préciser les règles relatives aux annexes. Effectivement, il s'agit souvent d'un point complexe à la fois à instruire et à comprendre par les pétitionnaires. Ainsi, la modification du PLU introduit la notre d'abri de jardin, afin de les différencier des autres annexes en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Aussi, ce ne sont plus deux, mais trois annexes qui sont autorisées par unité foncière, dont au maximum un garage.

Enfin, des exemples de répartition des annexes possibles en fonction des règles précitées viennent illustrer la règle et la rendre d'autant plus claire.

PLU opposable	Projet de modification
5.7. ANNEXES 5.7.1. Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux). 5.7.2. Les annexes sont autorisées dans la limite de deux par unité foncière et localisés préférentiellement en fond de jardin. 5.7.3. Les bâtiments annexes à usage d'habitation tels que les garages par exemple, doivent être de taille limitée (50 m ² d'emprise au sol maximum) et de plain-pied. 5.7.4. L'abri de jardin est limité à 6 m ² d'emprise au sol.	5.7. ANNEXES 5.7.1. Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux). 5.7.2. Les annexes sont autorisées dans la limite de trois par unité foncière (dont maximum un garage). 5.7.3. Les annexes sont autorisés, à condition : - qu'ils n'excèdent pas 20 m² d'emprise au sol au total ou 6 m² s'il s'agit d'un abris de jardin ; - et qu'ils soient localisés en fond de jardin, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain dûment justifiée. Cette prescription ne s'applique pas aux garages. 5.7.4. Pour les seuls garages, ceux-ci doivent être limités à 50 m ² d'emprise au sol maximum et de plain-pied. 5.7.5. Deux abris de jardin ne peuvent être contigus. Exemple de modalités de calcul : Il résulte de l'article 5.7 que seuls les cas de figure suivants sont possibles considérant que les annexes sont limitées à trois par unité foncière : 20 m² + 20 m² + 20 m² pour trois annexes sans garage ; 20 m² + 20 m² + 50 m² pour deux annexes et un garage ; 20 m² + 20 m² + 6 m² pour deux annexes et un abris de jardin ; 20 m² + 6 m² + 6 m² pour une annexe et deux abris de jardin ; 20 m² + 6 m² + 50 m² pour une annexe, un abris de jardin et un garage ; 6 m² + 6 m² + 50 m² pour deux abris de jardin et un garage ; 6 m² + 6 m² + 6 m² pour trois abris de jardin.
PLU opposable	Projet de modification
4.2.2.3. La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres.	4.2.2.3. La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres. 4.2.2.4. La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50 mètres.

D°. COMPLÉMENTS APPORTÉS À L'ARTICLE 5.3. PAREMENTS EXTÉRIEURS-ASPECT DES FAÇADES

La commune a souhaité apporter des compléments réglementaires quant au traitement colorimétriques de l'aspect des façades. En effet, dernièrement, des projets ont mis en œuvre des traitements bi-chromatiques peu adaptés au contexte de Boissettes. Afin de limiter ces mises en œuvre, les ajustements suivants ont été mis en place.

PLU opposable	Projet de modification
5.3. PAREMENTS EXTÉRIEURS 5.3.1. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.	5.3. PAREMENTS EXTÉRIEURS - ASPECT DES FAÇADES 5.3.1. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect et de couleurs .

E°. COMPLÉMENTS APPORTÉS À L'ARTICLE 6.1 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

En complément de l'inventaire des arbres protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme (inventaire mis à jour dans le cadre de la présente procédure), la commune a souhaité également ajouter une mention supplémentaire dans son Plan Local d'Urbanisme. Tout en laissant une certaine latitude aux pétitionnaires, à l'exception des arbres spécifiquement inventoriés, la commune souhaite maintenir sa trame verte. C'est pour cette raison que la mention réglementaire suivante est dorénavant portée :

- 6.1.1.3. Lorsqu'un arbre moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet doit être replanté sur le terrain tel que ce sujet soit d'un gabarit équivalent à l'âge adulte, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil et sauf disposition différente liée à une autorisation de défrichement.

02.2.3 L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DES ZONES U

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme en septembre 2018 et ses modifications ultérieures, la commune a enregistré un bond significatif des divisions foncières afin d'opérer des optimisations foncières. Cette mutation du tissu urbain induit une production de logements dont la dynamique pourrait, à terme, dépasser les orientations du PADD et dépasser les capacités du village en matière de gestion urbaine.

Or, si l'ambition de la présente modification n'est pas de remettre en question les objectifs programmatiques du PADD, il convient néanmoins de réduire les possibilités de densification du centre du village, notamment, pour ne pas dépasser à terme les objectifs de la commune d'une part, et de ne pas dénaturer le tissu si particulier du secteur, d'autre part.

L'analyse des permis de construire délivrés par la mairie ainsi que la prise en compte du renouvellement urbain qui s'est opéré dans le village révèle la création de **50 logements entre 2019 et le début de l'année 2022**, selon la dynamique suivante :

- **2019** : 3 logements,
- **2020** : 15 logements,
- **2021** : 8 logements,
- **2022** : 24 logements (renouvellement).

Sur 4 ans, **cela représente un rythme de 12,5 logements créés par an**. Ce rythme est largement supérieur aux objectifs chiffrés du PADD.

Il ne s'agit ainsi pas d'un rythme que la commune souhaite voir perdurer compte tenu de la capacité de

ses réseaux et équipements.

Compte tenu de la nature de son tissu parcellaire et de certains projets de renouvellement, le potentiel de construction de logements est encore vaste au sein de l'enveloppe urbaine existante et permettrait de poursuivre le rythme de croissance du parc de logements aujourd'hui connu.

Aussi, le projet communal (PADD) prévoit largement l'atteinte des objectifs d'augmentation de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat imposés par le SDRIF.

Effectivement, Boissettes est soumise à une augmentation de 15% de la densité humaine et des espaces d'habitat, puisque, bien que ne possédant pas de gare sur son territoire, elle présente dans son tissu des «quartiers à densifier à proximité d'une gare».

Voici la projection de l'hypothèse de développement de Boissettes à l'horizon 2030 :

+15% de densité humaine	+15% de densité des espaces d'habitat
Densité humaine en 2013 : 15,7 Densité humaine SDRIF en 2030 : 18,08 Densité humaine PLU en 2030 : 20,36	Densité des espaces d'habitat en 2013 : 6,5 Densité des espaces d'habitat SDRIF en 2030 : 7,47 Densité des espaces d'habitat PLU en 2030 : 8,2
> Augmentation de la densité humaine entre 2013 et 2030 : 29% *	> Augmentation de la densité des espaces d'habitat entre 2013 et 2030 : 26%

* Calculé avec 600 hab 2030 (PADD) et 80 emplois 2030 (78 en 2018 insee)

** Calculé avec 195 log 2018 insee + 55log enveloppe urbaine (DC+OAP car OAP comprises dans espaces habitat de 2013 selon le REFTER)

C'est pour cela que la commune prévoit les mesures suivantes afin de préserver un rythme de densification de son tissu en accord avec les objectifs de son PADD, mais aussi avec le PLH de la CAMVS.

A°. L'ADAPTATION DES RÈGLES DE VOLUMÉTRIE ET D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

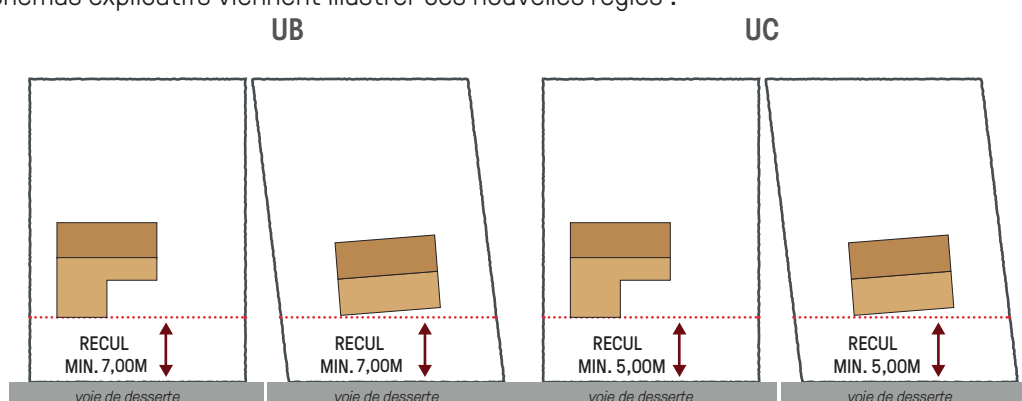
A1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Boissettes modifie les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UB.

Le règlement opposable de la zone UB impose un retrait minimum de 5,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. La modification prévoit de porter ce retrait à 7,00 mètres afin notamment de permettre le stationnement d'un véhicule sur la parcelle en amont de la construction (raquette devant l'unité foncière). Néanmoins, la règle de 5,00 mètres est maintenue pour la zone UC qui constitue la zone du village d'enfants.

PLU opposable	Projet de modification
4.3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB ET UC 4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul supérieure ou égale à 5,00 mètres minimum (schéma n°7). Il est en outre demandé que cette bande de recul soit aménagée en pleine terre, à l'exception des espaces dédiés au stationnement et aux accès.	4.3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB 4.3.2.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul supérieure ou égale à 7,00 mètres minimum (schéma n°7). Il est en outre demandé que cette bande de recul soit aménagée en pleine terre, à l'exception des espaces dédiés au stationnement et aux accès.
	4.3.3. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC 4.3.3.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul supérieure ou égale à 5,00 mètres minimum (schéma n°7). Il est en outre demandé que cette bande de recul soit aménagée en pleine terre, à l'exception des espaces dédiés au stationnement et aux accès.

Des schémas explicatifs viennent illustrer ces nouvelles règles :



A2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En ce qui concerne la zone UA, le PLU opposable présentait une bande de constructibilité principale de 15,00 mètres calculée à partir de la voie ou de la limite d'emprise publique et une bande de constructibilité secondaire au-delà des 15,00 mètres.

Les bandes de constructibilité principale et secondaire sont maintenues mais, afin de préserver le tissu, les règles d'implantation y sont modifiées.

Effectivement, au sein de la bande de 15,00 mètres, s'il était possible de s'implanter sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) et en retrait selon une règle $L=H/2$ (avec L min 4 mètres), il ne sera plus possible que de s'implanter au maximum sur une seule limite ou d'observer un retrait de 5,00 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Au delà de la bande de 15,00 mètres, le Plan Local d'Urbanisme opposable permet l'implantation des constructions selon des règles plus strictes que la bande principale (pas d'implantation en limite séparative autorisée). Afin de préserver le tissu ancien, la commune souhaite éviter l'implantation de constructions en second rideau. Ainsi, au-delà de la bande de 15,00 mètres, seules les annexes et abris de jardin pourront être implantés.

À noter que la bande de constructibilité de 15,00 mètres calculée depuis les voies et emprises publiques s'applique sur les voies et emprises publiques existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

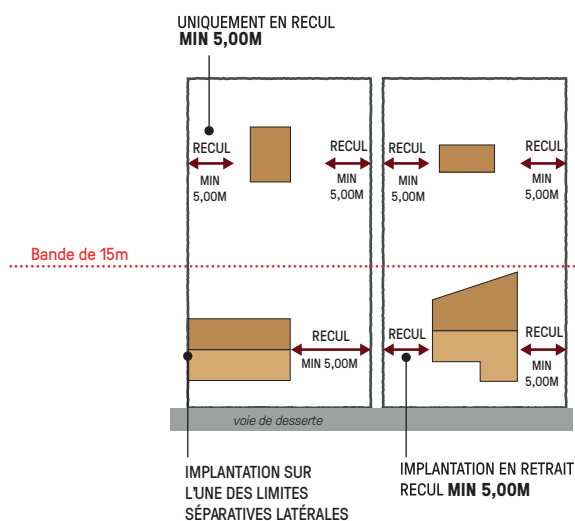
Aussi, les annexes étaient exclues des règles d'implantation. La modification du Plan Local d'Urbanisme prévoit d'inclure les annexes aux règles d'implantation des constructions.

La densification de la zone est néanmoins toujours possible.

Effectivement, au sein de la bande de 15,00 mètres, plusieurs parcelles présentent encore de larges disponibilités.

PLU opposable	Projet de modification
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA <u>Dispositions applicables dans la bande de constructibilité de 15,00 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue :</u> 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, peuvent être implantées : - sur au moins une des limites séparatives, - ou en retrait des limites séparatives avec un recul tel que la distance horizontale du point le plus haut de la construction au point le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 4,00 mètres (schéma n°10). <u>Dispositions applicables au-delà de la bande de 15,00 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue :</u> 4.4.1.2. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul tel que la distance horizontale du point le plus haut de la construction au point le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 4,00 mètres (schéma n°10).	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA <u>Dispositions applicables dans la bande de constructibilité de 15,00 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue existant à la date d'approbation du PLU :</u> 4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles, y compris les annexes, peuvent être implantées : sur une des limites séparatives, - ou en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à 5,00 mètres (schéma n°10). <u>Dispositions applicables au-delà de la bande de 15,00 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue existant à la date d'approbation du PLU :</u> 4.4.1.2. Seules les annexes sont autorisées au-delà de la bande de 15 mètres. Elles doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à 5,00 mètres (schéma n°10).

Des schémas explicatifs viennent illustrer ces nouvelles règles :



Quant à la zones UB, le règlement opposable fixait une règle d'implantation calculée en fonction de la hauteur de la construction $L=H/2$ avec $L = \text{minimum } 3,00 \text{ mètres}$.

De la même manière que pour la zone UA, la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme introduit une bande de constructibilité principale couplée avec une bande de constructibilité secondaire. La bande de constructibilité principale permet, sur 25,00 mètres de profondeur calculés à partir de la voie ou de la limite d'emprise publique, d'implanter les constructions en retrait des limites séparatives, selon un retrait de 5,00 mètres minimum. Aussi, au-delà des 25,00 mètres, seules les annexes et abris de jardin sont autorisés. À noter que la bande de constructibilité de 25,00 mètres calculée depuis les voies et emprises publiques s'applique sur les voies et emprises publiques existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

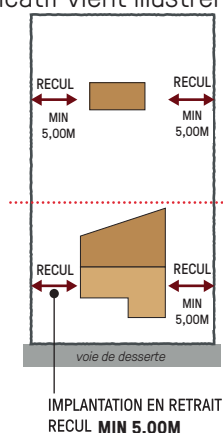
La modification supprime la règle imposant le recul de 6,00 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle et généralise ainsi le retrait de 5,00 mètres quel que soit le type de limite séparative.

Aussi, les annexes étaient exclues des règles d'implantation. La modification du Plan Local d'Urbanisme prévoit d'inclure les annexes aux règles d'implantation des constructions.

Cette nouvelle règle met encore à disposition de la zone UB des possibilités de densification du tissu, mais permet de protéger les cœurs d'îlots et de ne pas démultiplier les constructions en deuxième, voire en troisième rideau.

PLU opposable	Projet de modification
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB 4.4.2.1. Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être implantées en retrait avec un recul tel que la distance horizontale du point le plus haut de la construction au point le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres (schéma n°11). 4.4.2.2. Aucune construction, à l'exception des abris de jardin, ne peut être édifiée à moins de 6,00 mètres des limites de fond de parcelle (schéma n°12).	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB <u>Dispositions applicables dans la bande de constructibilité de 25,00 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue existant à la date d'approbation du PLU :</u> 4.4.2.1. Les constructions et installations nouvelles, y compris les annexes, doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à 5,00 mètres (schéma n°11). <u>Dispositions applicables au-delà de la bande de 25,00 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue existant à la date d'approbation du PLU :</u> 4.4.1.2. Seuls les annexes et abris de jardins sont autorisés au-delà de la bande de 25 mètres. Ils doivent être implantés en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à 5,00 mètres (schéma n°11).

Un schéma explicatif vient illustrer cette nouvelle règle :



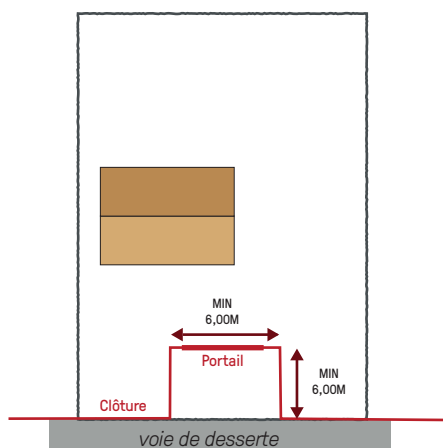
B°. L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DE QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

B1. LES CLÔTURES

En zone UB, la modification du PLU impose le retrait des portails de 6,00 mètres sur 6,00 mètres par rapport à la clôture afin de permettre le stationnement des véhicules des riverains sur une place de jour sur l'emprise de leur parcelle, l'espace public étant contraint.

PLU opposable	Projet de modification
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB /	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB 5.5.3.1. Les portails d'accès doivent être implantés en recul de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie. Le recul de clôture doit ainsi créer un dégagement d'au minimum 6 mètres sur 6 (schéma 15).

Un schéma explicatif vient illustrer cette nouvelle règle :



B2. LES FAÇADES

Lors de la réalisation de certaines constructions contemporaines, des pétitionnaires ont mis en œuvre des traitements de couleurs de façade bi-chromatique que la mairie ne souhaite pas voir se généraliser.

PLU opposable		Projet de modification	
5.3.	PAREMENTS EXTÉRIEURS	5.3.	PAREMENTS EXTÉRIEURS ET COULEURS
5.3.1.	Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.	5.3.1.	Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect et de couleurs .

02.2.4 L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DES ZONES AU

La suppression de l'emplacement réservé A (mixité sociale) de l'OAP n°2 (Cf. explications précédentes), impacte le règlement des zones AU :

PLU opposable		Projet de modification	
3.1.	MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT	3.1.	MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT
3.1.1.	Conformément aux objectifs de mixité sociale tels que définis par l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, la zone AU est soumise à la réalisation de logements aidés tels que définis ci-après. Un pourcentage du programme ou de l'opération de logements devra être affecté à du logement locatif financé par un prêt de l'État dans les secteurs identifiés au plan de zonage : • Emplacement réservé n°A : 13% minimum.	3.1.1.	Non réglementé

02.2.3. ÉVOLUTIONS DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES CYCLES

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, le contexte législatif a évolué. Conformément au décret n°2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 qui sont dorénavant codifiés aux articles L.113-18 à L.113-20 du code de la construction et de l'habitat, les règles du document opposable doivent nécessairement évoluer.

Avant	Après				
7.5. STATIONNEMENT DES CYCLES 7.5.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 7.5.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.	7.5. STATIONNEMENT DES CYCLES 7.5.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 7.5.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales en vigueur.				
<table><tr><th>Nombre d’emplacement minimum exigible</th></tr><tr><td> Logement – Il est exigé : • 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu’à 2 pièces principales. • 1,50 m² minimum par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m². </td></tr><tr><td> Pour les constructions destinées à un autre usage Il est exigé 1,5% minimum de la surface plancher. </td></tr><tr><td> Équipements d’intérêt collectif et services publics Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l’importance, des usages et des besoins du projet </td></tr></table>		Nombre d’emplacement minimum exigible	Logement – Il est exigé : • 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu’à 2 pièces principales. • 1,50 m² minimum par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m².	Pour les constructions destinées à un autre usage Il est exigé 1,5% minimum de la surface plancher.	Équipements d’intérêt collectif et services publics Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l’importance, des usages et des besoins du projet
Nombre d’emplacement minimum exigible					
Logement – Il est exigé : • 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu’à 2 pièces principales. • 1,50 m² minimum par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m².					
Pour les constructions destinées à un autre usage Il est exigé 1,5% minimum de la surface plancher.					
Équipements d’intérêt collectif et services publics Le stationnement des cycles doit être adapté en fonction de l’importance, des usages et des besoins du projet					

Nota : Cette modification concerne toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme.

02.3. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

02.3.1. L'OAP N°2 : RUE BROUARD

La présente procédure de modification fait évoluer le périmètre de l'OAP n°2 rue Brouard. Effectivement, les parcelles de l'Est de l'OAP concernent une partie de l'OAP dont l'opération a déjà été réalisée (résidence du Cygne). Elles n'ont donc plus raison d'être intégrées à l'OAP.

Aussi, la parcelle à l'Ouest de l'ancien périmètre d'OAP est retirée. Elle n'entre plus dans la vision d'ensemble du secteur de la commune et est séparée de la partie principale de l'OAP par un mur à préserver (cf. justifications précédentes).

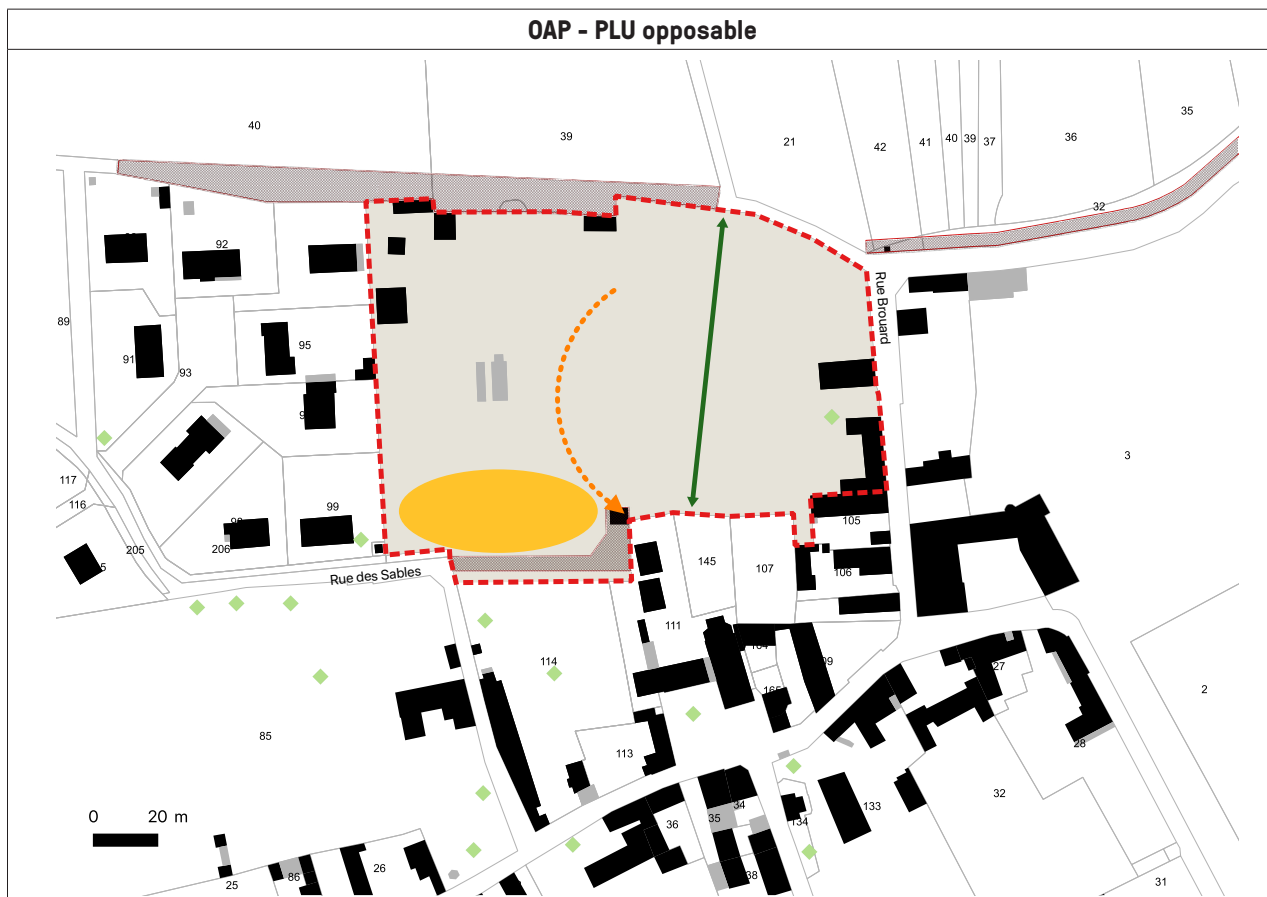
L'emplacement réservé destiné à créer un accès pour l'opération depuis la rue des Sables est maintenu et figure sur le schéma de l'OAP (il est néanmoins redimensionné du fait de la création d'un nouvel emplacement réservé pour le futur Centre Technique Municipal et l'espace vert public). Il est complété d'un principe de voirie permettant de desservir le cœur d'îlot, accompagné d'un principe de retournement.

La mention « **l'urbanisation du secteur doit prendre la forme d'une opération d'ensemble** » est maintenue. Cette mention est nécessaire afin d'assurer une urbanisation cohérente sur l'ensemble du secteur. Effectivement, une partie de la zone présente un projet antérieur à la modification n°1 du PLU qui ne s'inscrit donc plus dans un projet d'ensemble.

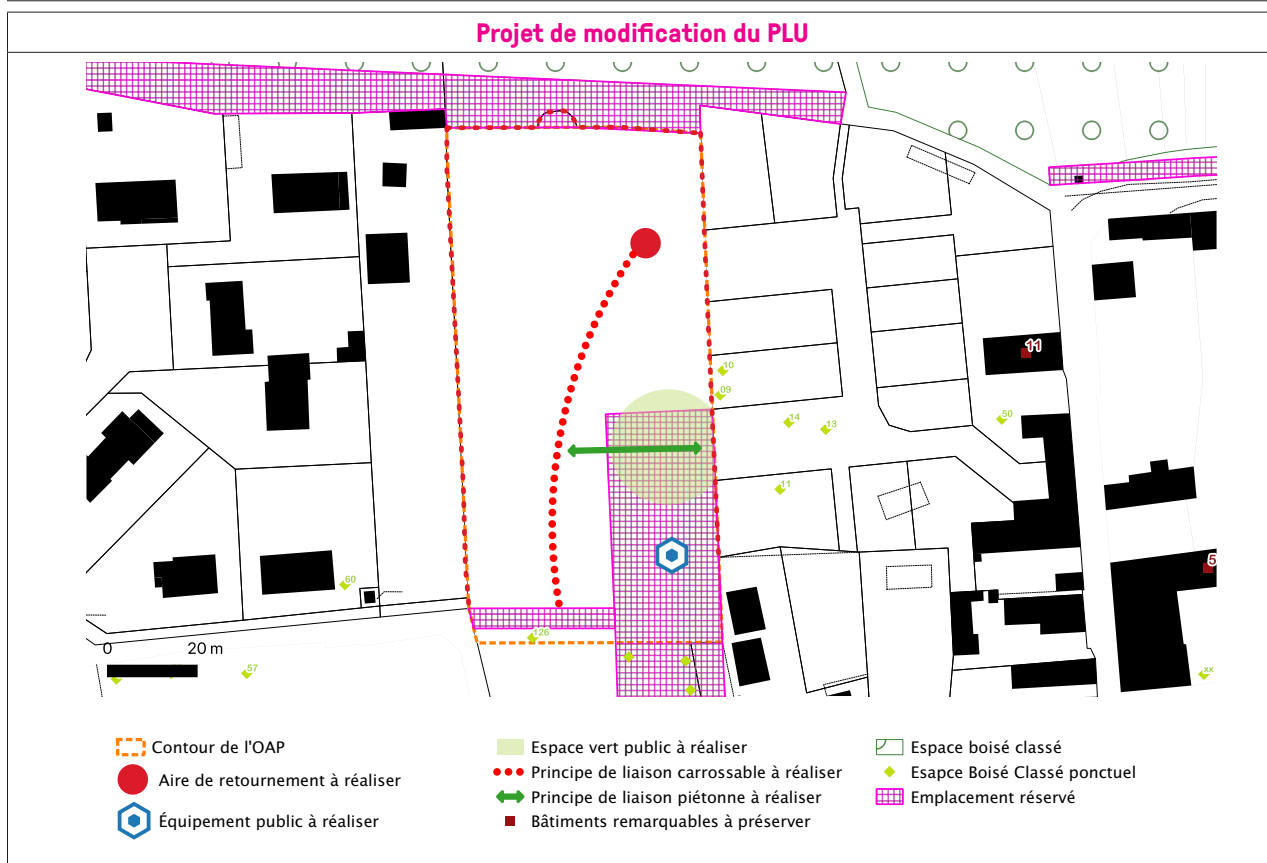
En ce qui concerne la programmation de l'OAP, la modification projette la construction de 6 logements. Cette projection est cohérente avec ce qui était initialement programmé si l'on retire les constructions déjà réalisées à l'Est (Résidence du Cygne) et si l'on tient compte de la soustraction de la parcelle Ouest en UB.

OAP opposable	Projet d'OAP
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 des logements locatifs sociaux. ENJEUX ET OBJECTIFS L'urbanisation du secteur doit prendre la forme d'une opération d'ensemble. L'aménagement des terrains concernés devra respecter les orientations décrites ci-après : Une étude de circulation à la charge de l'aménageur permettra d'estimer les flux. L'aménagement du carrefour avec la RD39 sera à la charge de l'aménageur. 1 Il sera créé une nouvelle rue en sens unique pour desservir le cœur d'îlot et l'accompagner de stationnement pour l'ensemble des usagers du secteur. Cette rue raccordera la rue Brouard à la rue des Sables (dans ce sens). 2 Aménager une liaison douce depuis les bois situés au Nord, vers la place de la mairie. 3 Regrouper les éventuels petits logements autour d'un espace commun planté pour mutualiser le stationnement et constituer un ensemble bâti compact. Organiser un parcellaire susceptible de créer de grands jardins en lisière des bois pour maintenir la cohérence de l'organisation du village, du plus compact en centre bourg vers le plus aéré en lisière de bois. Les nouvelles constructions devront prendre les formes urbaines du village ancien. L'évolution du site devra se baser sur une étude de la valeur écologique et paysagère et de l'état phytosanitaire des arbres existants visant à maintenir le caractère boisé de la parcelle en adaptant le projet d'aménagement à leurs emplacements.	PROGRAMMATION L'urbanisation de l'îlot doit permettre de construire 6 logements. ENJEUX ET OBJECTIFS L'urbanisation du secteur doit prendre la forme d'une opération d'ensemble. L'aménagement des terrains concernés devra respecter les orientations décrites ci-après : Une étude de circulation à la charge de l'aménageur permettra d'estimer les flux. L'aménagement de l'aire de retournement sera à la charge de l'opérateur. 1 Il sera créé une nouvelle rue à double sens pour desservir le cœur d'îlot et l'accompagner de stationnements pour l'ensemble des usagers du secteur. Cette rue raccordera, en impasse, la prolongation (emplacement réservé) de la rue des Sables. 2 Il sera aménagé une liaison piétonne entre la nouvelle rue créée et l'opération de la résidence du Cygne. Cette liaison sera accompagnée d'un espace vert de respiration pour le quartier. 3 Il sera aménagé un espace pour l'accueil d'un équipement public au sud-est de l'opération. Les nouvelles constructions devront prendre les formes urbaines du village ancien. L'évolution du site devra se baser sur une étude de la valeur écologique et paysagère et de l'état phytosanitaire des arbres existants visant à maintenir le caractère boisé de la parcelle en adaptant le projet d'aménagement à leurs emplacements.

OAP - PLU opposable



Projet de modification du PLU



02.3.2. LA COMPATIBILITÉ DE LA PROGRAMMATION DES OAP AVEC L'HYPOTHÈSE DE DÉVELOPPEMENT DU PLU OPPOSABLE

L'hypothèse de développement du PLU s'est basée sur les objectifs du PLH 2016-2021. Elle s'articule ainsi en deux phases à l'horizon 2030 (2018-2021 et 2021-2030).

Les justifications du PLU opposable

L'accroissement démographique souhaité est de l'ordre de grandeur de 1,9 %/an à l'horizon 2030 (+130 habitants) ; il est pondéré selon le temps :

Dans un premier temps la volonté communale est que l'évolution démographique suive les objectifs de construction du PLH qui sont de 50 logements sur 5 ans (2016-2021),

Dans un second temps, il ralentira tout en amenant une population communale à 600 habitants (2021-2030).

[...]

Le nombre total de logements à réaliser à l'horizon 2030 pour atteindre l'objectif démographique de 600 habitants est par conséquent de 77 logements minimum.

Entre 2019 (entrée en vigueur du PLU révisé) et le début de l'année 2022, la commune a réalisé 50 logements, soit 65% des objectifs de son hypothèse de développement.

On peut estimer, compte tenu du potentiel de renouvellement urbain de certaines parcelles du centre ancien, du potentiel résiduel de densification de la zone UB, ainsi que du potentiel des deux OAP (environ 16 logements), que les 27 logements restant seront largement atteints au cours des 8 années de projection jusqu'à l'horizon 2030.

02.4. LES CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES

Dans le cadre de la présente procédure, deux corrections sont apportées dans l'inventaire patrimonial au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, s'agissant d'erreur d'adresse postale :

OAP opposable	Projet d'OAP
63 avenue du général de Gaulle 11 chemin des Praillons	85 avenue du général de Gaulle 28 chemin des Praillons

PARTIE 03- LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES

Dans le cadre de la présente procédure, seules les pièces suivantes sont modifiées :

- Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP),
- Règlement graphique,
- Règlement écrit.

