



# Élaboration du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme (PLU)

PRESENTATION DES EVOLUTIONS DU PLU

# La procédure d'élaboration du PLU



- **Rapport de présentation (diagnostic urbain et état initial de l'environnement)**
- **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
- Orientation(s) d'aménagement et de programmation
- Plan de zonage
- Règlement
- Annexes (servitudes, annexes techniques, périmètre de zone d'aménagement concerté et autres documents...)

Objet de la présentation

Objet de la présentation

## ***Calendrier prévisionnel***

- > **Débat du PADD en avril 2016**  
**Consultation DRIEE en cours**
- > **Arrêt du PLU début septembre 2016**
- > **Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) de septembre à décembre 2016**
- > **Enquête publique en janvier 2017**
- > **Approbation mars 2017**



# Le PADD

## Les grandes orientations du territoire communal

# 1. RAPPEL du cadrage supra-communal



## SDRIF 2013 et les objectifs de développement inscrits au PAC de l'Etat

Orientations du **Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France** sur la commune :

- Préservation et la valorisation des espaces agricoles.
- Partie agglomérée du village en « espace urbanisé à optimiser » → objectif de densification de l'ordre de 10% des espaces d'habitat à l'échelle communal à horizon 2030.

Boissy appartient à la catégorie des « bourgs, villages et hameaux ». À ce titre, la commune dispose d'une **capacité d'extension urbaine de 5% de l'espace urbanisé communal**.

**Capacité maximale inscrite au PAC : 1,8 ha env**

Carte de destination général du SDRIF 2013



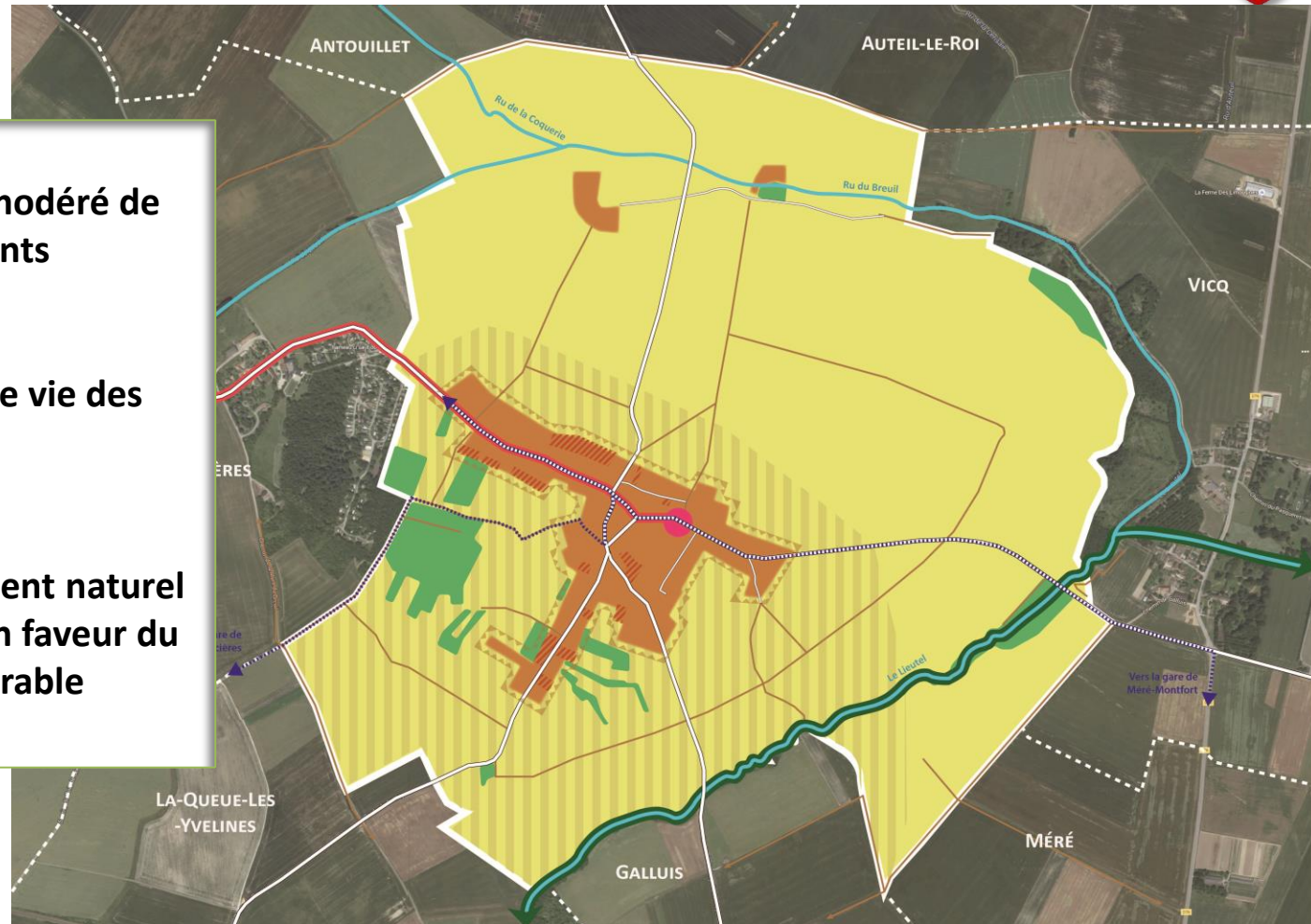
# Les grands axes le PADD



**1- Poursuivre l'accueil modéré de nouveaux habitants**

**2- Préserver le cadre de vie des habitants**

**3- Valoriser l'environnement naturel de la commune et agir en faveur du développement durable**



## Espaces naturels et agricoles à préserver

- Espaces naturels
- Terres agricoles
- Mosaïque agricole
- Rus ou cours d'eau
- Corridor écologique

## Développer, sauvegarder et valoriser le patrimoine bâti

- Tissu urbain, typologie traditionnelle à valoriser
- Principales «dents creuses» au sein de l'enveloppe urbaine actuelle à urbaniser en priorité
- Transition entre espaces urbains et espaces agricoles à traiter qualitativement

## Améliorer les conditions de déplacement

- Maille viarie principale
- Axes secondaires
- Ligne 2 Transdev
- Chemins ruraux à préserver
- Liaisons douces à renforcer

# Les objectifs d'élaboration du PLU



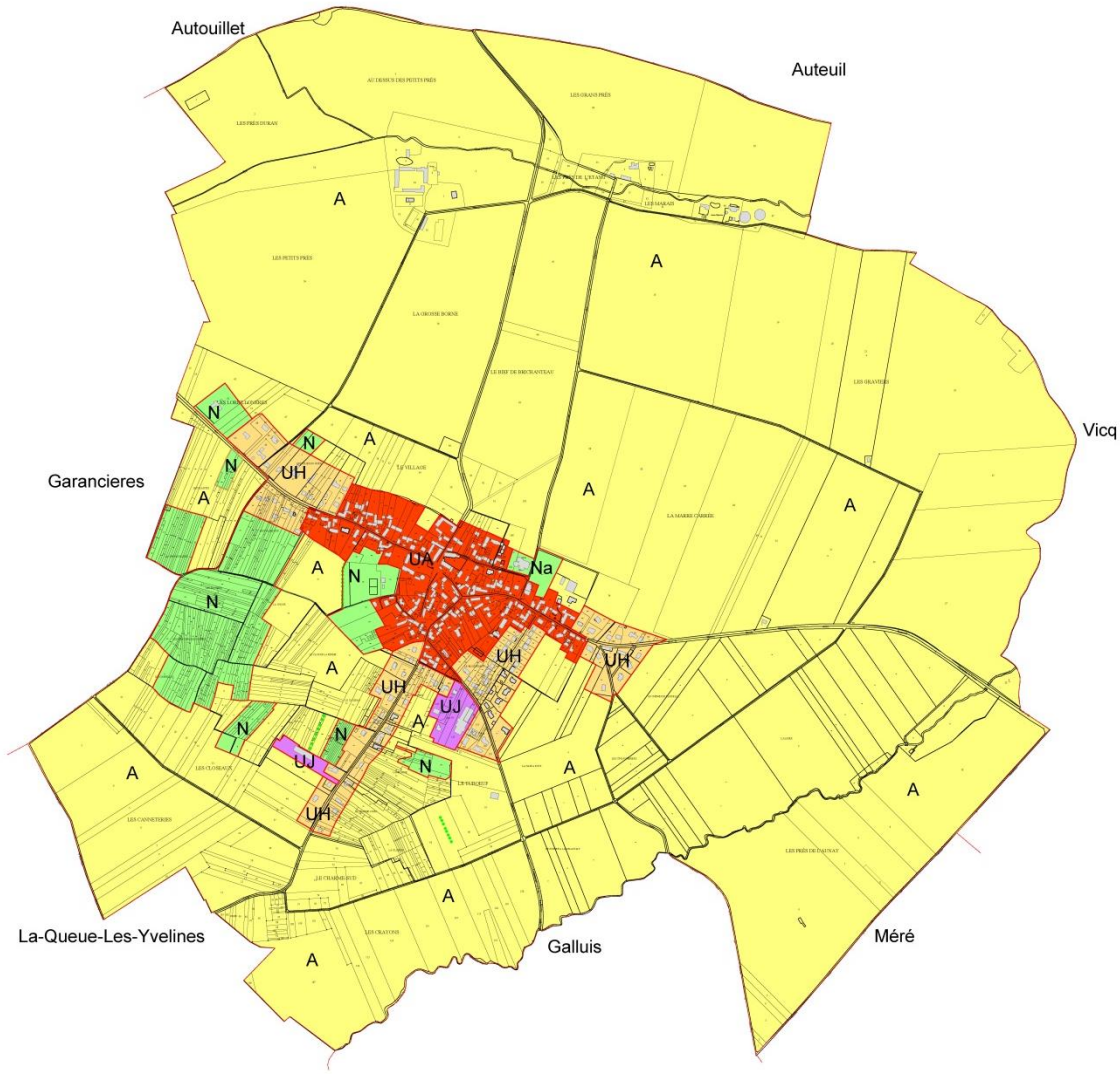
Boissy-sans-Avoir dispose d'un **Plan d'Occupation des Sols (POS)** révisé pour la dernière fois le 1<sup>er</sup> mars 2001, et modifié en 2008.

La commune doit approuver son **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** avant mars 2017, sinon le Règlement National d'Urbanisme (RNU) deviendra applicable.

→ C'est dans ce contexte et aussi pour intégrer les dispositions des lois Grenelle II et ALUR que la commune a lancé l'élaboration de son PLU. Dans sa délibération du 4 septembre 2014, le conseil municipal a fixé les objectifs de l'élaboration du PLU :

- Intégrer les évolutions législatives, réglementaires et territoriales intervenues depuis l'approbation du POS,
- Mener une réflexion sur les conditions d'urbanisation d'un terrain classé NA au POS,
- Maîtriser l'urbanisation dans l'espace et le temps, pour conserver le caractère rural du village,
- Protéger le patrimoine en préservant la qualité architecturale,
- Protéger l'environnement et les éléments naturels, faune et flore.

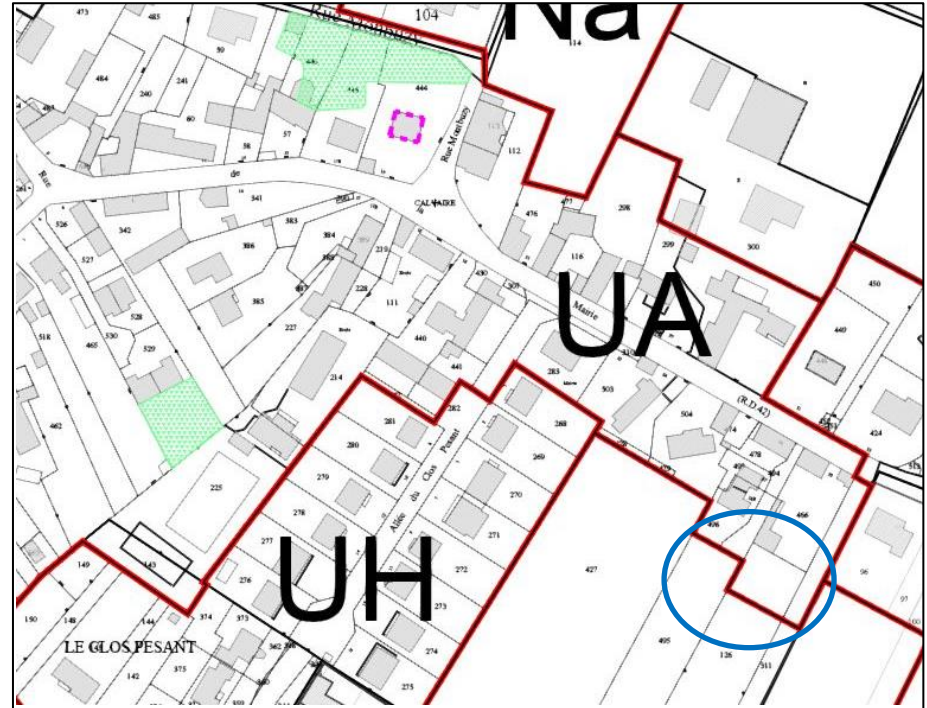
# LE PROJET DE ZONAGE



# ZONE UA



POS



PLU

## Zone UA

- Une seule évolution du périmètre de la zone. (Rue de la Mairie):
  - Extension de la zone UA. (NC au POS)



# ZONE UA



## COMMUNE DE BOISSY SANS AVOIR -

ZONE	UA - POS	UA - PLU
ARTICLE 1 OCCUPATIONS INTERDITES	Industrie, entrepôt commercial sur terrain de + de 800m <sup>2</sup> Commerces de + 400 m2	Idem POS
ARTICLE 2		
ARTICLE 5	Non règlementé	Idem POS
ARTICLE 6	A l'alignement sauf extension dans la continuité. Parcelle >15m : en retrait possible si mur de clôture Aménagement et extensions possible quelque soit leur implantation	Idem POS
ARTICLE 7	Bande de 15m : implantation en limite possible Au-delà 15m : recul de 4m si baies 1, 2.50m si pas baies ou baies 2. Constr hteur 3.50m peuvent être impl en limite.	Idem POS + Recul de 5m mini pour les piscines

ZONE	UA - POS	UA - PLU
ARTICLE 8	4 m de recul	8m mini
ARTICLE 9	Pas de règle	35% (y compris piscines)
ARTICLE 10	9m au faitage Annexes 3.50m	8 m et R+C Annexes 3.50m
ARTICE 11	Impose toit à 2 pentes (entre 35° et 45°) y compris pour garage Interdit toiture terrasse, toits à la mansard Charte de couleur pour menuiserie et mur extérieurs Présentation de la clôture détaillée	Article réduit + superficie des annexes limitée à 20m <sup>2</sup> PALETTE DE COULEUR A MODIFIER EN INDIQUANT DES REF RAL
ARTICLE 12	Habitat : < 50m <sup>2</sup> : 1place Tranche sus : 1pl/50m <sup>2</sup> Commerce : 1pl/25m <sup>2</sup> Bureau : 50%SDP	Idem POS sf Pas de normes pour le commerce
ARTICLE 13		25% d'espace vert mini
ARTICLE 14	0.6	Pas de COS

# ZONE UH

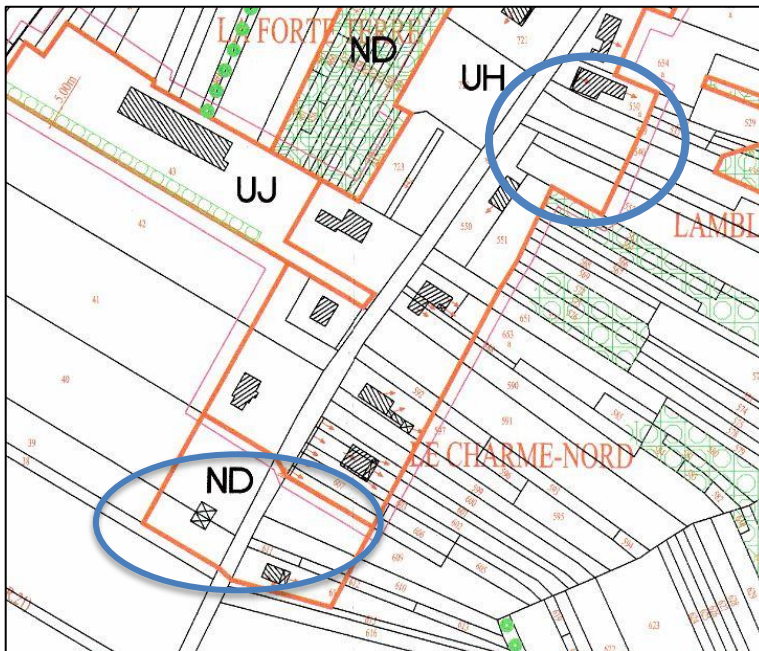


## Zone UH

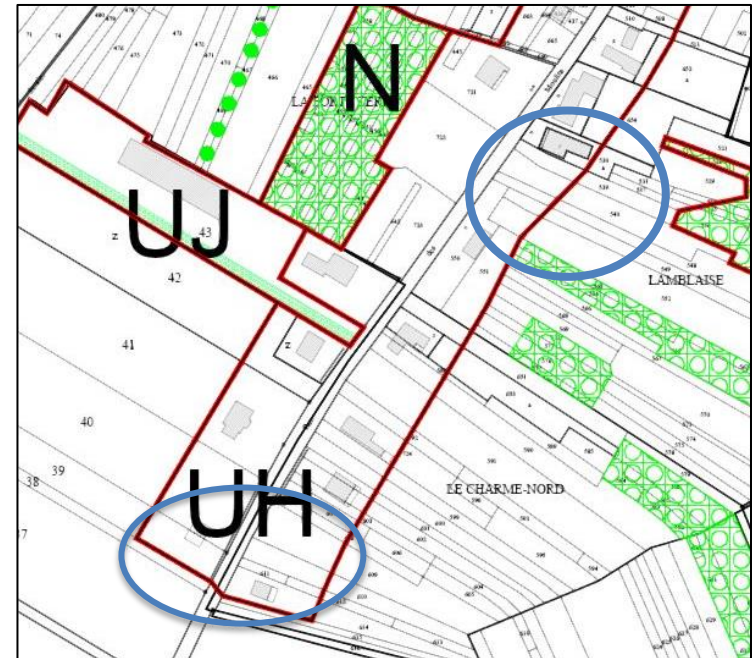
- Deux modifications de périmètre de zone. (Rue des Moulins):
  - Extension de la zone UH Rue des Moulins ( terrains aujourd'hui bâtis et viabilisés)
  - Réduction de UH et extension de la Zone ND

## Modification des limites de zones Rue des Moulins

POS



PLU



- Une surface de 4070 m<sup>2</sup> classée en zone N et reclassée en zone UH.
- Une surface de 725 m<sup>2</sup> classée en zone UH et reclassée en zone A.

# ZONE UH



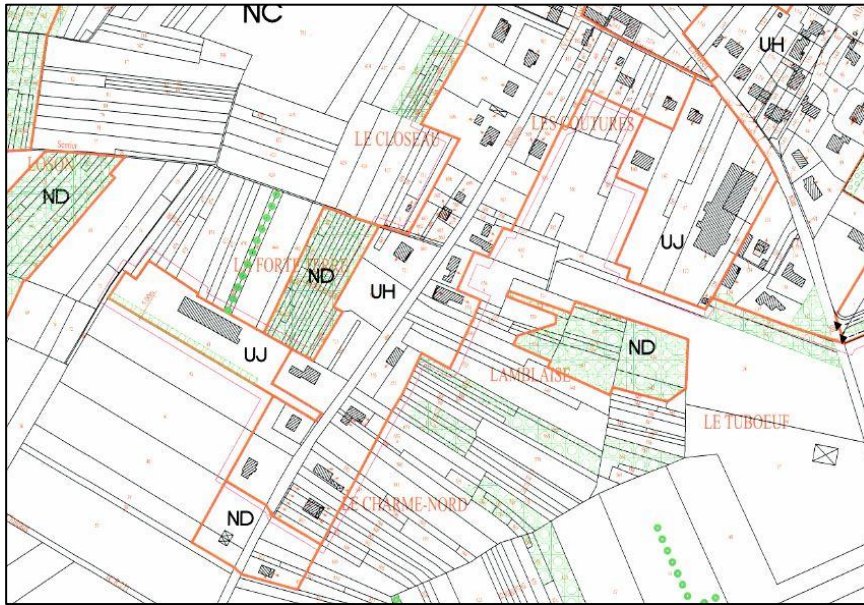
ZONE	UH – POS	UH - PLU
ARTICLE 1 OCCUPATIONS INTERDITES	Industrie, artisanat, habitat collectif, commerce	Idem POS + Commerces >100m <sup>2</sup>
ARTICLE 2	Habitat et annexe, Réfection, amgt, extension const. existante	
ARTICLE 5	Non réglementé	Non réglementé
ARTICLE 6	Recul de 5m sauf extension bât existant	Idem POS + Portail implanté en recul de 2.50 m par rapport à l'alignement
ARTICLE 7	H=L>8m si baies I H/2>2.50m si baies II Pas réglementé pour pignon dont la hauteur <3m	Idem POS

ZONE	UH – POS	UH - PLU
ARTICLE 8	H=L>8m si baies I H/2>2.50m si baies II Pas réglementé pour pignon	Distance de 8m sauf annexes qui peuvent être accolées
ARTICLE 9	25% et 5% pour annexe	20% (y compris piscines)
ARTICLE 10	9m au faitage pour constructions nouvelles 6m au faitage pour annexe NB niveaux : R+C	8 m et R+C Toiture terrasse 4m Annexes 3.50m Toitures terrasses autorisées sur 20% de l'emprise au sol
ARTICLE 11	Impose toit à 2 pentes y compris pour garage Interdit toiture terrasse, toits à la mansard Charte de couleur pour menuiserie et mur extérieurs Présentation de la clôture détaillée	Article réduit + autorisation des toitures terrasse sur 20% de l'ES + charte de couleur à modifier
ARTICLE 12	4 places dont 2 couvertes	Idem POS
ARTICLE 13	1 arbre/150m <sup>2</sup> terrain	50% d'espace vert mini
ARTICLE 14	0.2	Pas de COS

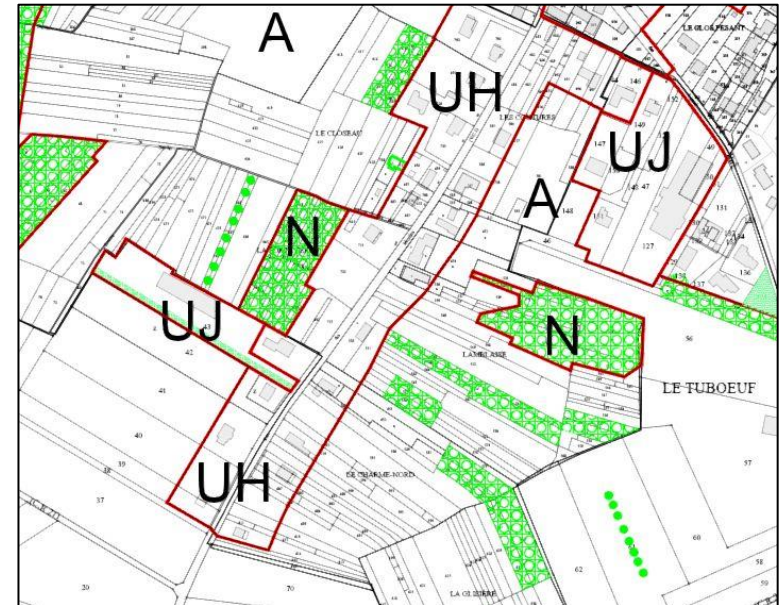
# ZONE UJ



## Pas de Modification du périmètre zone UJ



POS



PLU

# ZONE UJ



ZONE	UJ – POS	UJ - PLU
ARTICLE 1 OCCUPATIONS INTERDITES	Tout sauf art 2	Idem POS commerces
ARTICLE 2	Artisanat et industrie Bureaux Installations soumises à déclarations	Idem POS
ARTICLE 5	1000m <sup>2</sup> et prof 20m	Non réglementé
ARTICLE 6	Recul de 10m	Idem POS
ARTICLE 7	H=L>6m	Idem POS

ZONE	UJ – POS	UJ - PLU
ARTICLE 8	6m	Idem POS
ARTICLE 9	Non réglementé	70%
ARTICLE 10	10m au faitage	Idem POS
ARTICE 11		Idem POS
ARTICLE 12	Bureaux 60% Ind, artisanat : 1pl/80m <sup>2</sup> SHON	Idem POS
ARTICLE 13	1 arbre/150m <sup>2</sup> terrain PK planté	Idem POS
ARTICLE 14	0.8	Pas de COS

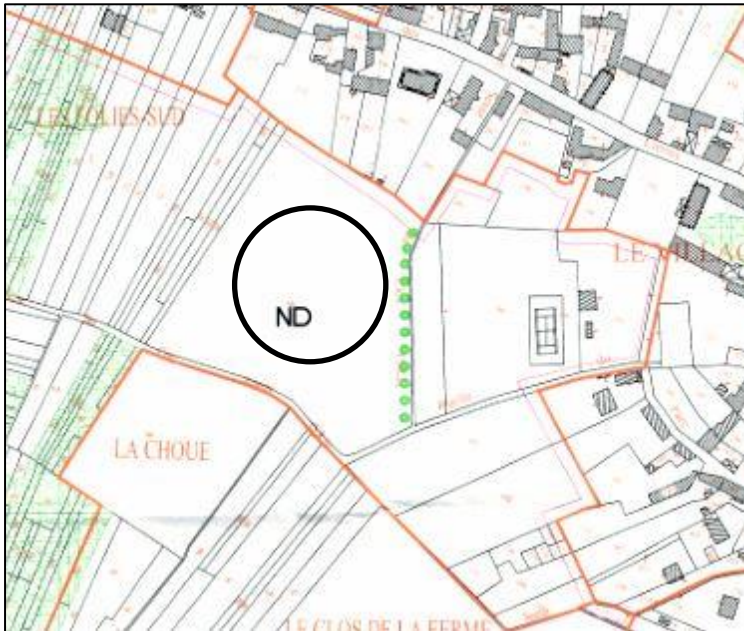
# ZONE A



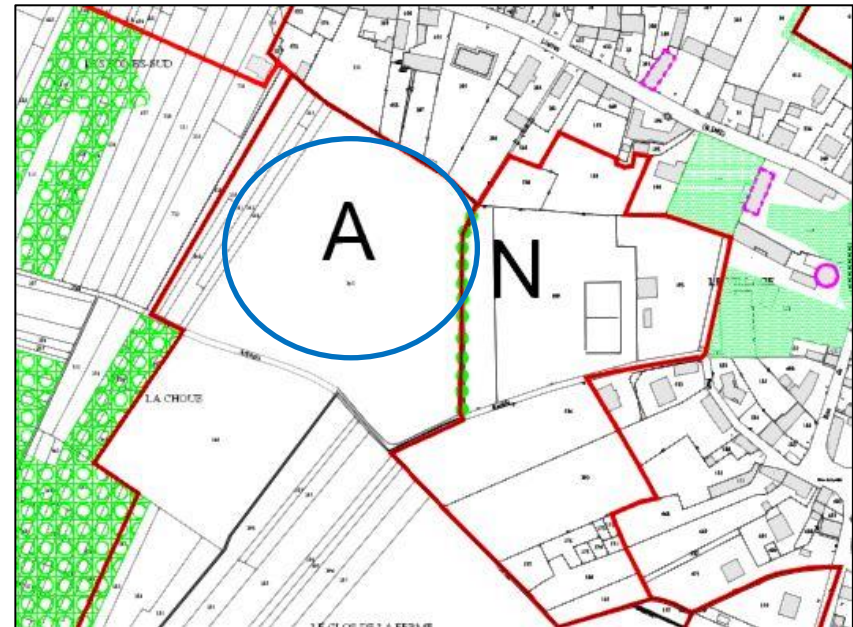
## Zone A

- 5 Evolutions de périmètre de zone :
  - 4 Extensions
  - 1 Réduction

### Extension de la zone A



POS



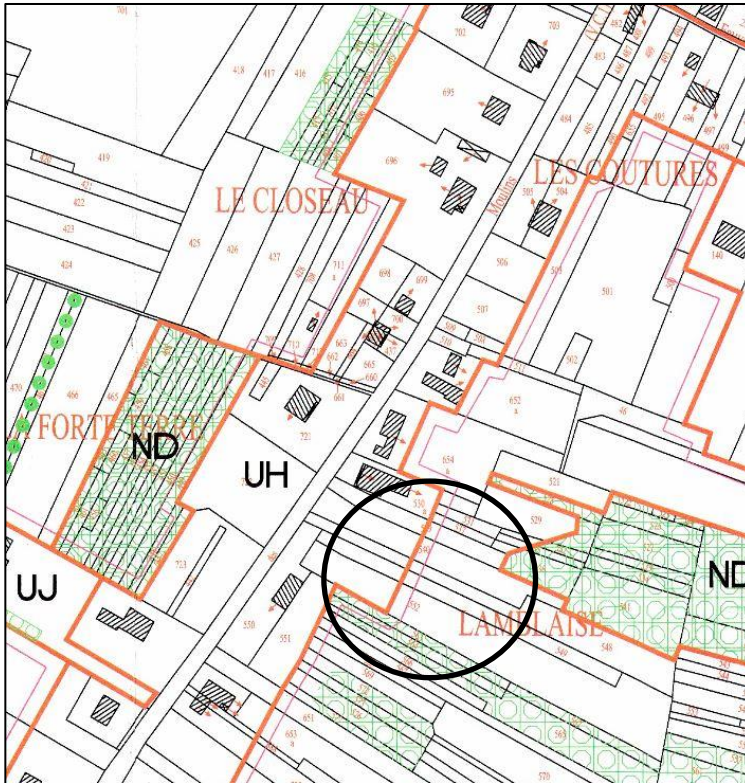
PLU

- Une surface de 18.538 m<sup>2</sup> classée en zone N et reclassée en zone A. (terrain cultivé inscrit à la PAC)

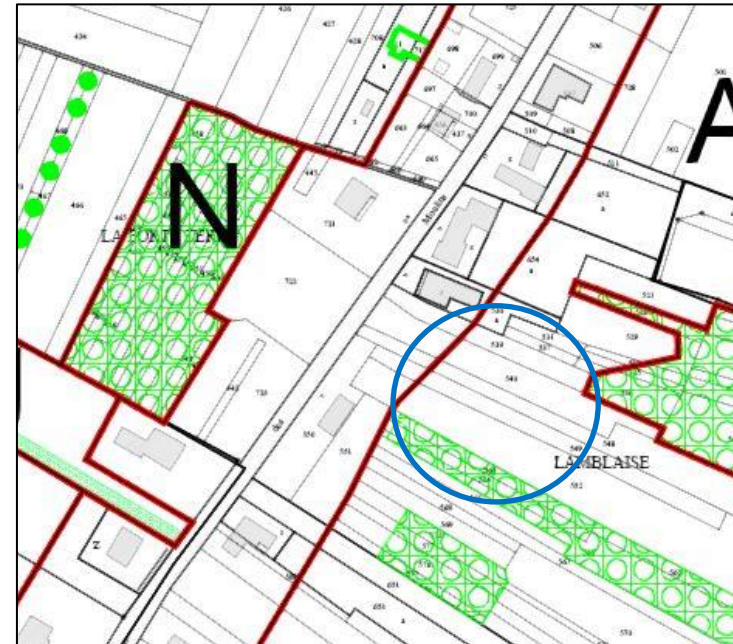
# ZONE A



## Extension de la zone A



POS



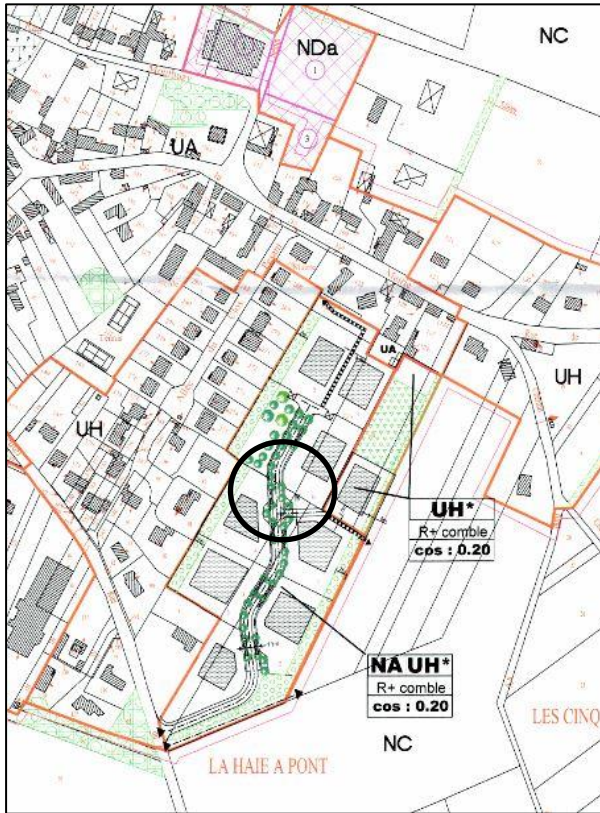
PLU

- Une surface de 725 m<sup>2</sup> classée en zone UH et reclassée en zone A. (Terrain non bâti)

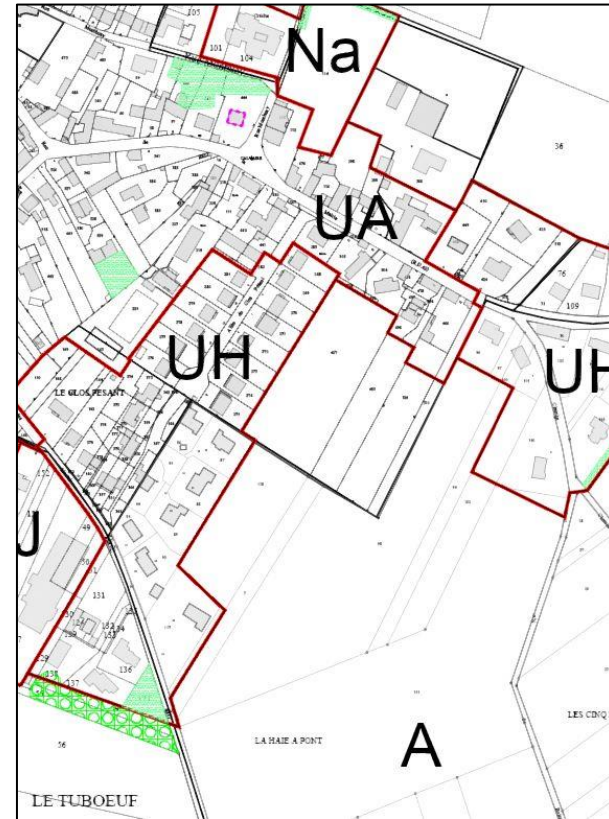
# ZONE A



## Extension de la zone A



POS



PLU

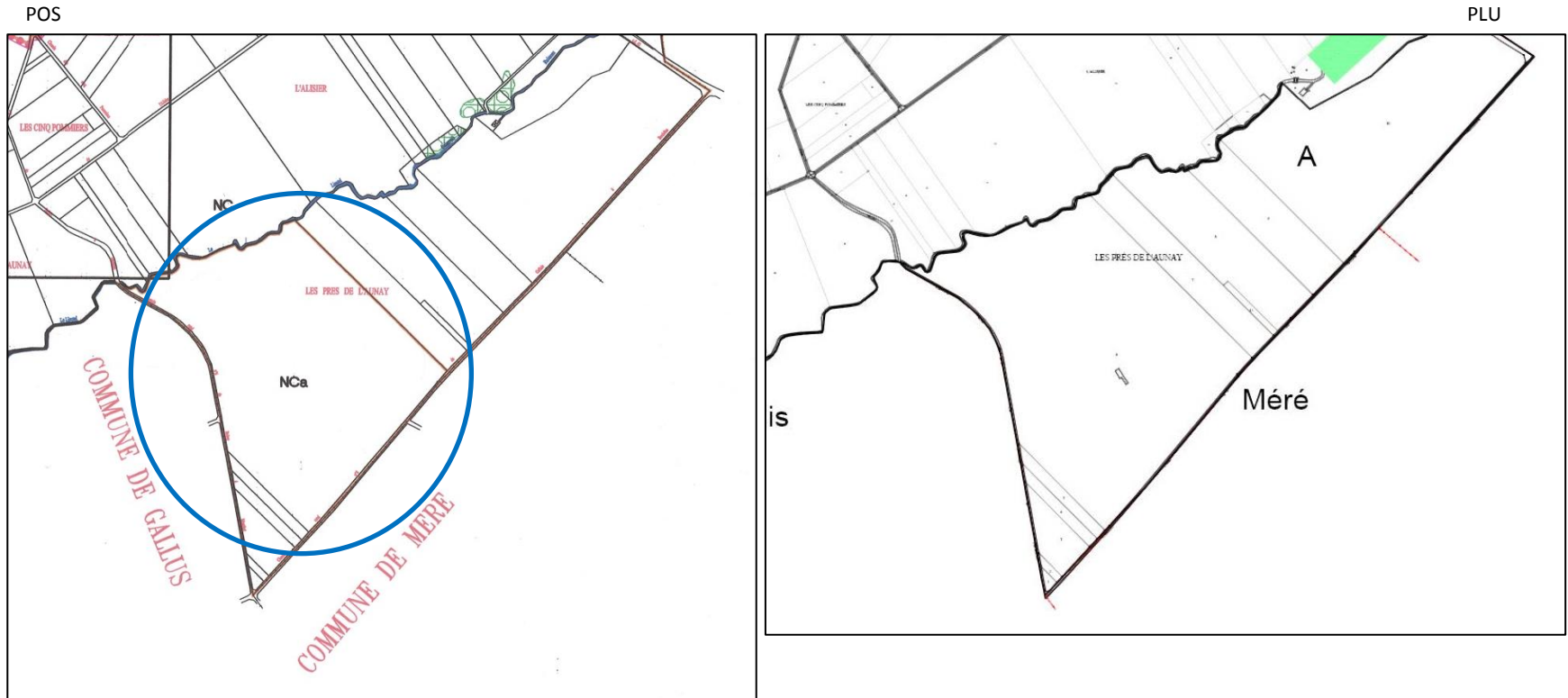
- Reclassement de la zone NA-UH en zone A. Surface : 5780 m<sup>2</sup>



# ZONE A



## Suppression du secteur « a »



- Suppression du secteur NCa destiné à l'aménagement d'un silo, reclassé en secteur A.  
( Ce projet n'est plus d'actualité)

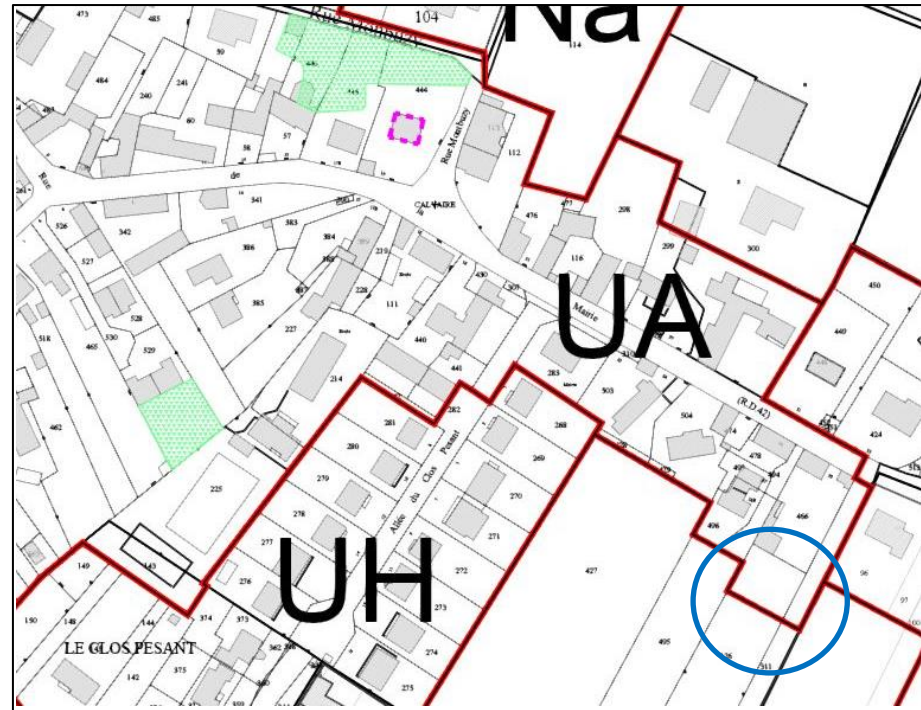
# ZONE A



## Réduction de la zone A



POS



PLU

- Une parcelle zone A, rue de la Mairie en fond de terrain reclassée en zone UH. Surface : 553 m<sup>2</sup>

# ZONE A



ZONE	NC - POS	A - PLU
ARTICLE 1 OCCUPATIONS INTERDITES		Toute nouvelle construction non liée à l'activité agricole
ARTICLE 2	Extension mesurée 10% Const bât agricoles Extension station d'épuration Gites ruraux Serre, NCa : silo et tour de distribution	
ARTICLE 5	Non réglementé	Non réglementé
ARTICLE 6	10 m de la RD 6m des autres voies	Idem POS
ARTICLE 7	H=L>6m	Idem POS

ZONE	NC - POS	A - PLU
ARTICLE 8	10m maximum	Idem POS
ARTICLE 9	Non réglementé	Idem POS
ARTICLE 10	12m au faitage NCa : silo : 25m Tour : 28m	12m pour bât agr et 8m pour habitations
ARTICE 11		Article réduit
ARTICLE 12	Norme répondant aux besoins	Idem POS
ARTICLE 13	Bande à planter au plan	Idem POS
ARTICLE 14	Sans objet	Pas de COS

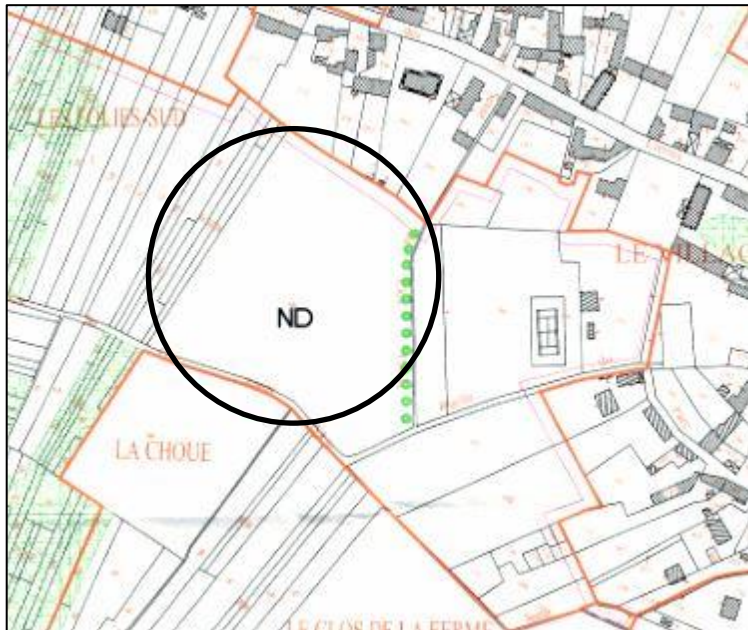
# ZONE N



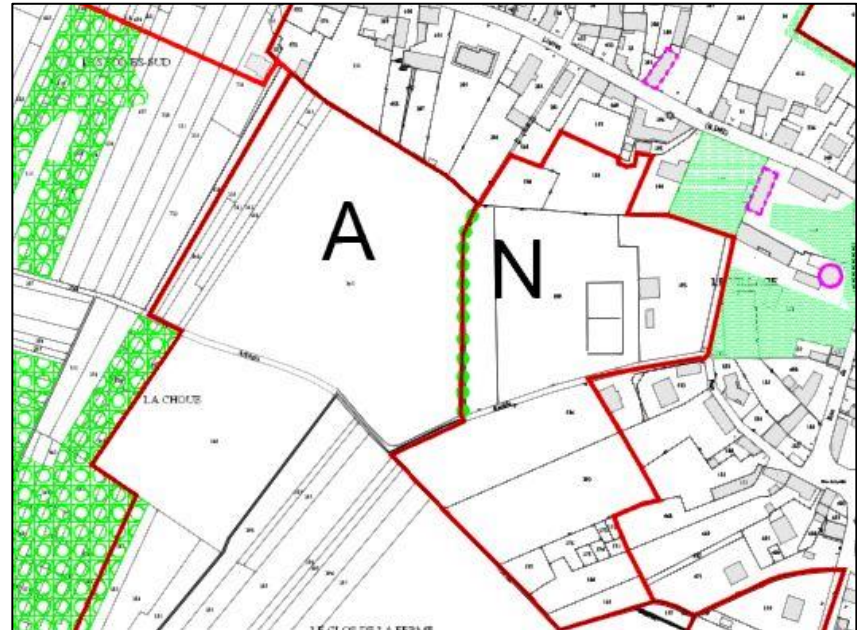
## Zone N

- Deux réductions de périmètre.

## Réduction de la zone N



POS

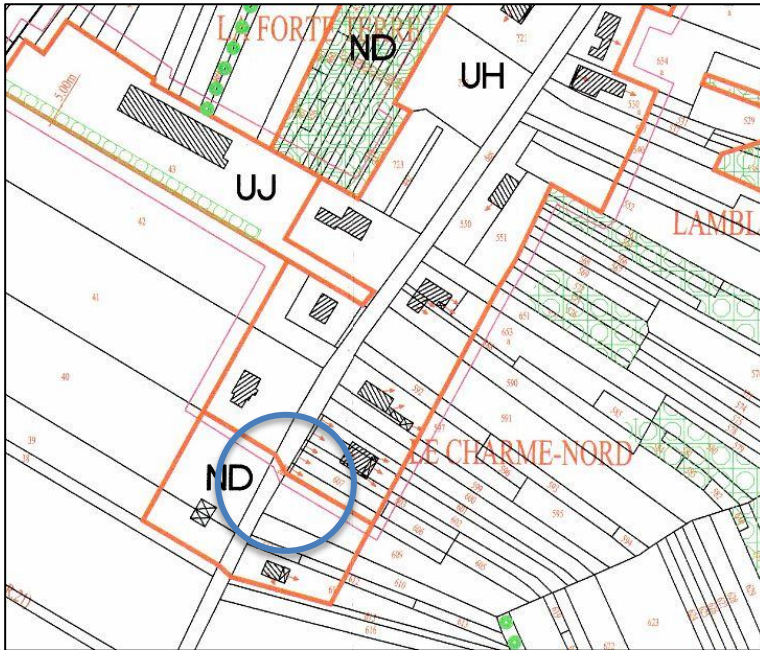


PLU

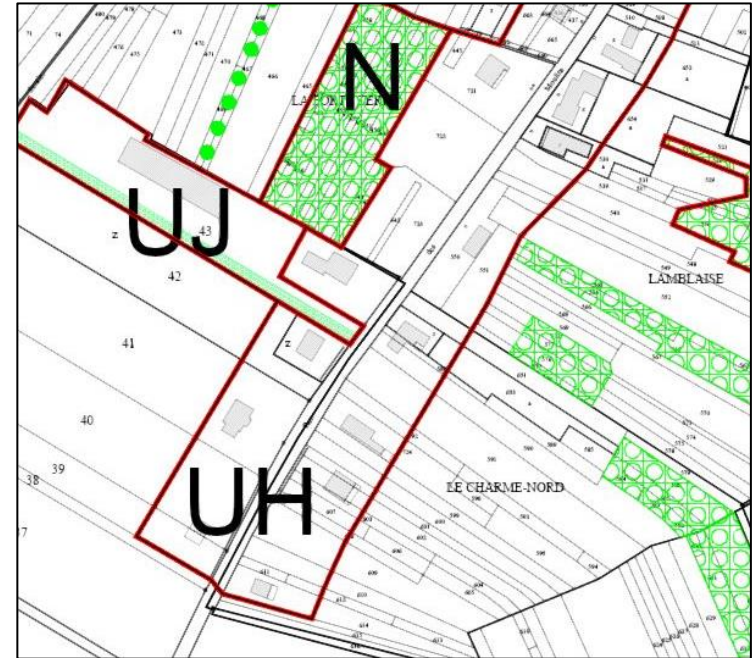
# ZONE N



## Réduction de la zone N



POS



PLU

# ZONE N



ZONE	ND - NDa	N et Na- PLU
ARTICLE 1 OCCUPATIONS INTERDITES		Toute construction nouvelle
ARTICLE 2	Extension mesurée des bât existants  NDa : établissements sportifs et const liés au fonctionnement PK et crèche	Extension mesurée des bât existants (10%) et extension petite enfance (reste à définir le %)
ARTICLE 5	Non réglementé	Non réglementé
ARTICLE 6	10m de la RD 6m des autres voies	Idem POS
ARTICLE 7	H=L>6m	A adapter pour l'extension de la crèche.

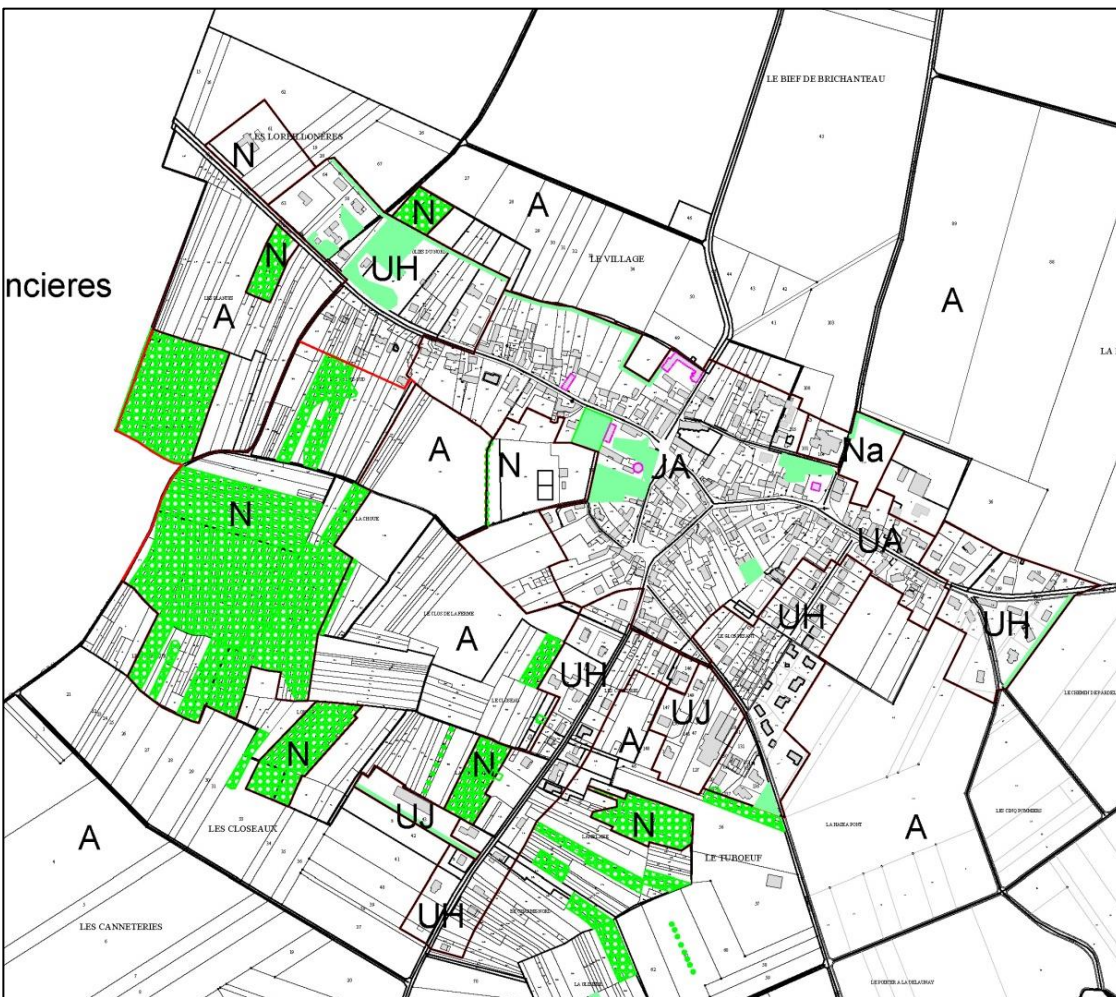
ZONE	ND - NDa	N et Na- PLU
ARTICLE 8	6m minimum	Idem POS
ARTICLE 9	Non réglementé	Idem POS
ARTICLE 10	R+C aménageables avec soubassement ne dépassant pas 0.40m	Idem POS
ARTICE 11		Article réduit
ARTICLE 12	Norme répondant aux besoins	Idem POS
ARTICLE 13		
ARTICLE 14	Sans objet	Pas de COS

# EBC ET ELEMENTS DE PATRIMOINE



## 1 - ESPACES BOISES CLASSES

PLU



### LES EBC :

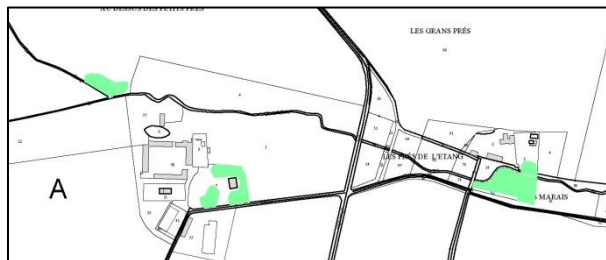
Les EBC situés en zone U ont été reclassés en EVP.

(Espace vert à protéger) au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

# EBC ET ELEMENTS DE PATRIMOINE



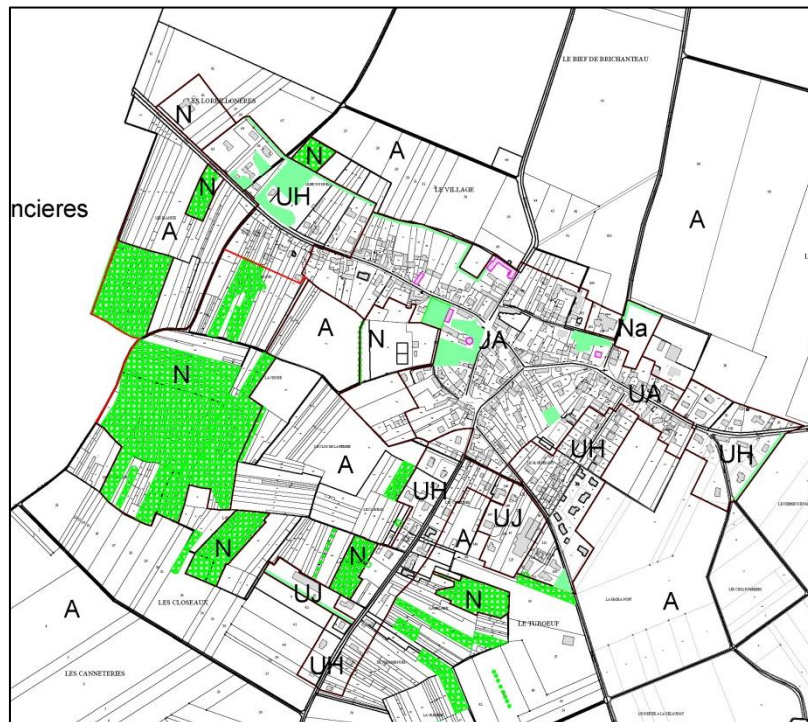
## 2 - LES ELEMENTS DE PATRIMOINE



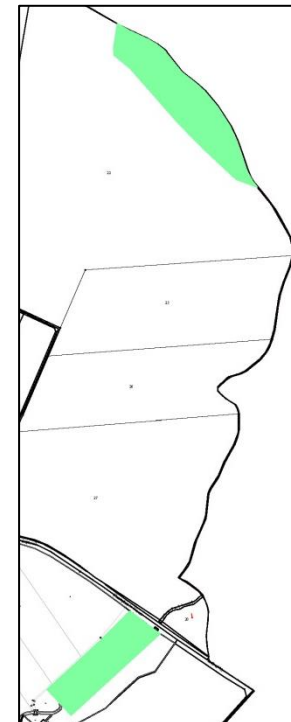
Nord



Sud



Centre



Est

### LES ELEMENTS PAYSAGERS :

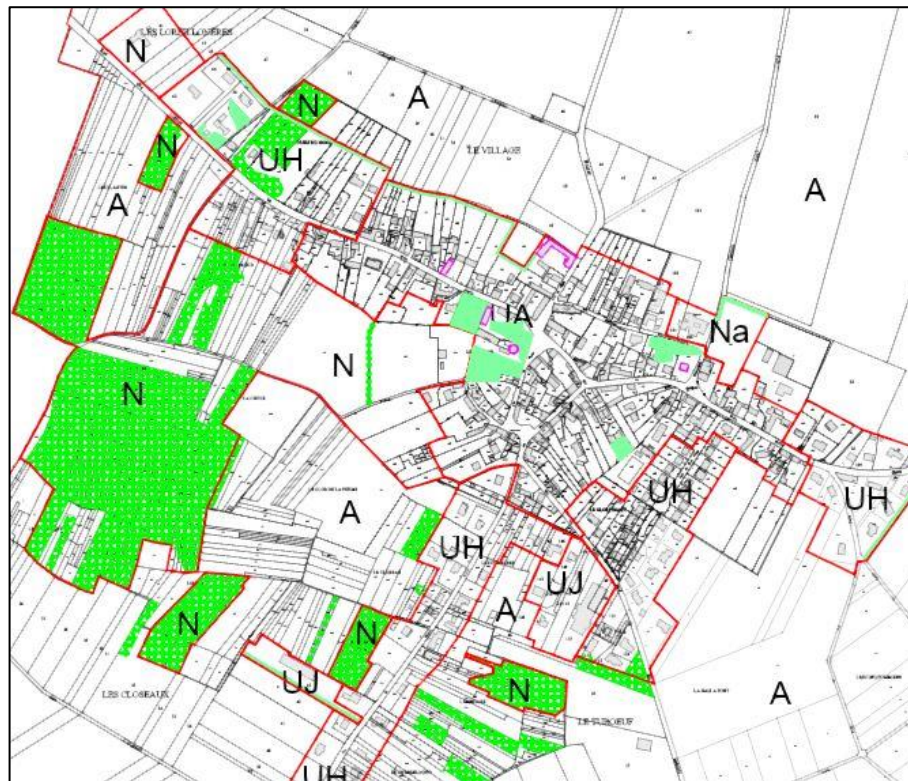
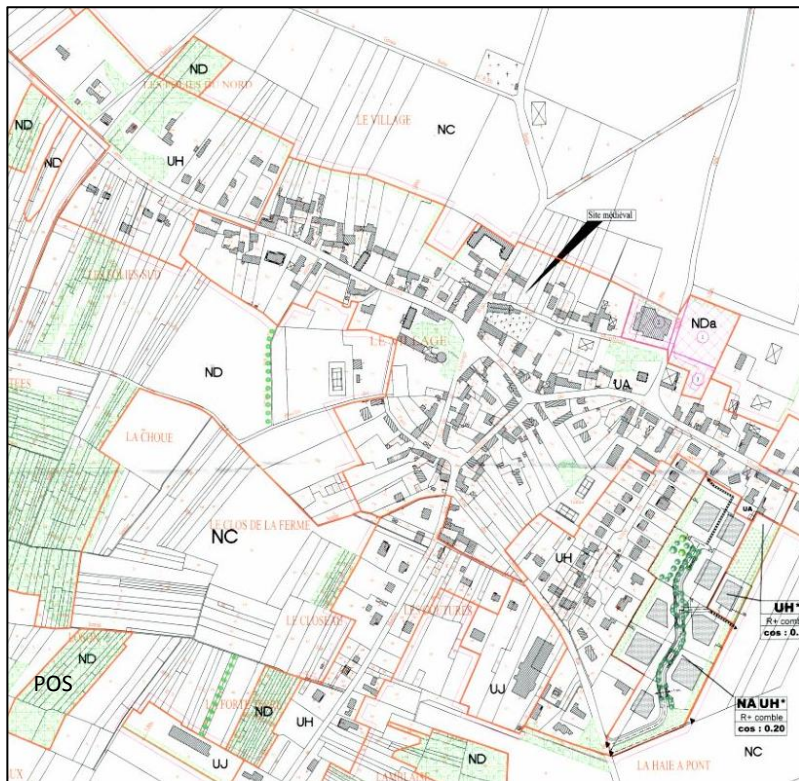
- Les EVP de L'ancienne zone NA -UH ont été supprimés. (La zone est reclassée en A.)
- Suppression de L'EVP (plantation à réaliser de la zone Na.(Projet d'extension de la Crèche).
- Suppression de L'EVP (Plantation à réaliser en zone A)
- Ecrans végétaux conservés.



# EBC ET ELEMENTS DE PATRIMOINE



## 2 - LES ELEMENTS DE PATRIMOINE

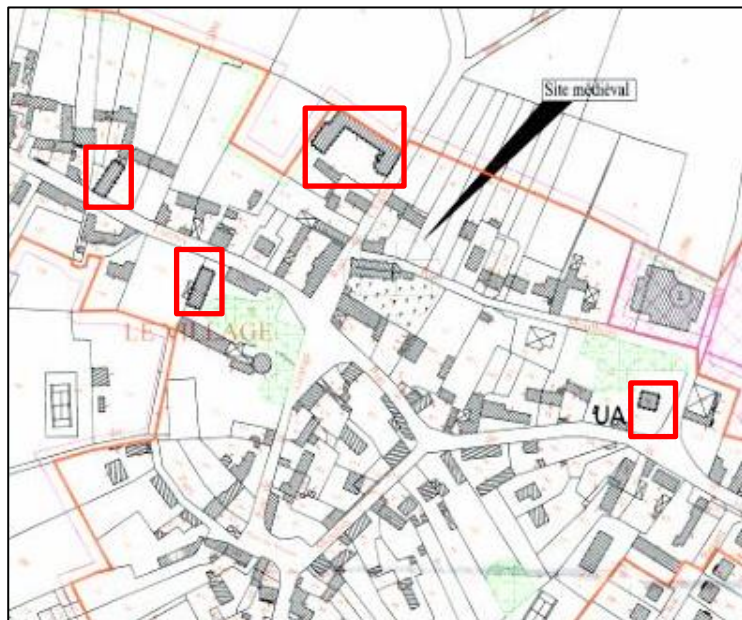


EVOLUTION DES EBC/ EVP DANS LA ZONE AGGLOMERE

# EBC ET ELEMENTS DE PATRIMOINE



## 3 - LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI



POS

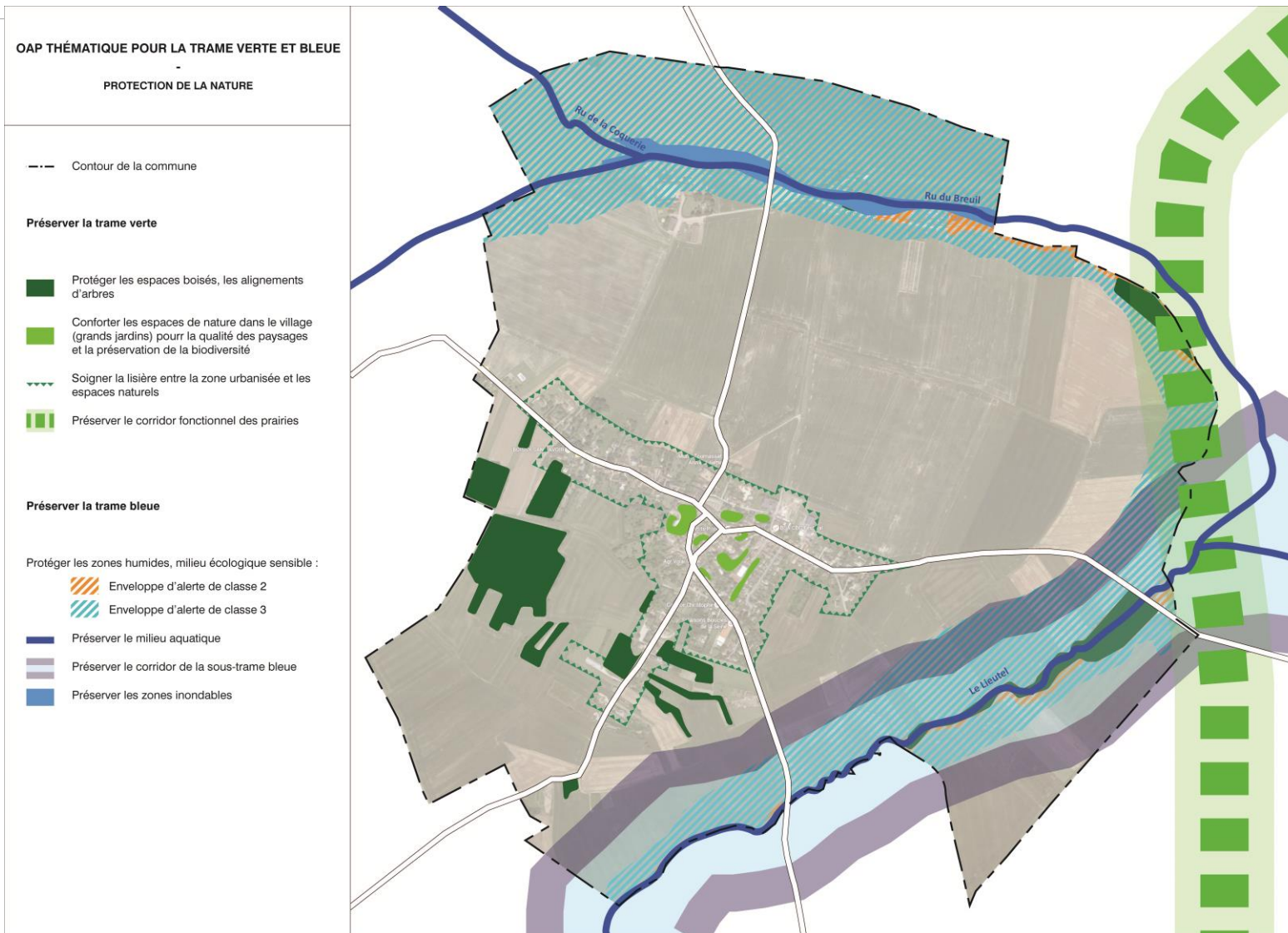


PLU

### LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CU :

- 5 éléments de patrimoine remarquable à protéger
- 4 déjà recensés au POS
- 1 nouveau au PLU (La tour)

# L'OAP THÉMATIQUE - Trame verte et bleue





# Élaboration du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme (PLU)

Merci de votre attention