



Modification n°1 du PLU de Boissise-la-Bertrand

Commune de Boissise-la-Bertrand **Notice de présentation**

- *Contexte réglementaire et procédure*
- *Evolution du Plan Local d'Urbanisme*

Atelier TEL

Tél 01.45.26.12.36
Télécopie 01.83.62.37.90

5 rue du Colonel Oudot
75012 Paris

www.atelier-tel.fr
ateliertel@gmail.com

I. Avant-propos	3
II. Contexte réglementaire et procédure	4
III. Evolution du plan local d'urbanisme	5
1. Réévaluation du nombre de logements prévus par l'OAP n°3 « du Loup » et adaptations des dispositions réglementant le secteur	5
Adaptation des règles en secteur AUa	8
2. Evolution du périmètre et des objectifs de l'OAP n°2 « Château Gabriac / Bas Boire »	8
3. Mise à jour de l'inventaire des Espaces Verts Protégés (EVP)	11
a) Rue des Bergères	11
b) Rue des Clos	12
c) Rue des Sources	12
d) Rue des Joies	12
4. Mise à jour de l'inventaire des constructions remarquables à protéger	13
a) 15 rue François Rolin (construction remarquable n°32)	15
b) 7 et 7 Bis rue de la République (construction remarquable n°33) et 11 rue de la République (construction remarquable n°34)	15

MAITRE D'OUVRAGE

MAIRIE DE BOISSISE-LA-BERTRAND

2 Rue François Rolin
77350 Boissise-la-Bertrand
Tel : 01 64 38 20 21

Représentant légal du Pouvoir Adjudicateur

M. Olivier DELMER, Maire de Boissise-la-Bertrand

En charge de l'urbanisme et de l'environnement

M. Alain BERNHEIM, Adjoint au Maire

Par délibération du 8 février 2022, le Conseil Municipal de Boissise-la-Bertrand a défini les objectifs poursuivis par la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme et précisé les modalités de la concertation.

Le projet prévoit de faire évoluer le concept de l'OAP du Bas-Boire en révisant à la baisse le nombre de logements prévus, de réviser à la hausse le nombre de logements prévus par l'OAP du Loup, de procéder à la mise à jour des inventaires des espaces verts protégés (EVP) et des éléments d'architecture remarquables à protéger (augmentation des protections édictées).

I. AVANT-PROPOS

Cette note a pour objet de présenter la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Boissise-la-Bertrand approuvé le 10 mars 2016 et mis en compatibilité le 10 mai 2022.

Elle a été réalisée afin de présenter de manière claire et synthétique les changements apportés au document d'urbanisme.

Des extraits du plan de zonage sont intégrés afin de visualiser les évolutions graphiques avant et après la modification.

La modification envisagée prévoit d'affecter les pièces suivantes :

- OAP n°3 « du Loup »
- OAP n°2 « Château Gabriac / Bas Boire »
- Règlement écrit (article AU 13 et annexes)
- Plan de zonage
- Rapport de présentation

II. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET PROCEDURE

La procédure de modification du PLU de Boissise-la-Bertrand est motivée par plusieurs objectifs :

- 1- Réviser à la hausse le nombre de logements prévus par l'OAP n°3 « du Loup » tout en adaptant les dispositions réglementant le secteur et en renforçant les ambitions environnementales et paysagères ;
- 2- Faire évoluer le périmètre ainsi que les orientations de l'OAP n°2 « Château Gabriac / Bas Boire » en intégrant de nouvelles parcelles au périmètre de l'OAP, en prévoyant une urbanisation « traversante », plus fluide et plus sécuritaire, en diversifiant la programmation et en révisant à la baisse le nombre de logements prévus ;
- 3- Appuyer l'objectif « Préserver et valoriser le patrimoine architectural / Mieux encadrer l'aspect de l'architecture dans le village » de l'Axe 1 « Préserver et valoriser le cadre de vie » du PADD du PLU de BOISSISE-LA-BERTRAND, en procédant à la mise à jour de l'inventaire des éléments d'architecture remarquables à protéger par une augmentation des protections édictées ;
- 4- Appuyer l'objectif « Préserver les sols, les milieux naturels et les continuités écologiques » de l'Axe 2 « Préserver et développer la trame verte et bleue » du PADD du PLU de BOISSISE-LA-BERTRAND, en procédant à la mise à jour de l'inventaire des Espaces Verts Protégés (EVP) par une augmentation des protections édictées ;

L'évolution du document n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque 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.

Par conséquent, l'évolution du document n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision générale.

Elle n'entre pas davantage dans le champ de la révision allégée, étant donné qu'elle porte sur plusieurs objets.

La procédure ainsi retenue pour faire évoluer le plan suivant les objectifs définis précédemment est la modification de droit commun avec enquête publique (article L153-41 du Code de l'Urbanisme).

III. EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Boissise-la-Bertrand dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 10 mars 2016.

Les objectifs de la modification sont rappelés ci-après :

- 1- Réévaluation du nombre de logements prévus par l'OAP n°3 « du Loup » et adaptation des dispositions réglementant le secteur
- 2- Evolution du périmètre et des objectifs de l'OAP n°2 « Château Gabriac / Bas Boire »
- 3- Mise à jour de l'inventaire des Espaces Verts Protégés (EVP)
- 4- Mise à jour de l'inventaire des éléments d'architecture remarquables à protéger

1. Réévaluation du nombre de logements prévus par l'OAP n°3 « du Loup » et adaptation des dispositions réglementant le secteur

L'OAP du Loup prévoit une programmation estimée à 20 logements sociaux (PLU approuvé le 10 mars 2016). A noter que le secteur d'OAP est identifié au document graphique du règlement comme « zone susceptible d'être polluée ». Il est en effet situé à proximité immédiate de l'espace naturel des « Champs Fleuris » ayant fait l'objet d'une étude réalisée en 2014 par la SAFER à la demande de la commune, étude qui a révélé la présence d'une pollution aux métaux lourds à des taux anormalement élevés. Des investigations complémentaires ont montré la présence ponctuelle d'hydrocarbures et de HAP (hydrocarbures aromatiques polycycliques). En outre, s'agissant d'une carrière remblayée, le sol porteur se situe à une profondeur plus ou moins importante, ce qui nécessitera des fondations adaptées.

Aussi, dans l'objectif d'une mise en œuvre opérationnelle de l'OAP du Loup, la commune a procédé à la consultation d'entreprises de maîtrise d'œuvre. **Il en ressort que la programmation envisagée initialement ne permet pas de répondre aux exigences économiques de l'opération.** De fait, le nombre de logements apparaît comme étant insuffisant pour permettre à des opérateurs économiques de porter cette opération qui nécessitera de procéder à une dépollution préalable des terrains et de mettre en œuvre des fondations profondes.

Afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle de l'OAP du Loup, la nouvelle programmation de l'OAP du Loup envisagée est estimée à 50 logements dont 20 à 40% de logements sociaux. La révision à la hausse du nombre de logements sur l'OAP du Loup sera compensée dans le même temps par une révision à la baisse du nombre de logements sur l'OAP « Château Gabriac / Bas Boire ».

Les principes d'aménagement sont précisés afin de mieux encadrer l'urbanisation du secteur et mieux garantir sa qualité. Par ailleurs, des orientations visant à préserver des éléments de paysage ou de biodiversité sont ajoutées au schéma d'OAP.

A noter que les principes d'aménagement de l'OAP seront complétés et précisés en tenant compte des observations de la population, afin d'encadrer au mieux l'implantation du projet.

Ancien document écrit

3. Programmation

Ce secteur permettra la construction d'environ 20 logements sociaux.

4. Principes d'aménagement

Recommandation :

Afin de faciliter l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, il est recommandé de justifier en quoi le projet est compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Avant toutes constructions, il devra être procédé à des études géotechniques et géomorphologiques approfondies avec analyse profonde des sols selon les normes en vigueur : nature et épaisseur des différentes couches, échantillons et analyses en laboratoire des pollutions éventuelles, caractéristiques mécaniques et géométriques de la zone, tassements, dépollution éventuelle nécessaire du site...

Ces études devront déterminer :

- des instructions pour les éventuels terrassements futurs ou soutènements avec mesures et préconisations de protection après un réemploi des matériaux ou d'adjonctions d'autres.
- les poussées 'hydro-statiques' en cas de constructions d'ouvrages et calcul de la charge maximale possible ou du nombre de niveaux envisageables.

→ Composition urbaine

Cette urbanisation nouvelle permettra la constitution d'un front urbain cohérent, marquant clairement les limites de la zone urbanisée.

Les constructions seront implantées le long de la voie nouvelle qui prolongera le chemin au Loup en le raccordant aux impasses des Bergères et du chemin de Boissettes. Des respirations seront ménagées pour éviter la constitution d'un front trop minéral et permettre des vue sur les espaces ouverts.

La transition avec l'espace ouvert à l'Ouest du site devra être paysagée avec soin et constituer ainsi un front urbain de qualité.

→ Déplacements

La viabilisation du chemin au Loup permettra le désenclavement des deux impasses rue des Bergères et chemin de Boissettes.

Un cheminement piétonnier longera la lisière de l'opération et constituera l'un des maillons du « tour de village ».

→ Espaces verts

Des percées visuelles paysagées devront être réalisées à intervalles réguliers afin d'éviter un aspect de front urbanisé continu et permettre une « perméabilité » entre les espaces naturels et la zone résidentielle.

La lisière avec les espaces naturels et cultivés devra être paysagée sur une profondeur d'un minimum de 4 mètres au moyen de haies champêtres d'essences locales.

Nouveau document écrit 1/2

3. Programmation

Ce secteur permettra la construction d'environ 50 logements dont environ 30% de logements sociaux. L'ensemble construit devra prévoir une typologie de logements mêlant T2, T3, T4 et T5. Il comprendra des pavillons, des logements intermédiaires et collectifs. Cette diversité est importante, car elle permet de contribuer à l'offre d'un parcours résidentiel pour les Boissisiens.

4. Principes d'aménagement

Il sera porté une attention particulière à la qualité du projet sur le plan environnemental, énergétique et paysager. Les principes d'aménagement qui s'inscrivent dans les orientations et objectifs du PADD ont été élaborés en tenant compte des observations de la population.

Recommandation :

Le porteur de projet devra s'assurer de la conformité du projet avec l'état du terrain.

Afin de faciliter l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, il est recommandé de justifier en quoi le projet est compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation. Avant toutes constructions, il devra être procédé à des études géotechniques et géomorphologiques approfondies avec analyse profonde des sols selon les normes en vigueur : nature et épaisseur des différentes couches, échantillons et analyses en laboratoire des pollutions éventuelles, caractéristiques mécaniques et géométriques de la zone, tassements, dépollution éventuelle nécessaire du site...

Ces études devront déterminer :

- des instructions pour les éventuels terrassements futurs ou soutènements avec mesures et préconisations de protection après un réemploi des matériaux ou d'adjonctions d'autres.
- les poussées 'hydro-statiques' en cas de constructions d'ouvrages et calcul de la charge maximale possible ou du nombre de niveaux envisageables.

→ Performance environnementale et énergétique

Limitation autant que possible de l'imperméabilisation de la parcelle : le porteur de projet optimisera les surfaces poreuses. Les stationnements de la rue au Loup seront tous réalisés en revêtement perméable.

Optimisation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle : le porteur de projet devra démontrer ses meilleurs efforts en matière de recherche et mise en place de solutions permettant de privilégier autant que possible l'absence ou le faible rejet d'eaux pluviales, ainsi qu'en matière de diminution de l'impact de l'éventuel rejet résiduel de ces eaux. La qualité du rejet respectera les prescriptions en vigueur sur la commune.

Respect de la nouvelle réglementation environnementale RE 2020.

Nouveau document écrit 2/2

→ Composition urbaine

Les constructions seront implantées le long de la voie nouvelle du chemin au Loup. Des respirations seront ménagées pour éviter la constitution d'un front trop minéral.

La transition avec l'espace ouvert à l'Ouest du site devra être paysagée avec soin et constituer ainsi un front urbain de qualité.

Précisions complémentaires :

L'ensemble construit devra présenter une homogénéité d'organisation et d'aspect des constructions. Il devra s'harmoniser avec l'habitat actuel et s'adosser à la zone naturelle située à l'Est. Il devra comprendre des éléments communs d'aspect, de matériaux et de couleurs conduisant à une bonne intégration dans le site. Le projet devra s'intégrer dans un quartier de maisons individuelles dans un environnement boisé.

Il sera recherché une organisation générale intégrant des espaces distendus permettant au mieux d'exploiter le site et se rapprochant du tissu urbain environnant. Tout l'enjeu est de parvenir à une solution permettant l'optimisation des conditions d'insertion paysagère et architecturale du projet.

La continuité urbaine est nécessaire. Elle n'exclura pas les interruptions de séquences destinées à obtenir une perméabilité visuelle depuis la rue au Loup. Cette perméabilité concerne également les déplacements piétons organisés au moyen de sentes qu'il convient de préserver.

→ Déplacements

La viabilisation du chemin au Loup permettra le désenclavement du quartier des Bergères en reliant le chemin de Boissettes à la rue au Loup.

Précisions complémentaires :

La voirie du chemin au Loup aura une emprise adaptée à l'accueil d'une voie de circulation en double sens. Une écluse (rétrécissement) sera aménagée à l'entrée Nord du quartier des Bergères, afin de sécuriser l'accès des véhicules. Une séparation vélos/voiture sera mise en œuvre avec le gestionnaire de la voirie.

Stationnement : Les stationnements seront majoritairement intégrés aux constructions. Il sera prévu 2 stationnements par logement social. Les stationnements de la rue au Loup resteront des stationnements publics.

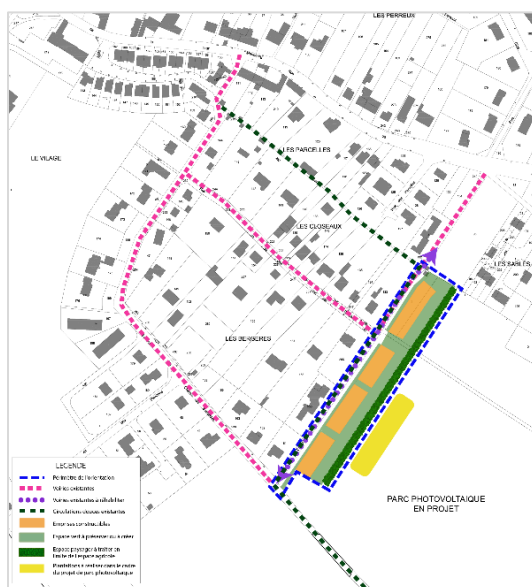
→ Espaces verts

Des percées visuelles paysagées devront être réalisées à intervalles réguliers afin d'éviter un aspect de front urbanisé continu, notamment dans la perspective depuis la rue des Bergères.

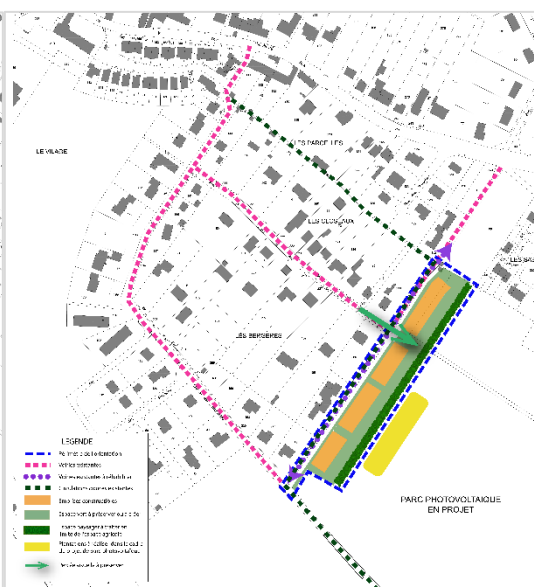
La lisière avec les espaces naturels et cultivés devra être paysagée sur une profondeur d'un minimum de 4 mètres au moyen de haies champêtres d'essences locales.

Des plantations supplémentaires seront réalisées du côté des espaces naturels dans le cadre du projet solaire photovoltaïque.

Ancien schéma d'OAP



Nouveau schéma d'OAP



Adaptation des règles en secteur AUa

Afin d'aller dans le sens du renforcement de l'ambition environnementale sur l'OAP n°3 et pour inscrire cette ambition au règlement, l'article AU 13 relatif aux obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantation est modifié comme suit :

Avant

Après

ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS [...] <u>Dans le secteur AUa</u> 30% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de biotope défini en titre 1 du présent règlement. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 250 m2. [...]	ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS [...] <u>Dans le secteur AUa</u> 35% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de biotope défini en titre 1 du présent règlement. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 250 m2. [...]
--	---

Le secteur AUa correspond aux périmètres d'OAP n°2 et n°3 ; cette modification affecte donc également l'OAP n°2 et y renforce la préservation des espaces de pleine terre sur ce secteur qui se situe sur des espaces en partie arborés et en bordure d'espaces agricoles.

2. Evolution du périmètre et des objectifs de l'OAP n°2 « Château Gabriac / Bas Boire »

Concernant le périmètre de l'OAP, une évolution récente de la carte des propriétaires de la rue François Rolin permet d'envisager un accès aux parcelles en arrière des habitations, directement à partir de cette rue François Rolin.

L'OAP n°2 « Château Gabriac / Bas Boire », dans sa conception initiale, relevait d'une configuration en voie sans issue à partir du chemin du Bas-Boire, et ce même si le plan proposé prévoyait une voie intérieure en desserte « circulaire ».

Un nouvel accès, direct, à partir de la rue François Rolin, permet de concevoir une urbanisation « traversante », plus fluide et plus sécuritaire.

La partie Est du Chemin du Bas-Boire est appelée à devenir une voie ouverte à la circulation routière. Deux parcelles au Nord du chemin du Bas-Boire pouvant être partiellement construites sont intégrées au nouveau périmètre de l'OAP.

En ce qui concerne l'évolution de l'habitat, l'OAP actuelle porte sur la réalisation de logements uniquement (40 logements dont un minimum de 25 % de logements sociaux). Aussi, la commune souhaite **diversifier la consistance de l'OAP pour répondre à d'autres besoins, et tendre ainsi vers davantage de mixité fonctionnelle** pour ce secteur situé au centre du village, avec notamment :

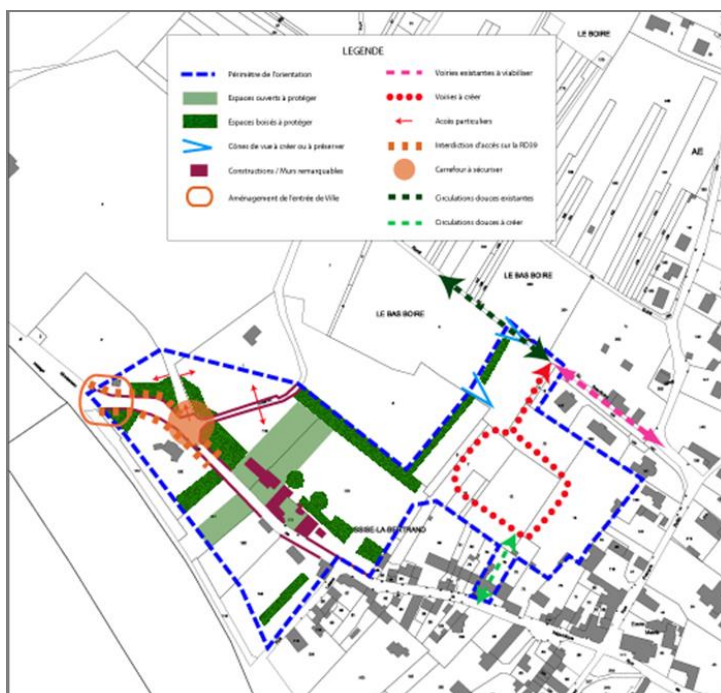
- Un équipement offrant de nouveaux services à la population :
 - o Soit une structure d'accueil pour la petite enfance
 - o Soit une maison médicale
 - o Soit des petits commerces
- Environ 30 logements dont un minimum de 25 % de logements sociaux, la baisse envisagée du nombre de logements étant justifiée par :
 - o La nécessité de tendre vers une programmation mixte pour ce secteur
 - o La révision à la hausse du nombre de logements de l'OAP du Loup et la recherche d'un équilibre en termes de production de logements à l'échelle de la commune

La préservation des zones humides identifiées lors de précédentes études (cf. Pièce n°2, page 44) est ajoutée au schéma d'OAP.

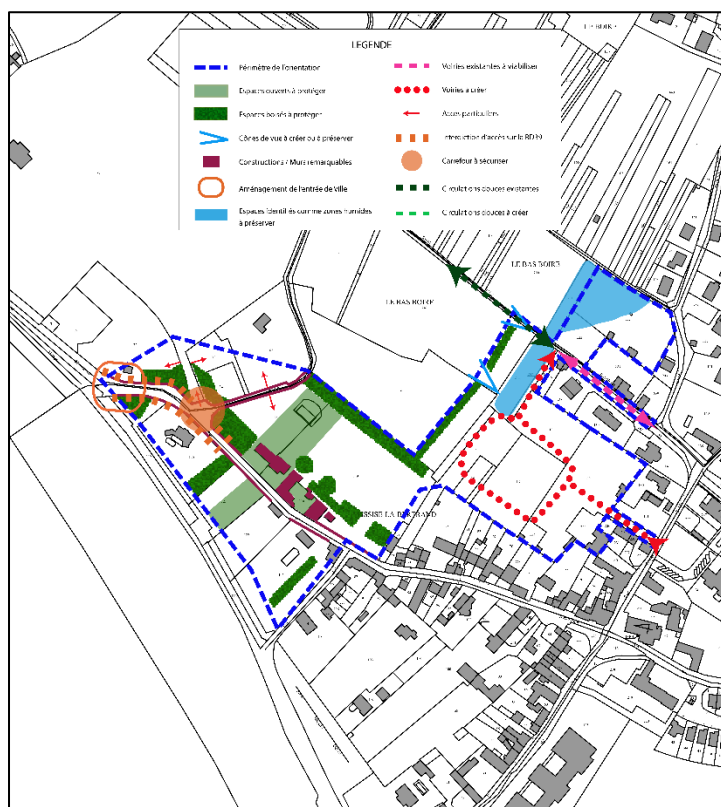
Les évolutions apportées au périmètre d'OAP sont les suivantes :

- La parcelle AH234 est ajoutée au périmètre car elle doit devenir le support du nouvel accès prévu avec la rue François Rolin ;
- La parcelle AH244 est ajoutée au périmètre afin d'associer à la réflexion la construction existante sur cette emprise foncière ;
- La parcelle AH76 incluse au périmètre d'origine en vue de permettre la réalisation d'une liaison douce avec la rue de la République est retirée du périmètre. Celle-ci étant construite sur toute sa largeur, la réalisation d'une liaison douce nécessiterait l'acquisition par la commune du foncier dans sa totalité ainsi que la démolition du bâti existant. Aussi, dans la mesure où un nouvel accès sera créé au niveau de la rue François Rolin, l'objectif visant à créer une connexion douce entre le secteur d'OAP et le centre du village est maintenu.
- Les parcelles AE 532 et 533 situées au nord du chemin du Bas-Boire (zone UB) viennent également intégrer le périmètre d'OAP, afin d'organiser une mutation cohérente du secteur Bas-Boire dans son ensemble.

Ancien document graphique



Nouveau document graphique



3. Mise à jour de l'inventaire des Espaces Verts Protégés (EVP)

Le PLU en vigueur prévoit des mesures de protection pour un certain nombre d'espaces verts publics et privés.

Extrait des dispositions générales du règlement :

« Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts et être en lien avec leur affectation (serre, abris, kiosque, gloriette, etc.).

Seules y sont autorisées des modifications mineures, c'est-à-dire des modifications qui ne portent atteinte ni à la qualité paysagère, ni aux continuités écologiques et préserve la superficie totale de l'espace vert.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie des terrains. La disparition ou l'altération des végétaux situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre. »

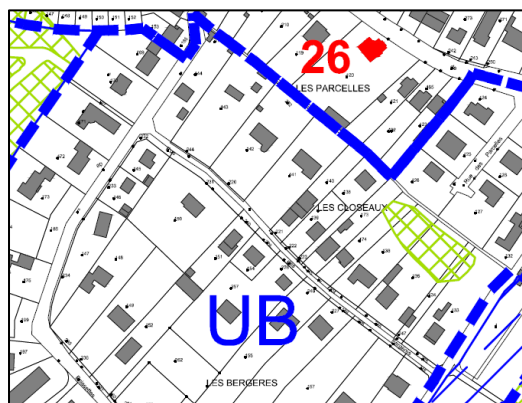
La commune souhaite procéder à la mise à jour de cet inventaire dans la mesure où certains terrains n'y avaient pas été inscrits initialement. Il s'agit de massifs plantés présentant un intérêt de préservation pour leurs qualités écologiques et paysagères.

Les modifications concernent des terrains situés :

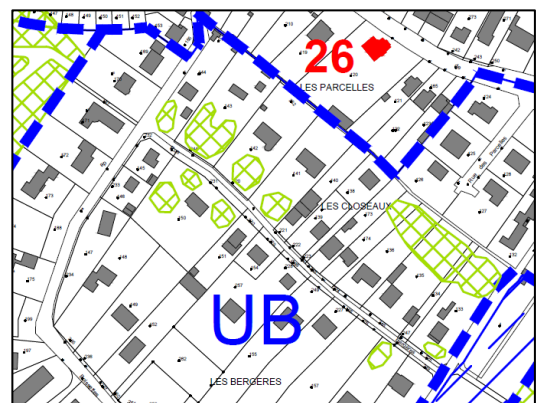
- Rue des Bergères
- Rue des Clos
- Rue des Sources
- Rue des Joies

a) Rue des Bergères

Ancien document graphique



Nouveau document graphique





4. Mise à jour de l'inventaire des constructions remarquables à protéger

En réponse à l'objectif du PADD « Préserver et valoriser le patrimoine architectural » (Axe 1 : Préserver et valoriser le cadre de vie), le règlement du PLU identifie les éléments les plus intéressants du point de vue du patrimoine à protéger. Aussi, la commune propose de compléter l'inventaire existant. Pour cela, un travail de terrain a été mené afin d'identifier les constructions remarquables du territoire communal dans un souci d'exhaustivité. En complément de l'inventaire existant, les constructions identifiées sont inscrites aux documents graphiques et sont protégées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Sur ces constructions, les travaux sont autorisés si les interventions ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments. La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des constructions remarquables pourra être autorisée.

31 sites (bâtiments, murs, place, ensembles urbains) avaient été classés au PLU de Boissise-la-Bertrand lors de son élaboration (Voir Annexes VII du Règlement).

3 constructions supplémentaires méritent d'être ajoutées à cet inventaire, en cela qu'il s'agit de constructions de « caractère » présentant un intérêt de conservation :

- 15 RUE FRANÇOIS ROLIN
- 7 et 7 BIS RUE DE LA REPUBLIQUE
- 11 RUE DE LA REPUBLIQUE

Elles seront ajoutées au plan de zonage et à la liste qui figure en annexe du règlement.

32 – 15 RUE FRANÇOIS ROLIN

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usage d'habitation.

Référence cadastrale : AH 141

Zonage du PLU : UB

Caractéristiques : Construction récente en pierres apparentes dont la façade sur jardin est caractérisée par la présence en son centre d'une avancée circulaire.

Mur de clôture « à pierre vue ».



33 – 7 et 7 BIS RUE DE LA REPUBLIQUE

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usage d'habitation.

Références cadastrales : AH 99 (7 RUE DE LA REPUBLIQUE) et AH100 (7 BIS RUE DE LA REPUBLIQUE)

Zonage du PLU : UA

Caractéristiques : Belle ensemble datant du XVIIe siècle. Au 7 RUE DE LA REPUBLIQUE (photo partie droite), la façade sud présente une travée centrale en saillie. Au 7 BIS RUE DE LA REPUBLIQUE (photo partie gauche), le pignon vient s'asseoir sur un imposant contrefort. On note également la présence de deux grandes lucarnes pignons en façade sud.



34 – 11 RUE DE LA REPUBLIQUE

Statut de propriété et usage : Propriété privée à usage d'habitation.

Références cadastrales : AH 133

Zonage du PLU : UA

Caractéristiques : Belle villa des années 1930 caractéristique de l'architecture de villégiature. Elle dispose de faux colombages, d'un avant-corps central à pignon et de lucarnes pendantes à croupes.

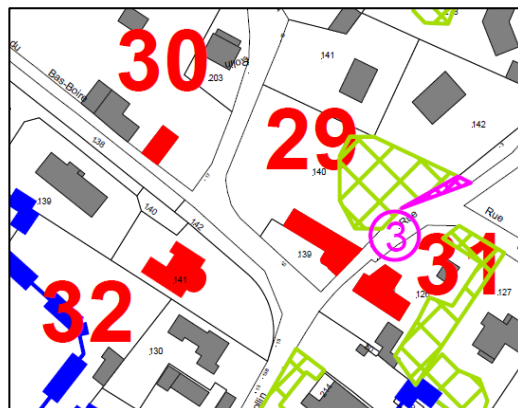


a) 15 rue François Rolin (construction remarquable n°32)

Ancien document graphique



Nouveau document graphique



b) 7 et 7 Bis rue de la République (construction remarquable n°33) et 11 rue de la République (construction remarquable n°34)

Ancien document graphique



Nouveau document graphique

