



TOME 3

EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS
DES CHOIX RETENUS



CHAPITRE 00

PROPOS LIMINAIRES

Le précédent Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Boisemont a été approuvé le 1^{er} juillet 2005. **Par délibération du 3 avril 2021, le Conseil Municipal a décidé la prescription de la révision du PLU** et a précisé les objectifs de cette révision :

- Disposer d'un document d'urbanisme qui prenne en considération les dernières évolutions législatives et réglementaires,
- Adapter le règlement écrit et le plan de zonage pour prendre en compte les évolutions de la commune,
- Prendre en compte les objectifs de mixité sociale,
- Renforcer et adapter l'offre en équipements publics et services,
- Maintenir un village dynamique et attractif,
- Sanctuariser les espaces à protéger pour maîtriser l'urbanisation,
- Assurer l'équilibre entre les espaces urbains, agricoles et naturels,
- Préserver le cadre de vie pour œuvrer en faveur du «bien vivre ensemble».

La loi « Grenelle II » impose de mettre à niveau le PLU sur les thématiques environnementales : lutte contre l'étalement urbain et modération de la consommation d'espace en fixant notamment dans le PADD des objectifs chiffrés, prise en compte des trames vertes et bleues, maîtrise de l'énergie, nouvelles technologies, etc. autant de thématiques en lien avec les préoccupations contemporaines.

En outre, la promulgation de la Loi ALUR a rendu nécessaire la révision du document opposable afin de pouvoir adapter la gestion du territoire face aux évolutions législatives impactant l'urbanisme (suppression du Coefficient d'Occupation des Sols, notamment).

Par ailleurs, la mise en œuvre du SDRIF impose à la commune d'optimiser ses espaces urbains pour accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles activités.

Conformément aux articles L.151-4 et R.151-3 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation «explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement» et comporte les justifications de la cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des dispositions édictées par le règlement, au regard des orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

En vertu de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, il « décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ».

La révision du plan Local d'Urbanisme de Boisemont a été menée dans une approche systémique. Les différentes pièces du PLU répondent les unes aux autres et sont chacune rédigées de manière à aider à la compréhension globale du projet :

Dans le TOME 1 (**Pièce n°1**) concernant le diagnostic socio-économique et le TOME 2 (**Pièce n°1**) sur l'État Initial de l'Environnement, des encarts « enjeux » synthétisent chacune des grandes thématiques abordées en faisant apparaître les questions-clés pour l'élaboration du projet de commune (le PADD) ;

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (**Pièce n°2**) est conçu de manière à répondre aux différents enjeux du territoire et aux choix des édiles. Par ailleurs, chaque axe est détaillé en orientations précises et rédigé afin d'aider à la compréhension du projet. Le cas échéant, les orientations font référence aux autres documents d'urbanisme avec lesquels ils s'articulent (le SDRIF, le PLH, le PDUIF, notamment) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (**Pièce n°3**) font mention, dans leur partie introductive, à des objectifs du PADD desquels elles découlent. Elles sont un pivot entre les fondements du projet de ville et le volet réglementaire ;
- Le règlement écrit (**Pièce n°4**) comporte également des éléments de compréhension globale du projet :
 - dans son introduction « Mode d'emploi », il explique les découpages et les secteurs stratégiques qui font notamment écho aux OAP,
 - dans ses dispositions générales, il décline les dispositions particulières relatives au tissu urbain, à la protection du cadre bâti, naturel et paysager et à la mise en œuvre des projets urbains, qui découlent entre autres des orientations du PADD,
 - en introduction de chacun des articles des zones est décrit « l'esprit de la règle » et les objectifs poursuivis ainsi que les risques et aléas susceptibles d'affecter les capacités constructives.
- Les documents graphiques du règlement (**Pièce n°5**) comportent des plans thématiques permettant de spatialiser des règles particulières, donnant « à voir et à comprendre » la règle écrite sur l'ensemble de la zone urbaine générale.

L'objet du présent **TOME 3** est de retranscrire cet « emboîtement » des pièces du PLU pour expliquer les choix effectués lors de l'élaboration du projet de ville (le PADD) et de la stratégie réglementaire (les OAP, le règlement).

Par ailleurs, les choix étant parfois portés par une logique supra-communale issue d'autres documents d'urbanisme et de planification, l'explication des choix retenus est suivie d'une section expliquant « l'articulation avec les autres documents ».

Dans les explications et justifications énoncées ci-dessous, est appelé PLU1 le PLU approuvé le 1^{er} juillet 2005 et est nommé PLU2 le projet de PLU révisé.



CHAPITRE 01

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

01

AVANT PROPOS

Afin de guider la commune dans l'élaboration de son projet communal, différents scénarios ont été proposés et discutés au sein du Comité de Pilotage du PLU.

En tant qu'outils d'aide à la décision, ces scénarios ont permis de trouver des réponses aux interrogations suivantes :

- Combien d'habitants à horizon 2030 ?
- Combien de logements pour les accueillir ?
- Quelle consommation foncière ? etc.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est le fondement justifiant les choix, mesures, actions, prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU, zonage et règlement écrit notamment.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), définies à partir du diagnostic, sont donc une partie essentielle du PLU et son contenu est défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles...

Le PADD a été élaboré sous la conduite de l'équipe municipale, en concertation étroite avec les principaux partenaires institutionnels et les habitants qui participent à la vie de la commune.

Le PADD de la commune de BOISEMONT a été officiellement débattu au sein du conseil municipal en date du 6 avril 2023.

02

LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT

La commune privilégie un scénario de croissance démographique maîtrisé conduisant le territoire à une population d'**environ 950 habitants d'ici 2030**.

Cette orientation doit permettre à BOISEMONT de répondre à plusieurs enjeux comme

- poursuivre sa politique d'accueil de nouveaux habitants et apporter une réponse face à la demande en logements ;
- faciliter le parcours résidentiel des habitants actuels et futurs ;
- pérenniser les équipements publics, notamment scolaires ;
- travailler sur les tissus mutables existants afin de mieux qualifier notre territoire ;
- tout en veillant au maintien de la structuration urbaine du village et de sa forte composante paysagère et patrimoniale.

	2018	2030
Population	782	950
Population supplémentaire	-	+ 168
Taille des ménages	2,70	2,7
Nb de logements du parc	313	375
Logements supplémentaires	-	62

Ainsi, entre 2018 et 2030, la croissance démographique projetée induit :

- **environ 168 habitants supplémentaires ;**
- **la construction d'environ 62 logements.**

03

LA JUSTIFICATION DE LA RÉPARTITION DES SECTEURS DE CRÉATION DE LOGEMENTS

Le PADD prévoit la réalisation d'environ 62 logements afin de répondre à la croissance démographique projetée sur la période 2018-2030. Ces besoins constructifs doivent permettre à la fois l'accueil de la croissance démographique, mais aussi les besoins induits par le point mort.

A noter qu'entre 2018 (données INSEE disponibles pour déterminer le projet communal) et 2021 (derniers chiffres Sitadel disponibles avant débat du PADD), ce sont 17 logements qui ont été autorisés à Boisémont (base Sitadel). Ces 17 logements sont donc à retrancher du besoin initial en logements issu de l'hypothèse de développement (62-17 = 45).

Ainsi, la production de logements permettant à répondre à l'hypothèse de développement est basée sur :

- le secteur de renouvellement urbain inscrit au sein de l'enveloppe urbaine : **La Cupidonne** (environ 15 logements),
- la **densification au coup par coup** du tissu bâti existant (environ 30 logements).

Bilan des logements autorisés et à créer	
Localisation	Nombre de logements à réaliser (2019-2030)
Logements autorisés entre 2019-2021 (SITADEL)	17
La Cupidonne	15
Diffus (densification au coup par coup)	30

04

LA JUSTIFICATION DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme dispose que le Plan Local d'Urbanisme doit fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par le biais de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La dynamique de construction entre 2011 et 2021 a impliqué la mobilisation de 7,2 ha de foncier communal dont environ 4,5 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers, répartis comme suit :

Le PLU opposable (2005) comptait 4 zones à urbaniser, pour un total de 5,5 ha.

Zone	destination	ha
AU1	Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat	0,9
AU2a	Zone à urbaniser à vocation artisanale ou d'habitat	0,9
AU2b	Zone à urbaniser à vocation d'équipements ludiques liés à l'activité équestre	2,3
AU2c	Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat	1,4

Au sein de ces zones à urbaniser, 4,5 ha ont été consommés.

La consommation foncière du projet de Plan Local d'Urbanisme, à l'égard des espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2023-2030 est d'environ 0,86 hectares (friche urbaine du secteur de la Cupidonne compris au sein de l'enveloppe urbaine), soit une réduction de 3,54 ha par rapport enregistrée sur les dix dernières années (soit une réduction de plus de 80 %).

05

UN PROJET EN RÉPONSE AUX ENJEUX MAJEURS DU TERRITOIRE

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de BOISEMONT résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation :

- les enseignements du diagnostic basés sur une analyse des composantes et du fonctionnement du territoire et de ses perspectives d'évolution (caractéristiques géographiques, environnementales, sociales et urbaines, tendances, contraintes, atouts, handicaps, potentiels, besoins et invariants à prendre en compte ...) ;
- la volonté politique d'élaborer un projet de ville durable assumant pleinement ses responsabilités dans la lutte contre le réchauffement climatique et de développement de la nature en ville notamment.

Dans cette perspective, la démarche qui a été adoptée pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est déroulée en deux temps.

Tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic.

Ensuite, les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés et en lien avec les options politiques retenues.

Cette politique vise à assurer la continuité, dans le temps, du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

Le développement durable se traduit par un aménagement et un développement du territoire qui vise le progrès économique et social, tout en protégeant l'environnement. Dans cette perspective, les orientations de développement engagées permettront un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à la fois, sur le long terme, le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

En dehors de tout contexte réglementaire, la conception du projet urbain de la commune intègre les variables «environnement» et «devenir».

Le PADD expose donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues sur la commune, en compatibilité avec les documents supra-communaux.

Le PADD porte les ambitions de la commune pour une meilleure organisation des conditions de vie sur le périmètre couvert par le PLU. Conformément aux dispositions prévues dans le code de l'urbanisme, le PADD fait l'objet d'un rapport spécifique, détaché du rapport de présentation du PLU, mais constituant une pièce déterminante de ce dernier.

Les orientations du PADD répondent à des objectifs et des choix de développement définis lors de l'élaboration du PLU par une démarche analytique et prospective menée à plusieurs échelles spatiales, mais centrée sur le territoire communal.

Au travers du PADD, les Élus de BOISEMONT ont souhaité exprimer et formaliser une vision à l'horizon de 2030 au cœur d'un projet qui ferait de la commune un territoire équilibré.

Pour répondre aux enjeux urbains, socio-économiques et environnementaux identifiés grâce au diagnostic, le PADD s'articule autour de 4 axes majeurs pour l'avenir de la commune.

Le PADD fédère les multiples dimensions du projet d'ensemble de la commune et offre une vision cohérente du développement urbain à venir et des politiques publiques qui l'accompagneront.

06

RAPPEL DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

Au regard du diagnostic établi ainsi que la vision des édiles et les principes issus de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, 4 grands axes ont été mis en œuvre.

06.1.

UN VILLAGE NATURE

BOISEMONT bénéficie d'un cadre de vie qualitatif, inscrit dans un écrin boisé. L'histoire ancienne du territoire a favorisé la préservation d'un patrimoine naturel et paysager remarquable et identitaire à préserver au sein de la forêt de l'Hautil. Bien que la commune ait été préservée de la lourde pression foncière liée à la création de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, elle n'en reste pas moins inscrite dans un ensemble urbain en développement et a dû prendre sa part dans la création de logements au fil des années. Ses espaces naturels et agricoles ont été en partie consommés par l'urbanisation. Sans remettre en question ces nouveaux quartiers, la ville souhaite valoriser et préserver la trame verte autant au sein des espaces naturels qu'au cœur du tissu urbain pour que la qualité du cadre de vie soit protégée et ainsi concilier développement urbain et protection paysagère et environnementale.

5 OBJECTIFS

- 1.1. PRÉSERVER, VOIRE PROTÉGER, LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS DU VILLAGE, ET NOTAMMENT L'ATOUT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE DE LA FORÊT DE L'HAUTIL
- 1.2. PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE
- 1.3. INTÉGRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN AU PAYSAGE ET À L'ENVIRONNEMENT, NOTAMMENT DANS LES LISÈRES URBAINES EN LIEN AVEC LES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS
- 1.4. PRÉSERVER LES CÔNES DE VUE OFFRANT DE GRANDS PANORAMAS SUR LE PAYSAGE
- 1.5. FAIRE FACE AUX ENJEUX DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

06.2.

UN VILLAGE STRUCTURÉ

Le territoire souhaite maintenir une croissance démographique maîtrisée en pente douce d'une part afin de préserver son ambiance villageoise et de respecter son caractère patrimonial, mais aussi pour permettre à l'école communale de perdurer dans le temps sans pour autant être surchargée.

Cette ambition s'inscrit dans une logique d'économie de l'espace et des ressources : le tissu existant est prioritaire, la densification, le renouvellement urbain et la rénovation de l'existant prévalent aux projets d'extension du tissu urbain.

7 OBJECTIFS

- 2.1. ASSURER UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MESURÉE ET MAÎTRISÉE POUR MIEUX CADRER LA PRESSION URBAINE ET FONCIÈRE ENVIRONNANTE, MAIS AUSSI MAINTENIR UN NIVEAU DE POPULATION EN RAPPORT AVEC LE NIVEAU DE SERVICES DE LA COMMUNE
- 2.2. OPTIMISER LA CAPACITÉ CONSTRUCTIVE DU TISSU URBAIN AFIN D'ASSURER LA LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN, TOUT EN MAÎTRISANT ET CADRANT LA DENSIFICATION DU TISSU
- 2.3. PRÉSERVER LES SPÉCIFICITÉS DE CHAQUE ENTITÉ URBAINE, NOTAMMENT LE VILLAGE, LE COTEAUX ET LE QUARTIER DU PRIEURÉ, DANS UNE VOLONTÉ DE MAINTIEN DE LA DIVERSITÉ DU PAYSAGE URBAIN
- 2.4. ENCOURAGER LA RÉNOVATION DE L'HABITAT ANCIEN, DÉGRADÉ OU NON CONFORME AUX NORMES
- 2.5. PROGRAMMER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE POUR L'ACCUEIL DES JEUNES DÉCOHABITANTS, DES FAMILLES MONOPARENTALES AINSI QUE DES RETRAITÉS = METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE D'HABITAT ASSURANT UN VÉRITABLE PARCOURS RÉSIDENTIEL ET UNE OFFRE ADAPTÉE
- 2.6. PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL AINSI QUE LE GRAND PAYSAGE DE LA COMMUNE
- 2.7. PERMETTRE DES CONSTRUCTIONS VERTUEUSES EN TERMES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET DE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALES DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT ET DE RÉHABILITATION

06.3.**UN VILLAGE ACCESSIBLE**

La commune est assez peu desservie par les transports en commun. Les habitants de la commune sont ainsi toujours dépendants de la voiture individuelle. L'objectif de la commune est donc de développer l'offre alternative à un système polluant et consommateur d'espace notamment via les transports en commun afin que Boisemont soit mieux connecté aux gares de l'agglomération. L'ensemble des alternatives doit donc être soutenu pour favoriser la transition des comportements individuels. La circulation et le stationnement automobile demeure ainsi une préoccupation première tant l'impact sur le paysage et les conditions de vie sont importantes (pollutions, nuisances sonores, sécurité). Ces impacts sont notamment prégnants sur la question des stationnements quel que soit le mode de déplacement. Consciente aussi des enjeux sociétaux contemporains, elle ambitionne de développer les mobilités durables.

5 OBJECTIFS

- 3.1.** RENFORCER LE DÉPLOIEMENT DES TRANSPORTS EN COMMUN, ET NOTAMMENT OEUVRER POUR MIEUX CONNECTER BOISEMONT AUX GARES DE L'AGGLOMÉRATION
- 3.2.** ENCOURAGER LA PRATIQUE ET POURSUIVRE LE MAILLAGE DES CIRCULATIONS DOUCES POUR UN VILLAGE QUI SE VIT AUSSI À L'ÉCHELLE DU PIÉTON ET AINSI LIMITER LE RECOURS SYSTÉMATIQUE À LA VOITURE
- 3.3.** AMÉLIORER LA GESTION DU STATIONNEMENT PUBLIC, NOTAMMENT AUX ABORDS DES ÉQUIPEMENTS
- 3.4.** DÉVELOPPER L'INTERMODALITÉ SUR LE TERRITOIRE ET FAVORISER LES PRINCIPES DE L'ÉCOMOBILITÉ
- 3.5.** SÉCURISER LE TRAFIC ROUTIER EN DÉVELOPPANT LES AMÉNAGEMENTS VISANT À PACIFIER L'UTILISATION DE LA VOIE PUBLIQUE

06.4.**UN VILLAGE DYNAMIQUE**

À l'échelle locale, l'emploi est source de richesses et de dynamisme pour un territoire et ses habitants.

Dans l'absolu, il permet aussi de réduire les migrations pendulaires, ce qui constitue un avantage à plus d'un titre : temps gagné, qualité de vie améliorée, réduction du recours à la voiture individuelle occasionnant une économie d'énergie, une réduction des gaz à effet de serre, une meilleure protection de l'environnement, ...

Le renforcement du tissu économique répond aussi à un triple objectif, chacun d'entre eux contribuant à stabiliser puis à développer le lien social :

- développement de l'emploi,
- création de l'attractivité et du dynamisme territorial,
- rapprochement entre les demandes et les besoins (notion d'économie intégrée).

BOISEMONT est un village qui participe à son échelle à l'offre d'emplois sur le territoire de l'agglomération Cergy Pontoise. Il se doit à minima de préserver ses acquis (commerce et service de proximité). Dans la mesure où la commune présente peu d'emplois, la gestion des mobilités domicile-travail constitue aussi un enjeu majeur. Aussi, la commune souhaite encourager le développement vertueux des activités agricoles.

5 OBJECTIFS

- 4.1.** MAINTENIR ET DÉVELOPPER L'OFFRE DE COMMERCE, D'ACTIVITÉS ET DE SERVICES DE PROXIMITÉ
- 4.2.** FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT VERTUEUX DE L'AGRICULTURE ET PERMETTRE LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITÉS AGRICOLES COMME LES FILIÈRES COURTES PAR EXEMPLE
- 4.3.** DÉVELOPPER LES FILIÈRES ET SERVICES ÉCONOMIQUES EN LIEN AVEC L'ÉCONOMIE NUMÉRIQUE
- 4.4.** ASSURER UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENT POUR TOUS ET ACCESSIBLE PAR TOUS POUR UN TERRITOIRE INCLUSIF
- 4.5.** ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ET PRÉSERVER DU TISSU ASSOCIATIF AFIN QU'IL CONSERVE SA FONCTION DE LIEN SOCIAL ET DE COMPLÉMENT AUX ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

07

UN PROJET RESPECTUEUX DES GRANDS PRINCIPES FONDAMENTAUX

07.1.

RAPPEL DES PRINCIPES DE L'ARTICLE L101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de sa compétence.

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme sont des objectifs fondamentaux d'équilibre, qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national.

Il s'agit, grâce aux documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer à la fois :

1° L'équilibre entre :

- a) les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de "développement durable".

Le concept de développement durable peut être résumé en une formule simple et compréhensible par tous : "un développement qui répond au besoin du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs".

Ses principes peuvent être résumés de la façon suivante :

- satisfaire les besoins d'aujourd'hui sans obérer l'avenir,
- préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine... et améliorer le cadre de vie,
- répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens,
- promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- créer les conditions d'implantation durables de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires,
- maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes « doux » de déplacement.

En outre, dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme (PLU), et donc le PADD, doivent être compatibles avec le Schéma de Cohérence Territoriale ainsi qu'avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF).

Le SCoT de l'agglomération Cergy-Pontoise a été approuvé le 29 mars 2011. Il ne s'agit donc pas d'un document intégrateur.

Effectivement, depuis la loi du 10 juillet 2010, dite loi Grenelle, portant Engagement National pour l'Environnement, et la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 14 mars 2014, le rôle intégrateur du SCoT a été renforcé.

Le SDRIF est, à l'heure de la rédaction du présent document, en cours de révision. C'est donc le document opposable à la date d'arrêt du projet qui est pris en compte, soit le SDRIF 2013.

Le contenu de ces documents et la déclinaison des orientations pouvant impacter l'aménagement et le fonctionnement de la commune de BOISEMONT sont développés dans le diagnostic du territoire et l'état initial de l'environnement (TOMES 1 et 2). Ils font partie des invariants qui ont été pris en compte dans l'élaboration du projet de la commune.

Les divers documents d'urbanisme, dont le Plan Local d'Urbanisme, doivent respecter ces grands enjeux. La conjugaison de ces trois principes (le principe d'équilibre, le principe de diversité urbaine et sociale, le principe de préservation de l'environnement) et des données locales (les perspectives économiques et démographiques, les caractères du territoire communal, les besoins répertoriés) constitue un des fondements de la réflexion dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

07.2.

LE RESPECT DES PRINCIPES DE L'ARTICLE L101-2 DU CODE DE L'URBANISME

07.2.1.

LE PRINCIPE DE L'ÉQUILIBRE



RENOUVELLEMENT URBAIN ET RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISÉS

Les orientations 02.1 et 02.2 du PADD insistent sur le principe d'équilibre en réaffirmant l'objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain conduisant à une meilleure rationalisation de la consommation foncière et renforçant la densification urbaine.

L'urbanisation et la construction de nouveaux logements doivent aussi s'opérer en renouvellement urbain ainsi que par le comblement des dents creuses.



DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ

La commune a souhaité maintenir sa croissance démographique douce tout en répondant aux enjeux soulignés par le SCOT de la CACP et par le SDRIF : ainsi la ville entend axer son développement territorial autour d'un objectif d'environ 950 habitants en 2030 et ce, dans l'objectif de poursuivre un développement équilibré et maîtrisé. Cela

sous-entend de mener une urbanisation impliquant la mobilisation des disponibilités foncières au sein de l'enveloppe urbaine existante.



UNE UTILISATION ÉCONOME DES ESPACES NATURELS, PRÉSERVATION DES ESPACES FORESTIERS, PROTECTION DES SITES, DES MILIEUX ET PAYSAGES NATURELS

L'axe 02 du PADD impose d'emblée un objectif de maîtrise du développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine, notamment dans ses orientations 02.1 et 02.2. En effet, le projet de PLU est notamment porté par l'affichage d'assurer la limitation de l'étalement urbain, tout en maîtrisant et cadrant la densification du tissu.

L'utilisation économe des espaces naturels passe, notamment par l'axe 01 qui prévoit de renforcer la qualité environnementale et du cadre de vie de la commune. Il s'agit ici, entre autre, de préserver les grands ensembles naturels du territoire..

La protection des grands ensembles paysagers concerne principalement la forêt de l'Hautil. Elle pose les limites tangibles de l'urbanisation ainsi que le principe de limitation de l'étalement urbain.

L'objectif est de préserver et renforcer les structures paysagères et écologiques existantes s'intégrant dans la logique de trame verte et bleue de la commune. Par ailleurs, en renforçant la nature au sein du tissu urbain (orientations 01.1 et 01.2), la commune entend poser les jalons d'une trame verte de «proche en proche» en préservant les principaux espaces verts au sein de l'enveloppe urbaine, tout en préservant sa trame bleue du territoire.



LES BESOINS EN MATIÈRE DE MOBILITÉ

L'axe 03 du PADD engage la commune à la mise en place des conditions d'une mobilité durable : l'ambition portée est celle d'un village accessible et connecté au reste de l'agglomération en s'orientant vers une transition vers les mobilités douces et les transports collectifs.

L'objectif est ainsi de structurer la mobilité en militant pour un changement des comportements individuels au travers d'une nouvelle offre organisée de mobilité douce, d'une incitation à l'usage des transports collectifs ou encore à l'encouragement de pratiques d'éco-mobilité.

07.2.2.

LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE



LA SAUVEGARDE DES ENSEMBLES URBAINS ET DU PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

La commune est couverte par un Site Patrimonial Remarquable. Cette protection témoigne d'un riche patrimoine architectural et paysager. Les orientations 2.3 et 2.6 précisent, quant à elles, que les entités urbaines de la commune doivent préserver leurs spécificités (village, coteaux, quartier du Prieuré afin de maintenir une diversité du paysage urbaine. Aussi, les éléments bâtis témoins du passé de la commune, doivent faire l'objet d'une protection et d'une valorisation primordiales au maintien de l'identité spécifique du village.



L'AFFIRMATION DE LA PLACE DES CENTRES URBAINS

La commune de Boisemont est un village de moins de 900 habitants. L'axe 01 vise à assurer un développement urbain équilibré et renforcer la structure urbaine du village en affirmant le rôle des espaces de centralités constitués des équipements et services publics ainsi que les principaux espaces publics fédérateurs.



LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES ENTRÉES DE VILLE

L'orientation 3.5. du PADD donne pour objectif le traitement qualitatif des entrées de village du territoire, par la recherche d'une valorisation des atouts paysagers et l'amélioration du confort et de la sécurité des usagers.

07.2.3.**LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET RURALES ET LA MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT****LA MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT**

La commune de BOISEMONT n'est pas soumise aux objectifs imposés par la loi SRU. Elle présente tout de même un parc de logement social en adéquation avec sa taille. L'objectif de mixité dans l'habitat est renforcé par l'orientation 2.6. qui vise à répondre à la demande en logements dans une véritable logique de parcours résidentiels. Ainsi, elle donne comme objectifs la construction de logements diversifiés en taille et en type.

**LA MIXITÉ FONCTIONNELLE DANS L'HABITAT**

L'orientation 4.1. vise, quant à elle, à assurer le déploiement de la mixité fonctionnelle et urbaine par le maintien et le développement des services et commerces de proximité. En complément de cet objectif, l'orientation 4.4. assure un territoire présentant une offre d'équipements adaptée et accessible par tous.

07.2.4.**LA SÉCURITÉ ET LA SALUBRITÉ PUBLIQUES**

La sécurité et la salubrité publiques sont renforcées par le PADD par deux moyens différents. D'une part, l'objectif de la commune est d'améliorer la qualité, le confort et la qualité des espaces publics (orientation 1.3). Par ailleurs, l'orientation 3.5. qui vise à assurer un traitement qualitatif des entrées de ville et créer de véritables boulevards urbains doit, à terme, comporter des aménagements permettant une meilleure lisibilité de l'espace afin d'assurer sécurité et confort des usagers. Cette même orientation vise aussi la limitation des points noirs circulatoires ainsi que la proposition d'une place sécurisée pour les modes doux. L'objectif est ici d'apaiser les circulations pour améliorer le cadre de vie et la sécurité des habitants.

07.2.5.**LA PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS**

La commune est notamment concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN). S'agissant d'une Servitude d'Utilité Publique, les prescriptions du PPRN s'imposent au Plan Local d'Urbanisme de la ville. Ces risques et aléas sont rappelés dans le Rapport de Présentation. En ce sens, l'orientation 1.5. du PADD vise à œuvrer pour un territoire soucieux de la santé et du bien être avec notamment une prise en compte des risques et nuisances dans le développement du village. Les risques concernant la qualité de l'air et les nuisances sonores sont aussi pris en compte.

07.2.6.**LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS ET DES PAYSAGES**

L'axe 01 du PADD a pour objectif la réconciliation de la ville et de son environnement naturel. Il cherche à préserver et mettre en valeur les atouts paysagers et environnementaux de la commune afin de renforcer la qualité du cadre de vie et de garantir l'attractivité de BOISEMONT par la mise en valeur des continuités écologiques. Il s'agit ici de conforter l'image du territoire, village dans l'écrin naturel boisé de la forêt de l'Hautil. Tout en préservant les qualités environnementales du territoire, le PADD ambitionne également de créer du lien entre le tissu urbain et ces grands ensembles naturels, en tenant compte de la qualité des lisières, en confortant les espaces naturels intra-urbains (principaux parcs urbains et espaces publics notamment), mais aussi en donnant un rôle à la trame verte privée (jardins). Enfin, la préservation des emprises agricoles à au nord et à l'est du territoire constitue un axe fondamental de la commune, convaincue par la nécessité de préserver la filière de production agricole, notamment par la mise en place de filières courtes.

07.2.7.**LA LUTTE CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS**

L'axe 02 vise à assurer un développement urbain compact et durable. Cela passe par une gestion plus économe en matière de foncier notamment par l'optimisation des densités résidentielles, la densification de l'enveloppe urbaine et l'exploitation de opportunités foncières du tissu existant. Le PADD prévoit en parallèle d'assurer un équilibre de cette future densification en préservant la nature en ville. Aussi, Les axes 01 et 02 entendent intégrer de façon efficace et vertueuse le développement urbain au paysage et à l'environnement, avec une attention particulière aux lisières urbaines en lien avec des espaces agricoles naturels ou forestiers.

Aussi, le scénario de développement affiché au PADD prévoit une consommation foncière inférieure d'environ 80% à celle des 10 dernières années.

06.2.8.**LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE****LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DU XXI^{ÈME} SIÈCLE**

L'axe 01 du PADD donne l'objectif d'une commune qui fait face aux enjeux du changement climatique avec la prise en compte des enjeux du XXI^{ème} siècle en assurant la prise en compte des objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial de l'agglomération de Cergy-Pontoise. Cette orientation vise aussi à lutter contre les mécanismes d'îlots de chaleur urbain. Enfin, l'orientation 2.7 propose de favoriser les constructions répondant aux critères de haute qualité environnementale et de performance énergétique. La gestion des ressources y est aussi évoquée avec notamment la rationalisation de la consommation en eau potable.

**LE RENFORCEMENT D'UNE MOBILITÉ DURABLE**

Le PADD cherche à favoriser une mobilité durable (axe 03) en développant le maillage des circulations douces, en s'intégrant à l'important réseau de transport en commune de l'Agglomération ainsi qu'en donnant une place sécurisée au mobilités douces sur l'espace public. L'objectif est aussi de développer les pratiques de l'éco-mobilité et de covoiturage. Cet objectif générique entre ainsi en adéquation avec les orientations du PDUIF.

CHAPITRE 02

EXPLICATION DES CHOIX
RETENUS POUR LES
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

01

AVANT PROPOS

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent compléter le dispositif du Plan Local d'Urbanisme, en précisant les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs à enjeux stratégiques.

Établies dans le respect des orientations définies dans le PADD, elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent dans les dispositions des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements».

«Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.»

«Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.»

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° (abrogé) ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36 ;
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;
- 8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

Elles s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en termes de compatibilité et non de conformité. Cela signifie que les travaux et opérations réalisés dans les dits secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les mettre en cause.

Le Plan Local d'Urbanisme de BOISEMONT prévoit 1 OAP sectorielle et 1 OAP thématique.

02

LES OAP SECTORIELLES

02.1.

L'OAP DU SECTEUR DE LA CUPIDONNE

Cette OAP couvre le secuer dit de la «Cupidonne,», site inscrit au sein de l'enveloppe urbaine existante de Boisemont.

Elle a pour objectif la réalisation des objectifs programmatiques en matière de logements afin de répondre au projet de développement choisi par la commune. L'urbanisation de ce secteur devra prendre en compte l'importance de l'environnement naturel, paysager et bâti pour conserver la qualité du site. Et devra garantir l'intimité des constructions existantes et futures.

Ce secteur est stratégique car il représente un potentiel foncier en plein cœur de l'enveloppe urbaine et à proximité des équipements et services publics, ainsi que proche des axes de communication desservant le village.

Le site est marqué par la présence d'une ancienne sente, la sente de la Cupidonne. Cette dernière, aujourd'hui fermée au public, sera rouverte afin de contribuer au maillage des liaisons douces du village elle sera aussi en lien avec un nouvel espace public en cœur d'opération.

Les objectifs de l'OAP du secteur de la Cupidonne sont les suivants :

- la production de logements mixtes pour assurer le développement de Boisemont à court et moyen termes ;
- le respect des orientations des SDRIF, SCoT et PLH ;
- la recherche de formes bâties s'intégrant au paysage bâti, patrimonial et naturel ;
- qualifier la zone par l'intégration d'espaces publics et privés paysagers soulignant ainsi le développement d'une trame verte et de persévérer dans la traduction assumée de la nature en ville et de sa connexion aux ensembles naturels existants ;
- compléter le maillage des liaisons douces du territoire,
- proposer une offre de stationnement adaptée à la taille et à la nature du projet afin d'éviter les reports sur l'espace public ;
- l'optimisation de l'utilisation du foncier ;
- profiter de la proximité des équipements publics ;
- inciter à des pratiques exemplaires en termes d'architecture, d'urbanisme et de traitement de l'espace public.

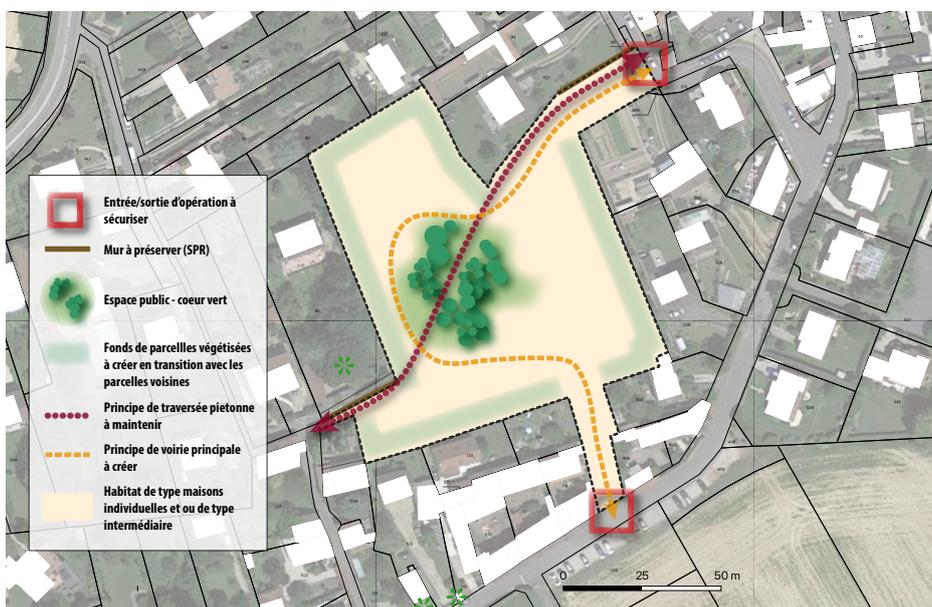


SCHÉMA DE L'OAP DU SECTEUR DE LA CUPIDONNE

03

LES OAP THÉMATIQUES

03.1.

L'OAP TRAMES VERTE, BLEUE ET NOIRE (TVBN)

Le territoire de Boisemont est inscrit dans un écrin de verdure ; les espaces naturels y sont très présents et pénètrent même au sein des enveloppes bâties. Par exemple, les grandes parcelles du quartier des Coteaux de l'Hautil sont tant boisées qu'elles laissent parfois peine à entrevoir les constructions qu'elles accueillent. Cet écrin naturel est donc à préserver puisqu'il participe à l'identité de la commune.

L'OAP thématique trame verte, bleue et noire a pour finalité de préserver et renforcer la place de la nature au sein du village.

Elle participera à la fois à l'amélioration du cadre de vie pour les habitants, mais aussi au développement des continuités et des réservoirs de biodiversité pour la faune et la flore.

L'analyse des documents d'ordre supra-communal (Schéma Régional de Cohérence Écologique, Schéma de Cohérence Territoriale des agglomérations de Cergy-Pontoise, le Schéma Régional de la Région Île-de-France) a conduit la commune à identifier au cours d'ateliers de travail et de sessions de terrain, les sites et espaces naturels et paysagers constituant la TVB communale à protéger ; ces milieux ont été hiérarchisés en trois niveaux :

- Les réservoirs de biodiversité,
- Les espaces relais de biodiversité,
- Le maillage écologique en milieu urbain.

L'OAP TVBN est applicable sur l'ensemble du territoire communal. Elle est complémentaire au règlement écrit qui définit notamment un pourcentage d'espaces libres, la protection des abords des cours et des plans d'eau, la préservation d'arbres et d'alignements d'arbres, ...

Elle se veut aussi pédagogique avec de nombreuses orientations illustrées ; notamment à l'échelle du maillage écologique en milieu urbain qui concerne principalement l'échelle de la parcelle et donc des jardins des particuliers.

L'ensemble des objectifs à atteindre et des actions à mener pour la protection des continuités écologiques et paysagères du territoire, associés aux actions de sensibilisation, participation et de communication, permettra à la commune et aux habitants de garantir leur cadre de vie et de développer sur le long terme une véritable Trame verte, bleue et noire à Boisemont.

CHAPITRE 03

EXPLICATION DES CHOIX
RETENUS POUR LA DÉLIMITATION
DES ZONES DU PLU

01

LE CHAMP D'APPLICATION DU ZONAGE

Le Plan Local d'Urbanisme couvre l'intégralité du territoire communal, comme le prévoit l'article L.153-1 du code de l'urbanisme. Le règlement divise la totalité du territoire en zones délimitées sur le document graphique **(pièce n°4)**. Les dispositions du document graphique - et du règlement - sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du PADD à la réalité physique des différents secteurs de la commune.

Le document graphique découpe ainsi le territoire communal de BOISEMONT en zones aux vocations diverses. L'article L.151-9 du code de l'urbanisme dispose en effet que «le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. (...)».

Selon l'article L.151-8, le règlement «fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme».

Le Plan Local d'Urbanisme peut ainsi découper le territoire communal en 4 types de zones distinctes, auxquelles correspond un règlement composé de 9 articles depuis la réforme du code de l'urbanisme de 2016 :

- les zones urbaines dites zones U,
- les zones à urbaniser dites zones AU,
- les zones agricoles dites zones A,
- les zones naturelles dites zones N.

La commune de BOISEMONT compte quatre types de zones : les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles.

Au sein de ces zones, les spécificités des quartiers de la commune sont restituées par la déclinaison de ces catégories en différentes zones : zones urbaines UA, UG, UH,

Se superpose aux zones un certain nombre de mesures complémentaires permettant d'assurer, par exemple, la préservation de la trame verte ou du patrimoine bâti.

Le zonage et le règlement sont conçus comme un dispositif de pilotage de l'évolution urbaine et un outil de mise en œuvre du PADD.

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à en préciser les enjeux et les objectifs et à en expliquer la cohérence avec les autres pièces du PLU, notamment le PADD et les OAP.

02

L'ÉVOLUTION DU ZONAGE ENTRE LE PLU#1 ET LE PLU#2

02.1.

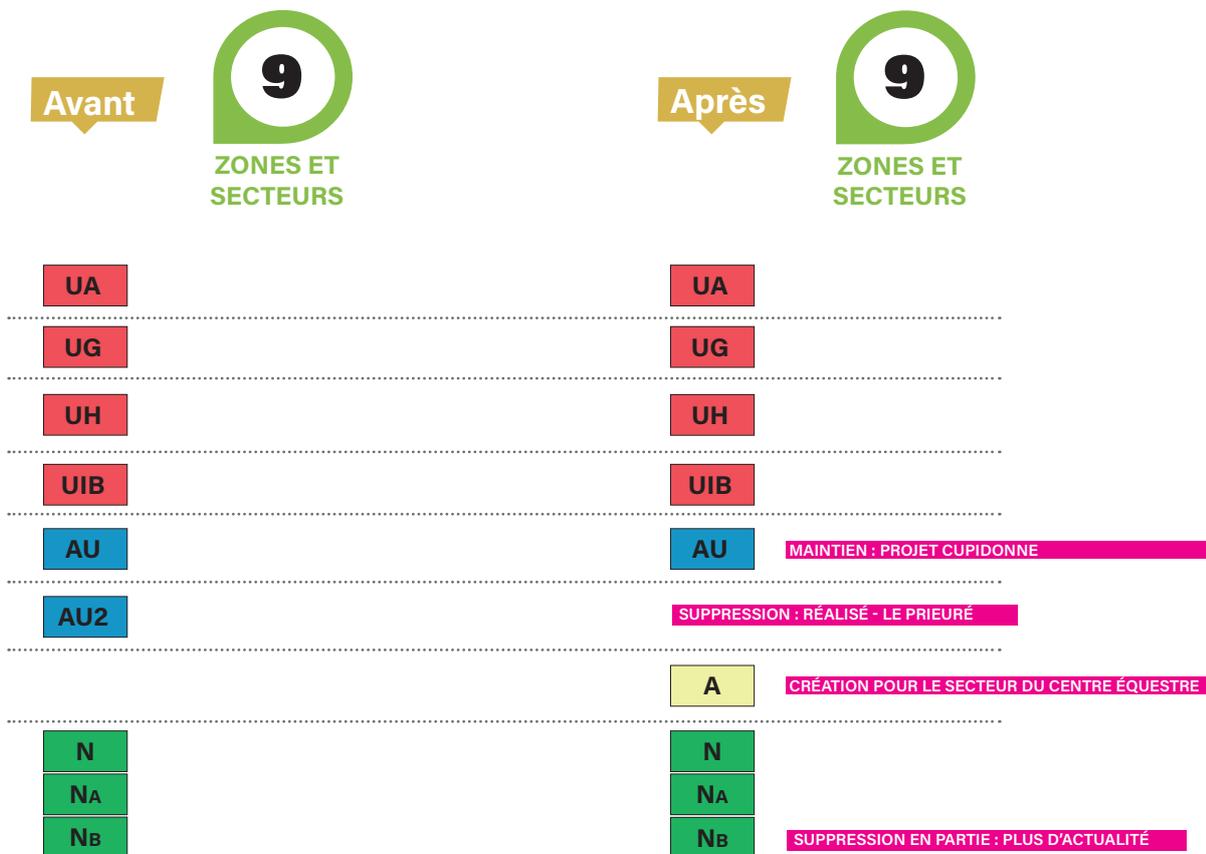
LE PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR (PLU#1)

Le Plan Local d'Urbanisme#1 tel qu'il a été approuvé dans sa dernière révision en date du 1^{er} juillet 2005, découpait le territoire de BOISEMONT en 9 zones et secteurs.

02.2.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR (PLU#2)

Le Plan Local d'Urbanisme#2 a peu fait évoluer le zonage du PLU dans la mesure où les règles du Site Patrimonial Remarquable ont été cadrées selon le zonage du PLU#1. Ainsi, le territoire de BOISEMONT est découpé en 9 zones et secteurs au sein du PLU#2.



Les dispositions réglementaires du PLU de BOISEMONT ont été élaborées afin de répondre aux objectifs d'urbanisme que la commune s'est fixés dans le projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les dispositions réglementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et le document graphique, répondent, en outre, dans leur organisation et leur contenu, aux exigences du code de l'urbanisme ; elles prennent en compte les dispositions récentes issues des Loi Grenelle II, ALUR, ELAN et Climat Résilience notamment.

Compte tenu des spécificités du territoire, un nouveau zonage a été mis en place. Celui-ci a cherché prioritairement à traduire la réalité du terrain et les ambitions de la commune tout en respectant les principes émanant des documents de portée supra-communale tels que le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France (PDUIF) approuvé 19 juin 2014 ; le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) approuvé en 2013, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre, publié le 28 décembre 2013 au Journal Officiel.

Le PLU prend également en compte l'ensemble des catégories de population vivant sur le territoire communal. Les différents types d'habitat sont recensés et intégrés au projet communal. Le projet s'est basé sur les éléments de diagnostic et les besoins qui ont conduit à une traduction en termes d'utilisation du sol.

La délimitation des zones s'appuie, d'une part, sur la réalité de l'occupation et de l'usage des secteurs et, d'autre part, sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD, complétées par les OAP. L'objectif du PLU#2 est ainsi de maintenir une dynamique de développement modéré du village en étant conforme aux mesures de protection du Site Patrimonial Remarquable. Effectivement, le territoire de BOISEMONT constitue un ensemble paysager remarquable n'ayant subi que quelques atteintes limitées malgré la pression urbaine de la Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise. La municipalité est ainsi soucieuse de préserver et de valoriser la qualité patrimoniale du village.

Une nouvelle zone a vu le jour, la zone A qui concerne le centre équestre de la commune, jusqu'ici inclus à la zone AU2b du PLU#1. La zone AU2a a aussi disparu puisque le projet du quartier du Prieuré a été réalisé. Le secteur a ainsi rejoint la zone UG.

03

DESCRIPTION DES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU

03.1.

LES ZONES URBAINES

Selon l'article R.151-18 du code de l'urbanisme «peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter».

Le PLU de BOISEMONT distingue ainsi **4 zones urbaines différentes sur l'ensemble du territoire communal :**

- la zone UA ;
- la zone UG ;
- la zone UH ;
- la zone UIb.

Les lettres complétant le «U» («A», «G», ...) permettent de désigner des zones urbaines différenciées par leur caractère, par leur destination et par leurs objectifs, traduits par des règles propres.

Les zones urbaines ont vocation à accueillir un tissu qui correspond autant aux fonctions résidentielles qu'aux activités, aux services, et aux équipements d'intérêt collectifs et services publics.

La subdivision du territoire communal en plusieurs zones vise à :

- tenir compte de la vocation dominante de chacun des territoires, même s'il apparaît qu'elles se caractérisent pour la plupart par leur mixité,
- marquer la volonté de respecter les spécificités des tissus urbains rencontrés et de conforter les caractéristiques morphologiques existantes : natures, densités, aspect architectural, occupation du sol et admettre une mutation plus ou moins importante du tissu urbain selon les sites.

03.1.1.

LA ZONE UA

A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre ancien de BOISEMONT. Des constructions à usage d'habitation occupent principalement cette zone mais on y trouve également l'école, la salle polyvalente et un bar/tabac. Cette zone correspond à un tissu bâti d'origine traditionnelle qui est plutôt dense. Les constructions accompagnées des murs de clôture forment des fronts bâtis le long des rues du village.

B. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

La réglementation qui s'y applique cherche à préserver les qualités du tissu ancien, tout en permettant sa densification et en favorisant une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties traditionnelles du village, dans le respect des prescriptions du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

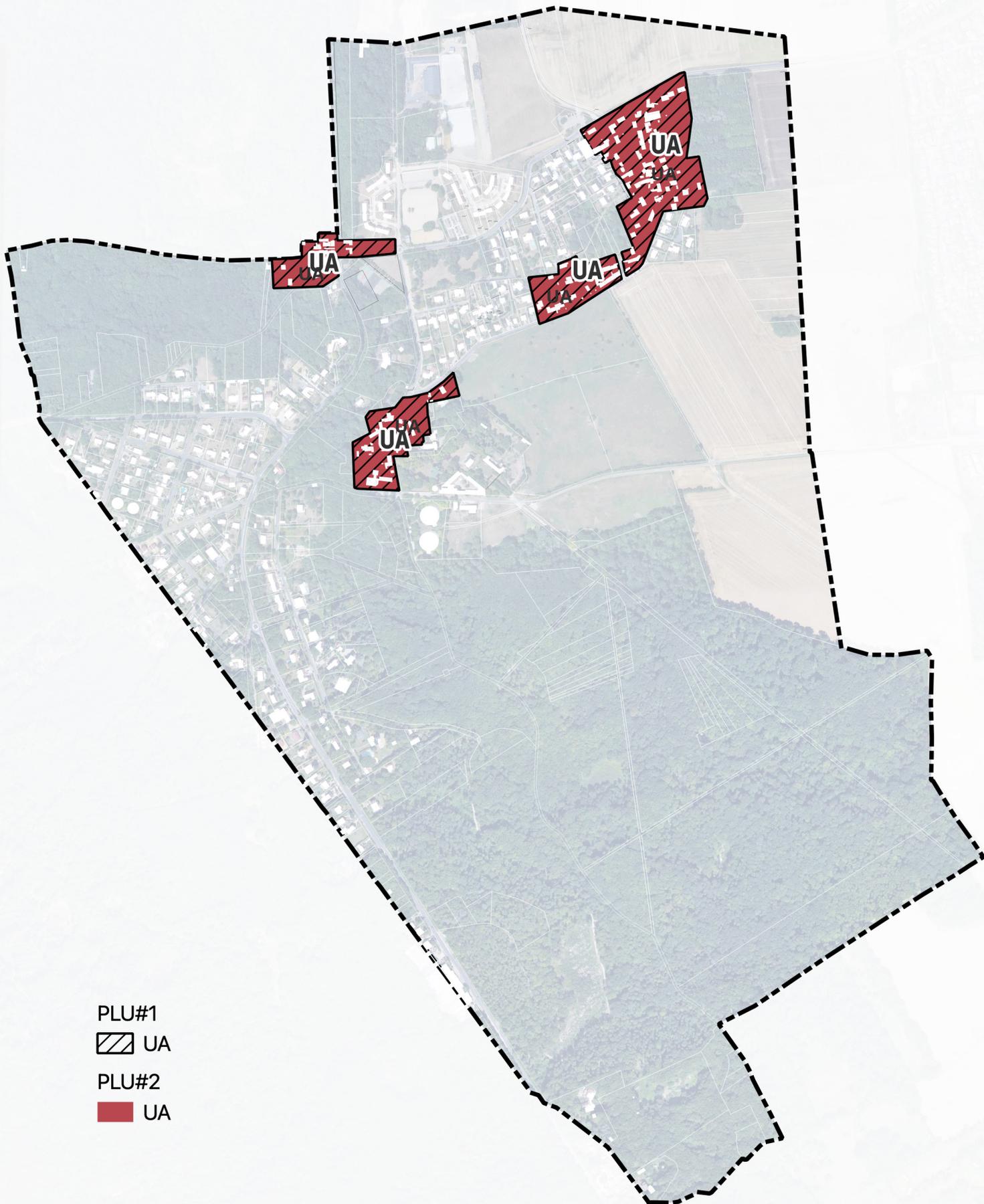
Les objectifs du PLU#2 pour ces centres anciens sont de plusieurs ordres :

- la préservation de la morphologie générale par le biais d'une densification urbaine en continuité des formes urbaines actuelles, en autorisant néanmoins les extensions et les adaptations nécessaires à l'actuel mode de vie ;
- le renforcement du caractère central de ce centre ancien en permettant la diversification des fonctions urbaines : les constructions destinées aux commerces, à la restauration, aux activités de services, aux bureaux, aux entrepôts ou à l'artisanat peuvent s'implanter à condition d'être compatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone ;
- le respect des paysages : les dispositions relatives aux plantations permettent une intégration des constructions dans un environnement végétal en continuité des principes d'urbanisation du PLU en vigueur ;
- le respect des caractéristiques du tissu urbain et le maintien des formes urbaines traditionnelles : conservation des principales règles d'implantation des constructions (maintien d'un front bâti), en lien avec le SPR avec néanmoins des règles favorisant la constructibilité ;
- le maintien de droits à construire importants pour favoriser la densification ainsi que le renouvellement urbain ;
- le maintien d'une trame verte au sein du tissu urbain fragmentaire.

Évolutions

La zone UA du PLU#2 reprend de manière stricte le zonage UA du PLU#1 en trois parties (Bout d'en Haut, Bout d'en Bas et Montrouge).

L'ÉVOLUTION DE LA ZONE UA ENTRE LE PLU#1 ET LE PLU#2



PLU#1

 UA

PLU#2

 UA

0

250 m



03.1.2.**LA ZONE UG****A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone UG correspond au territoire occupé essentiellement par de l'habitat individuel. Elle correspond aux secteurs d'extension directe du centre ancien qui se sont développés sous la forme de lotissements ou d'opérations au coup par coup. Elle se caractérise par un tissu moyennement dense.

Pour cette zone, il s'agit de préserver le caractère de tissu pavillonnaire et d'en permettre lorsque cela est possible la densification spontanée dans le respect des prescriptions du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

B. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

La réglementation qui s'y applique cherche à préserver les qualités du tissu résidentiel, tout en permettant sa densification respectueuse dans le maintien de la trame verte urbaine.

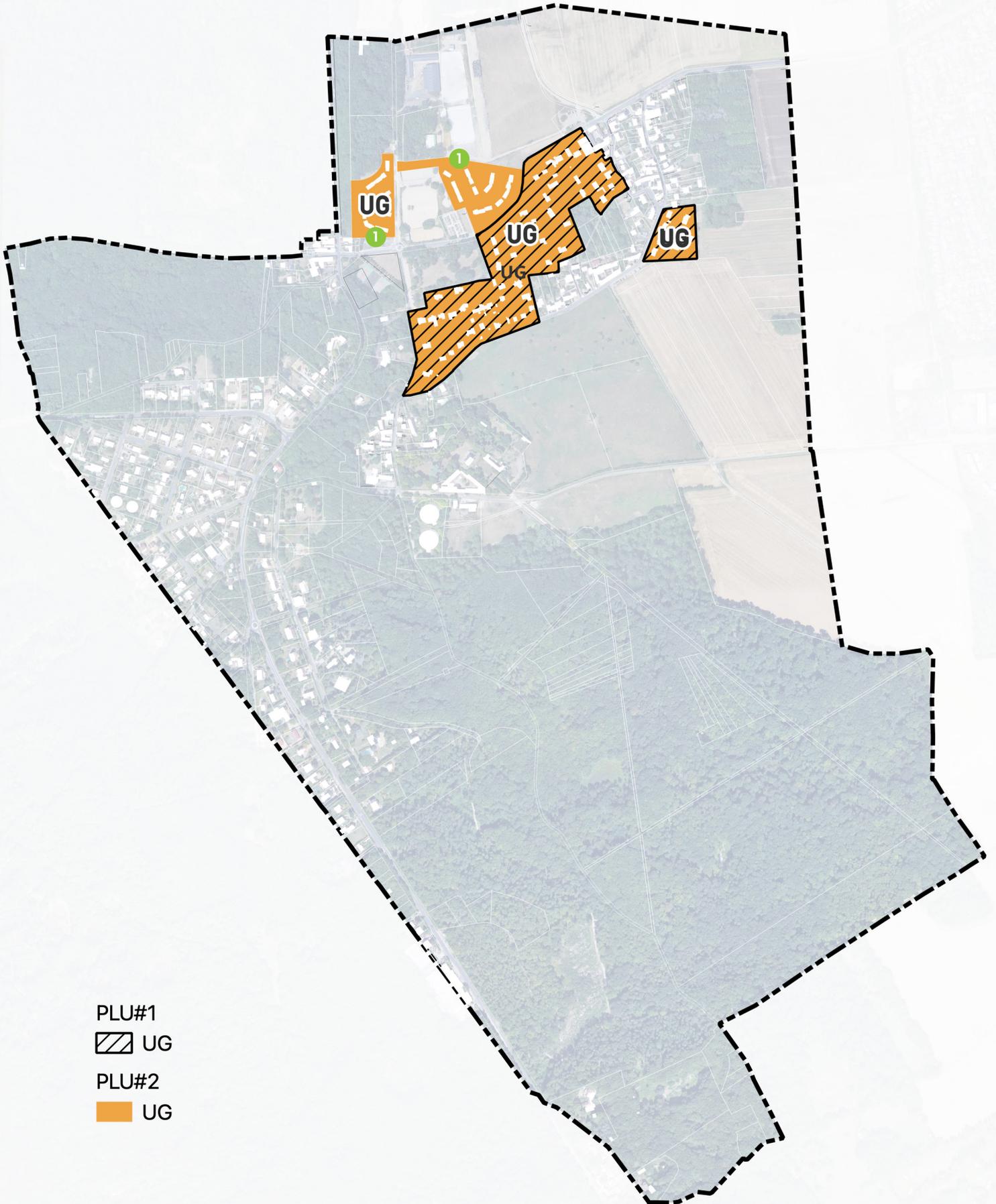
Les objectifs du PLU pour la zone UG sont de plusieurs ordres :

- la préservation de la morphologie générale par le biais d'une densification urbaine possible mais maîtrisée afin de maintenir le caractère aéré de la zone ;
- le respect des lignes du paysage : les dispositions relatives aux plantations permettent une intégration des constructions dans un environnement végétal en continuité des principes d'urbanisation du PLU en vigueur ;
- le respect des caractéristiques du tissu urbain et le maintien des formes urbaines traditionnelles définie par le SPR : conservation des principales règles d'implantation des constructions avec une augmentation modérée des droits à construire pour en permettre son évolution ;
- le maintien d'une trame verte au sein du tissu urbain fragmentaire.

Évolutions

La zone UG du PLU#2 reprend le principe le zonage UG mais ajoute le nouveau secteur du Prieuré ① classé en zone AU2a au PLU#1. Effectivement, il s'agit d'une opération réalisée dont le tissu correspond à celui de la zone UG.

L'ÉVOLUTION DE LA ZONE UG ENTRE LE PLU#1 ET LE PLU#2



PLU#1

 UG

PLU#2

 UG

0

250 m



03.1.3.**LA ZONE UH****A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone UH correspond à une zone occupée essentiellement par de l'habitat individuel. Elle est issue de la construction, au début du XX^{ème} siècle, d'un important lotissement pavillonnaire sur le plateau de l'Hautil. Ce tissu se caractérise par un tissu faiblement dense dans un site boisé et où la présence de la forêt contribue largement à la qualité du cadre de vie et à l'identité du site.

B. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

La réglementation qui s'y applique cherche à préserver les qualités du tissu résidentiel et des paysages, tout en permettant sa densification respectueuse de l'écrin boisé dans lequel la zone s'inscrit.

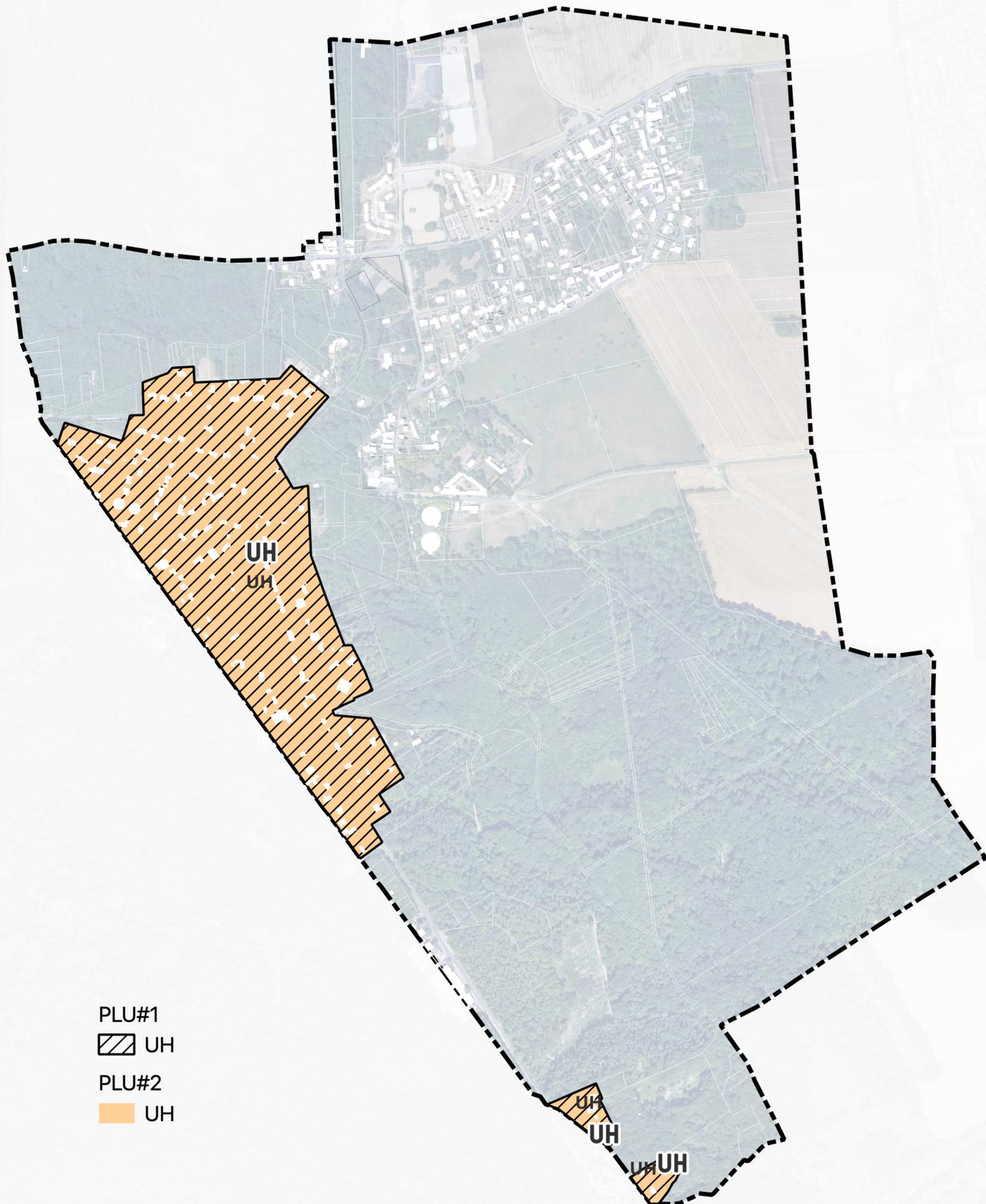
Les objectifs du PLU pour la zone UH sont de plusieurs ordres :

- la préservation de la morphologie générale par le biais d'une densification urbaine possible mais maîtrisée afin de maintenir le caractère boisé de la zone ;
- le respect du boisement de la forêt de l'Hautil : les dispositions relatives aux plantations permettent une intégration des constructions dans un environnement végétal dense en continuité de la forêt de l'Hautil, une attention est portée aux lisières le long du boisement ;
- le respect des caractéristiques du tissu urbain et le maintien des formes urbaines traditionnelles définie par le SPR : conservation des principales règles d'implantation des constructions avec une augmentation modérée des droits à construire pour en permettre son évolution ;
- le maintien d'une trame verte au sein du tissu urbain fragmentaire.

Évolutions

La zone UH du PLU#2 reprend de manière stricte le zonage UH du PLU#1, en trois parties.

L'ÉVOLUTION DE LA ZONE UH ENTRE LE PLU#1 ET LE PLU#2



PLU#1

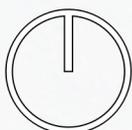
 UH

PLU#2

 UH

0

250 m



03.1.4.**LA ZONE UIB****A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone UIB correspond à une zone occupée par de l'activité au sein du quartier de l'Hautil. Il s'agit en fait du pas de porte de l'entreprise présente sur site dont la majeure partie de la construction se trouve sur la commune voisine, Vaux-sur-Seine.

B. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

La réglementation qui s'y applique cherche à permettre la qualité de la zone dédiée aux activités, tout en permettant son évolution future, respectueuse de l'écrin boisé dans lequel la zone s'inscrit.

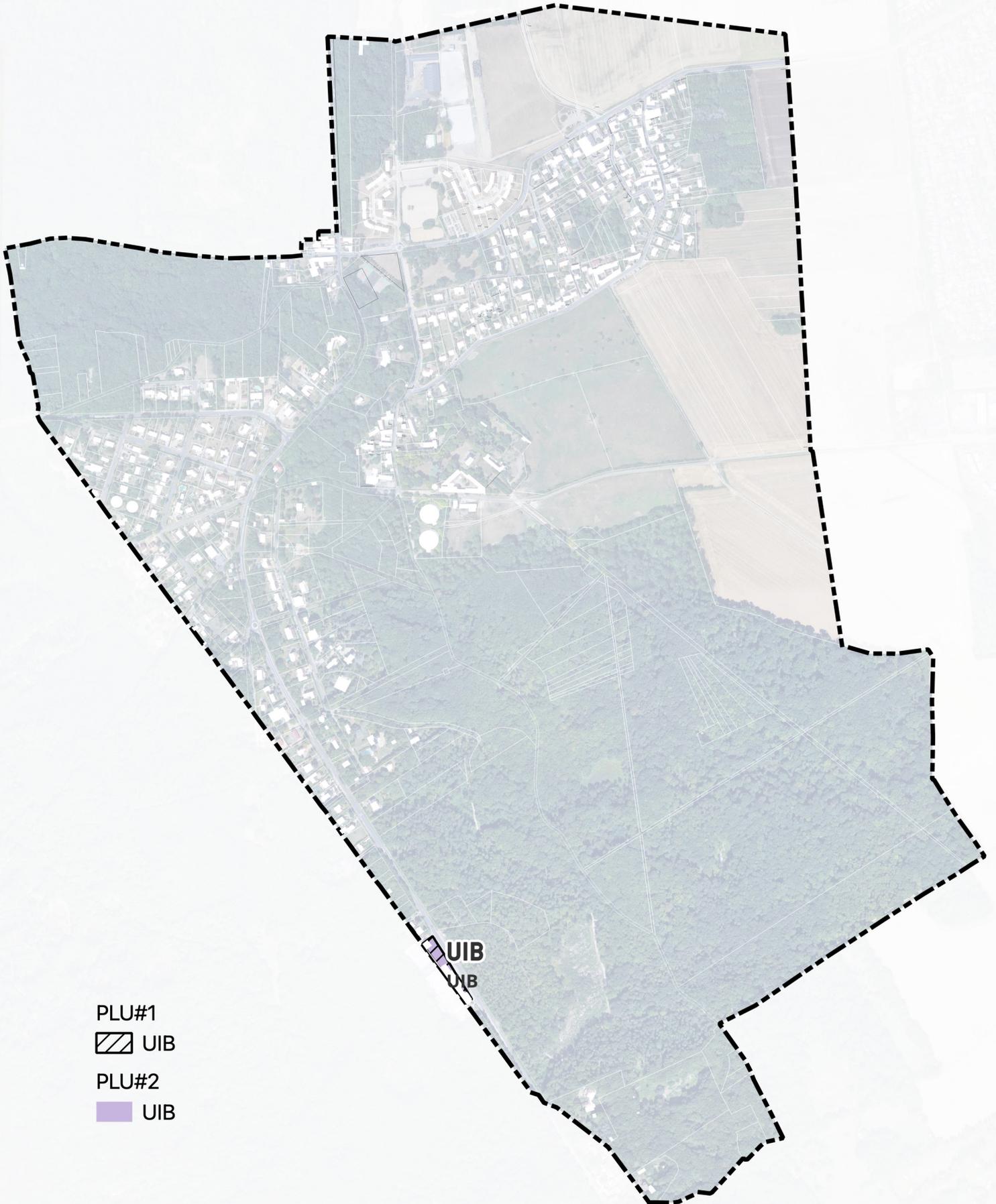
Les objectifs du PLU pour la zone UIB sont de plusieurs ordres :

- la préservation de la morphologie générale par le biais d'une densification urbaine possible mais maîtrisée afin de maintenir le caractère boisé du secteur ;
- le respect du boisement de la forêt de l'Hautil : les dispositions relatives aux plantations permettent une intégration des constructions dans un environnement végétal dense en continuité de la forêt de l'Hautil, une attention est portée aux lisières le long du boisement ;
- le respect des caractéristiques du tissu urbain et le maintien des formes urbaines traditionnelles définie par le SPR : conservation des principales règles d'implantation des constructions ;
- permettre son renouvellement dans le cas d'un départ de l'entreprise en permettant l'implantation à la fois de constructions et installations à destination de logements et d'activités ;
- la contribution à une urbanisation qualitative de la zone dédiée aux activités ;
- le maintien d'une trame verte au sein du tissu urbain fragmentaire.

Évolutions

La zone UIB du PLU#2 reprend de manière stricte le zonage UIB du PLU#1.

L'ÉVOLUTION DE LA ZONE UIB ENTRE LE PLU#1 ET LE PLU#2



PLU#1

 UIB

PLU#2

 UIB

0

250 m



03.1.5.

LA ZONE AU

A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AU correspond à une zone d'urbanisation future au cœur du village, dans le quartier du Bout d'en Bas. Il s'agit d'une friche au sein de l'enveloppe urbaine destinée à accueillir des constructions à destination d'habitat afin de permettre à la commune de répondre à ses obligations en matière de construction de logements vis à vis des documents supra-communaux.

Les zones à urbaniser peuvent être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la capacité suffisante des voies ouvertes à la circulation publique et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de l'assainissement existant à sa périphérie immédiate.

Le règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. L'urbanisation pourra se faire en compatibilité avec le schéma d'organisation émanant des Orientations d'Aménagement et de Programmation existantes dans le dossier du PLU#2, conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. Les OAP assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

B. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

La réglementation qui s'y applique cherche à favoriser l'émergence du projet tout en respectant le paysage et la trame verte et bleue présente sur le site, tout en appréhendant les risques et nuisances.

Les objectifs pour cette zones sont :

- assurer la capacité de croissance et de décohabitation de la commune au sein de son territoire afin d'assurer son développement et d'assurer la pérennité des équipements existants ;
- poursuivre l'urbanisation au cœur de l'enveloppe urbaine et notamment à proximité des réseaux, des équipements et des axes de transports ;
- maintenir une cohérence dans les formes bâties, tout en permettant une certaine diversité des constructions : règles d'implantation, densité, hauteur favorable à la programmation d'un habitat intermédiaire en respectant les règles de densité émanant du SCoT, du PLH et du SDRIF ;
- s'inscrire dans le respect des caractéristiques du tissu urbain et le maintien des formes urbaines traditionnelles définie par le SPR : conservation des principales règles d'implantation des constructions ;
- le maintien d'une trame verte au sein du tissu urbain fragmentaire ;
- mettre en place un schéma d'aménagement pour garantir une meilleure cohérence des projets à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

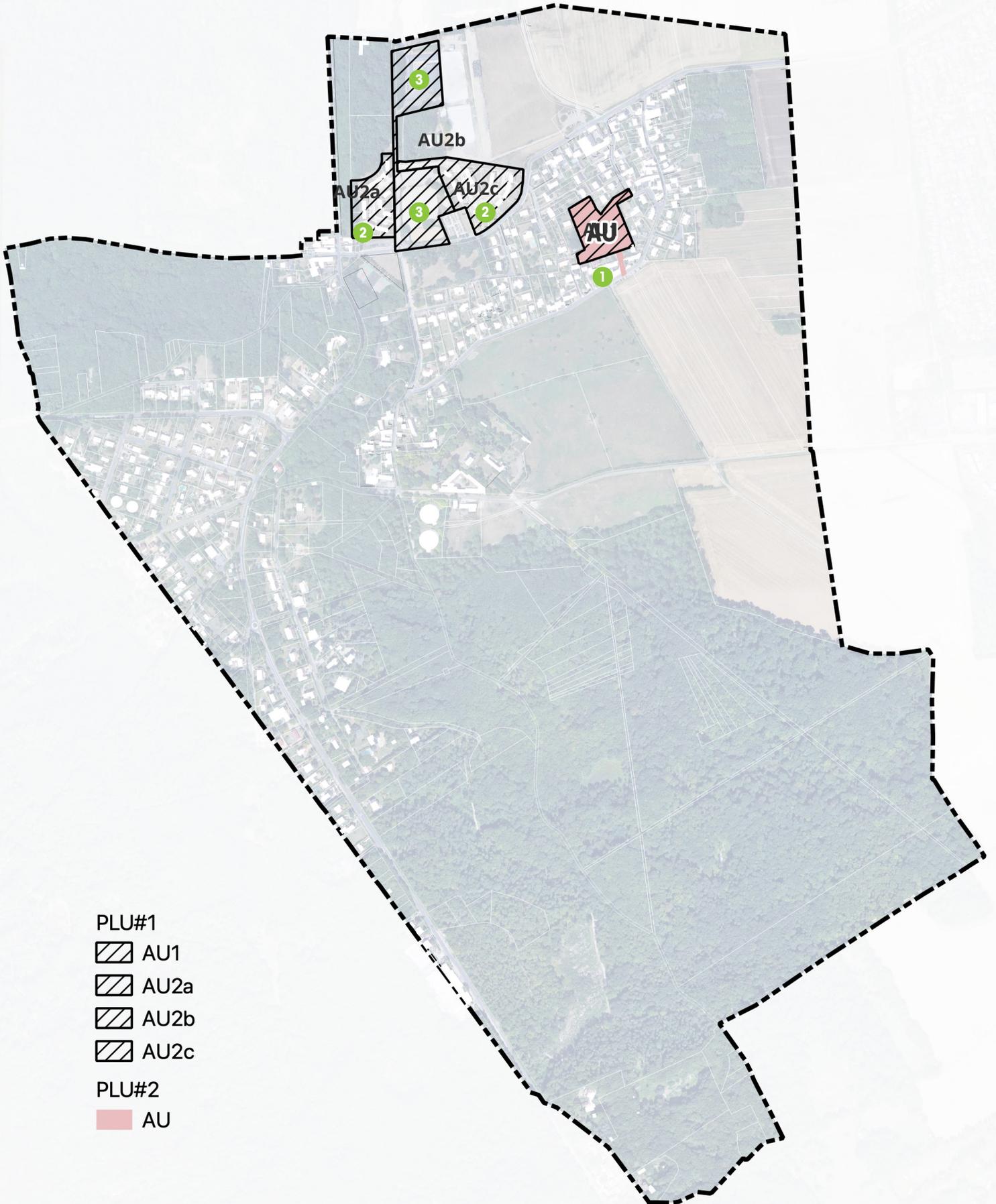
Évolutions

La zone AU du PLU#2 reprend le secteur de la Cupidonne au cœur du village. L'évolution de son périmètre concerne son accès sur la Grande Rue ① qui était classé en zone N au PLU#1.

Les zones AU2a et AU2c ② ont été réalisées. Elles ont donc été rattachées à leur zone urbaine de référence : la zone UG.

La zone AU2b ③ concerne quant à elle le centre équestre et a ainsi été classée en zone agricole (A).

L'ÉVOLUTION DE LA ZONE AU ENTRE LE PLU#1 ET LE PLU#2



PLU#1

 AU1

 AU2a

 AU2b

 AU2c

PLU#2

 AU

0

250 m



03.1.6.**LA ZONE A****A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone A correspond au centre équestre de la commune localisé au nord de l'enveloppe urbaine du village. Elle est destinée à accueillir exclusivement des activités liées à l'activité équestre et des équipements d'intérêt collectif et services publics.

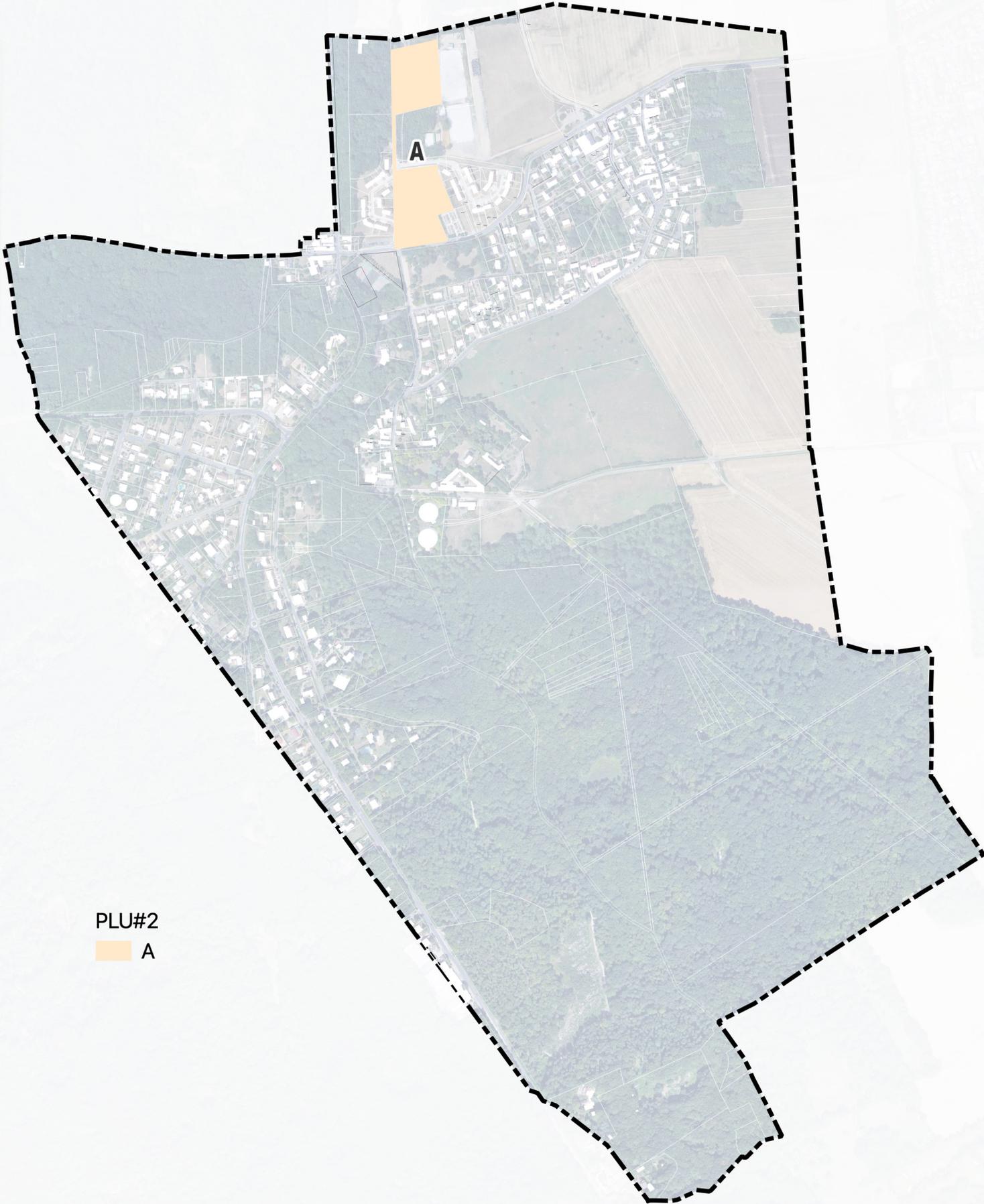
B. OBJECTIFS DE LA ZONE

La réglementation qui s'y applique cherche à permettre la pérennité et l'évolution de l'activité équestre en place, dans le respect du paysage et des prescriptions du SPR.

Évolutions

La zone A est une création du PLU#2. La zone était précédemment classée en zone AU2b.

L'ÉVOLUTION DE LA ZONE A ENTRE LE PLU#1 ET LE PLU#2



PLU#2
A

0

250 m



03.1.7.**LA ZONE N****A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Il s'agit d'une zone inconstructible au regard du SPR qui n'y autorise que «les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers, à condition de prendre en compte la qualité patrimoniale et paysagère du site».

Néanmoins, afin de tenir compte d'équipements ou de constructions existantes, la zone présente deux secteurs :

- **Na** : secteur regroupant les monuments historiques, les bâtiments de caractère du village ainsi que les équipements publics suivants : station de pompage et bassins de retenue d'eau ;
- **Nb** : secteur de parc, d'équipements de sport et de loisirs existants.

B. OBJECTIFS DE LA ZONE

La réglementation qui s'y applique cherche à permettre la pérennité et l'évolution de l'activité équestre en place, dans le respect du paysage et des prescriptions du SPR.

Évolutions

La zone N du PLU#2 reprend strictement les contours de la zone N du PLU#1.

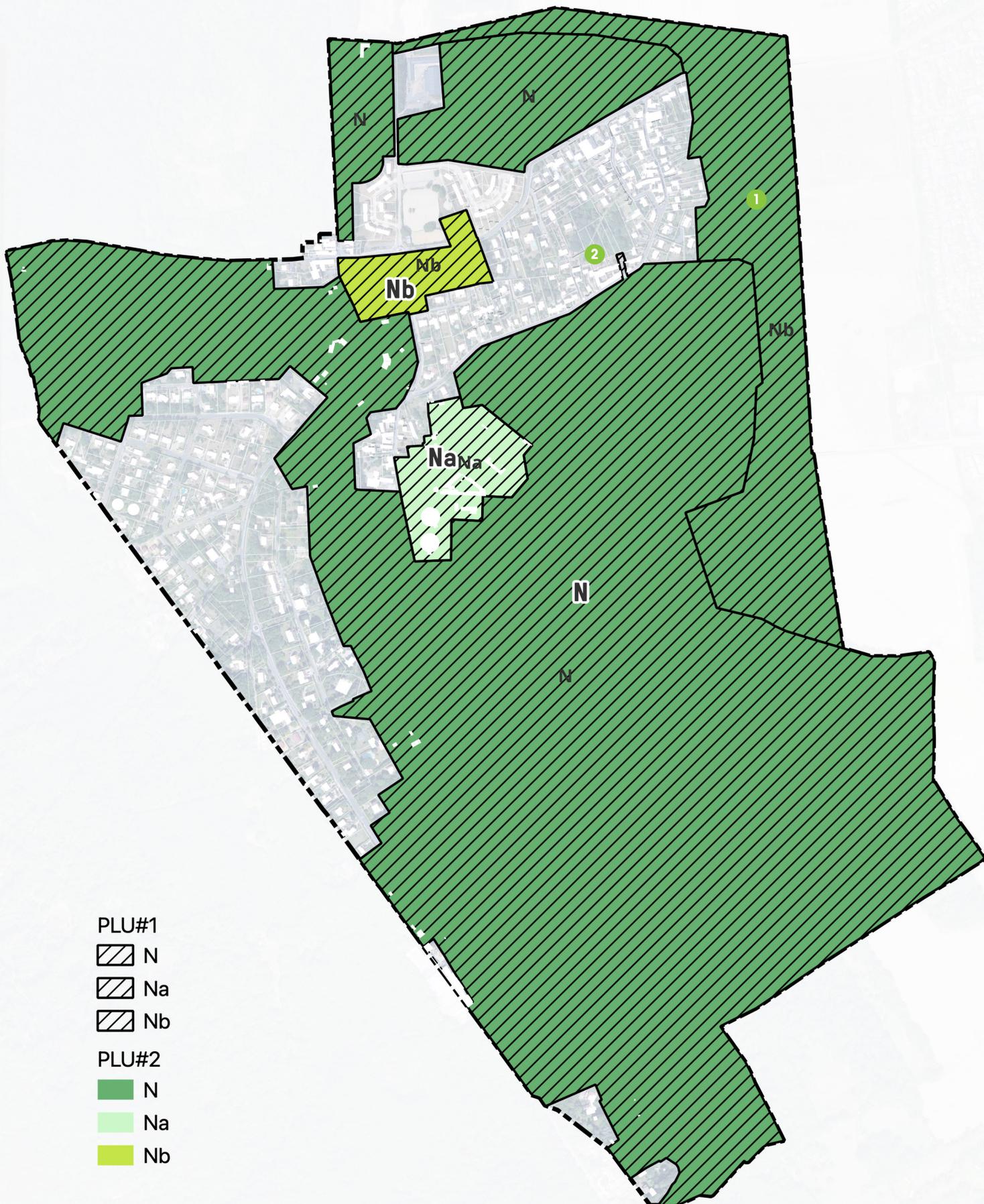
La partie du secteur Nb ① qui était dédiée à un projet de coulée verte est abandonnée au profit de la zone N. Effectivement il ne s'agit plus d'un projet d'actualité.

La partie de la zone N qui est aujourd'hui dédiée à un accès de la zone AU de la Cupidonne ② a été intégrée à la zone AU. Il s'agit d'un accès compris entre des parcelles bâties de la zone UA. La parcelle est donc comprise au sein de l'enveloppe urbaine.

Les parcelles agricoles du territoire sont classées en zone N dans la mesure où le SPR les considère comme un espace naturel à valeur patrimoniale et n'autorise aucune construction, même agricole puisqu'elle pourrait «mettre en péril, par sa volumétrie, les perspectives naturelles existantes».

Ce classement est appuyé par les cônes de vue identifiés au PADD visant à préserver les panoramas vers le Grand Paysage,

L'ÉVOLUTION DE LA ZONE N ENTRE LE PLU#1 ET LE PLU#2



PLU#1

N

Na

Nb

PLU#2

N

Na

Nb

0

250 m



04

DESCRIPTION DES DIFFÉRENTES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES QUI SE SUPERPOSENT AU ZONAGE DU PLU

Le document graphique est indissociable et complémentaire du règlement. Il définit les zones où sont applicables les règles édictées par le règlement mais, outre la division du territoire en zones, il peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage : **les prescriptions graphiques.**

04.1.

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I^{er} du livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

Les Espaces Boisés Classés de la commune concernent les boisements de la forêt de l'Hautil ainsi que des boisements de plus faible superficie au sein du quartier de l'Hautil qui doit préserver son caractère boisé.

Une bande d'environ 10 mètres de large couronnant l'entrée Nord-Est du village issue de l'ancienne pépinière.

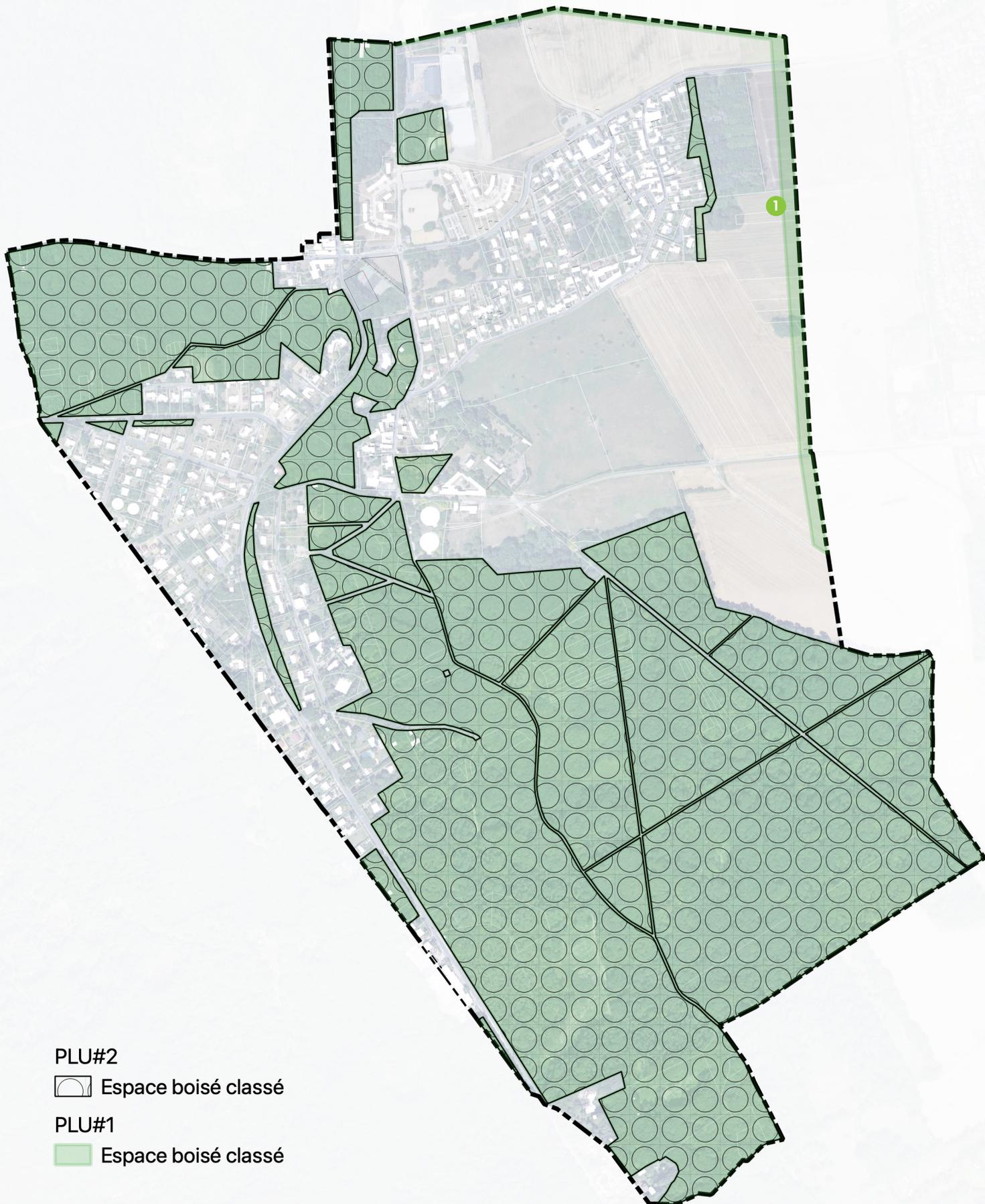
Au total, plus de 99 ha sont classés en Espaces Boisés Classés à Boisemont.

Évolutions

Le PLU#2 a repris les éléments identifiés en Espaces Boisés Classés que le PLU#1 avait mis en place.

Une évolution a néanmoins eu lieu. Dans la mesure où la zone Nb concernant la création d'une coulée verte a été abandonnée, l'EBC à créer ①, en lien avec cette dernière le long de la limite communale Nord-Est a été supprimé.

L'ÉVOLUTION DES EBC ENTRE LE PLU#1 ET LE PLU#2



PLU#2

 Espace boisé classé

PLU#1

 Espace boisé classé

0

250 m



04.2.

LES ESPACES BOISÉS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 du même code pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

À Boisemont, il s'agit de boisements dont la préservation est importante pour le maintien des continuités écologique ainsi que pour la protection des lisières. Des ajustements peuvent y être opérés avec des mesures de compensation. Leur définition a été effectuée sur la base de la photographie aérienne et de compléments terrains.

Évolutions

Le PLU#2 a introduit la protection des espaces boisés remarquables. Il s'agit d'une ambition communale visée dans l'orientation 1.2 du PADD : *«Préserver et développer la trame des bosquets, arbres isolés et alignements d'arbres ainsi que les lisières naturelles de l'enveloppe urbaine afin de conforter la trame verte.»*

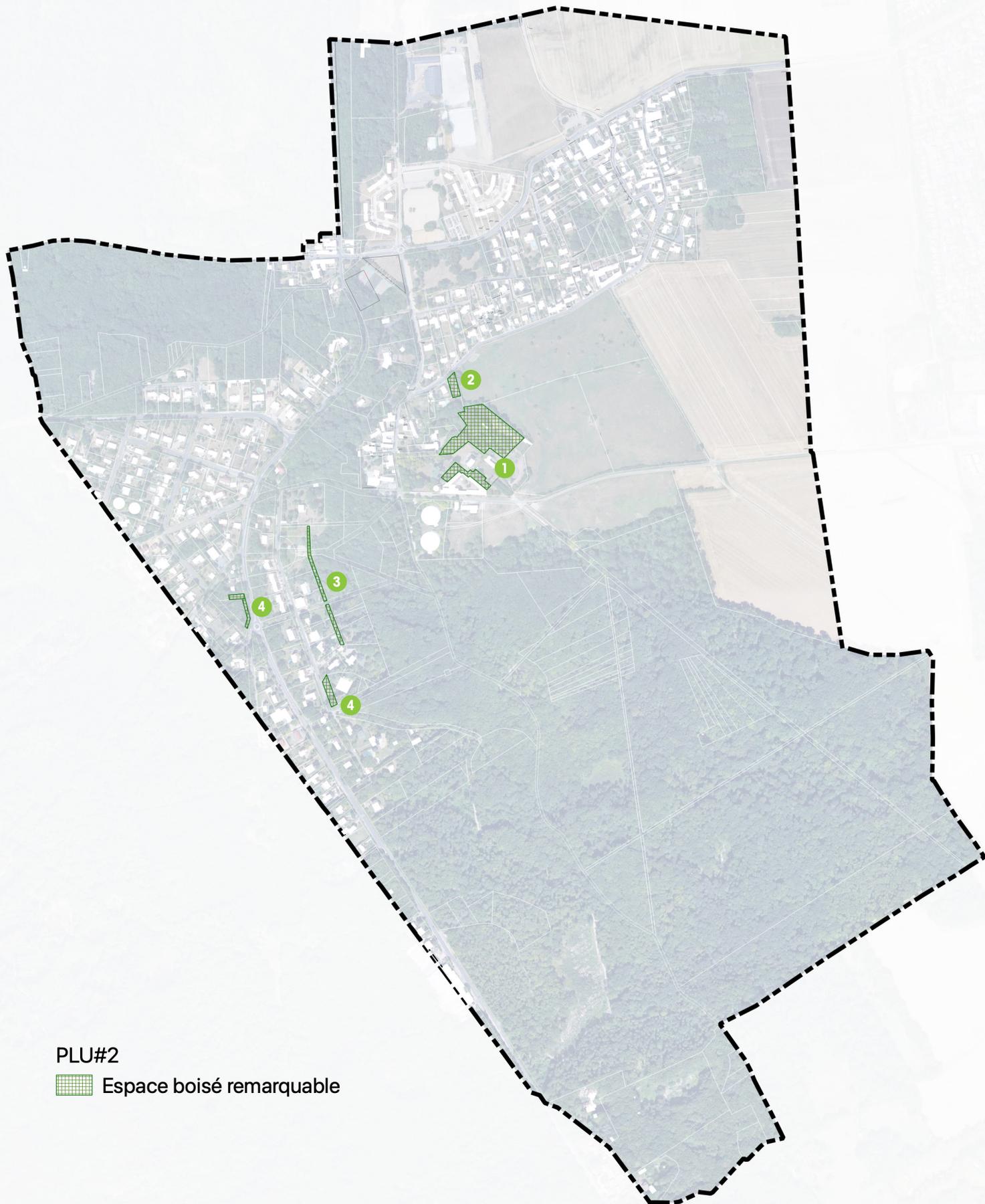
Ces éléments repérés visent à renforcer les corridors de la sous-trame arborée identifiés au Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

Aussi, la plupart de ces espaces boisés remarquables concernent des lisières entre l'enveloppe urbaine et les espaces naturels boisés ou ouverts du territoire. Ils confortent l'orientation 1.3 du PADD *«Intégrer le développement urbain au paysage et à l'environnement, notamment dans les lisières urbaines en lien avec les espaces agricoles et forestiers».*

Le espaces boisés remarquables surfaciques créés par le PLU#2 identifient :

- les boisements du parc du Château de Boisemont classé en zone Na ① ;
- un boisement essentiel à la qualité de la lisière entre le village et la prairie ② ;
- un linéaire boisé à préserver en zone tampon à l'EBC de la forêt de l'Hautil ③ ;
- des boisements significatifs qui accompagnent et tiennent l'espace public et participent à la trame verte en pas japonais au sein de l'enveloppe urbaine ④.

L'ÉVOLUTION DES EBR ENTRE LE PLU#1 ET LE PLU#2



PLU#2

 Espace boisé remarquable

0

250 m



04.3.**LES ARBRES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 du même code pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

À Boisemont, des arbres et alignements d'arbres ont été identifiés à ce titre.

Leur définition a été effectuée sur la base de la photographie aérienne et de compléments terrains.

Cette identification répond à l'orientation du PADD visant à «*Préserver et développer la trame des bosquets, arbres isolés et alignements d'arbres ainsi que les lisières naturelles de l'enveloppe urbaine afin de conforter la trame verte.*»

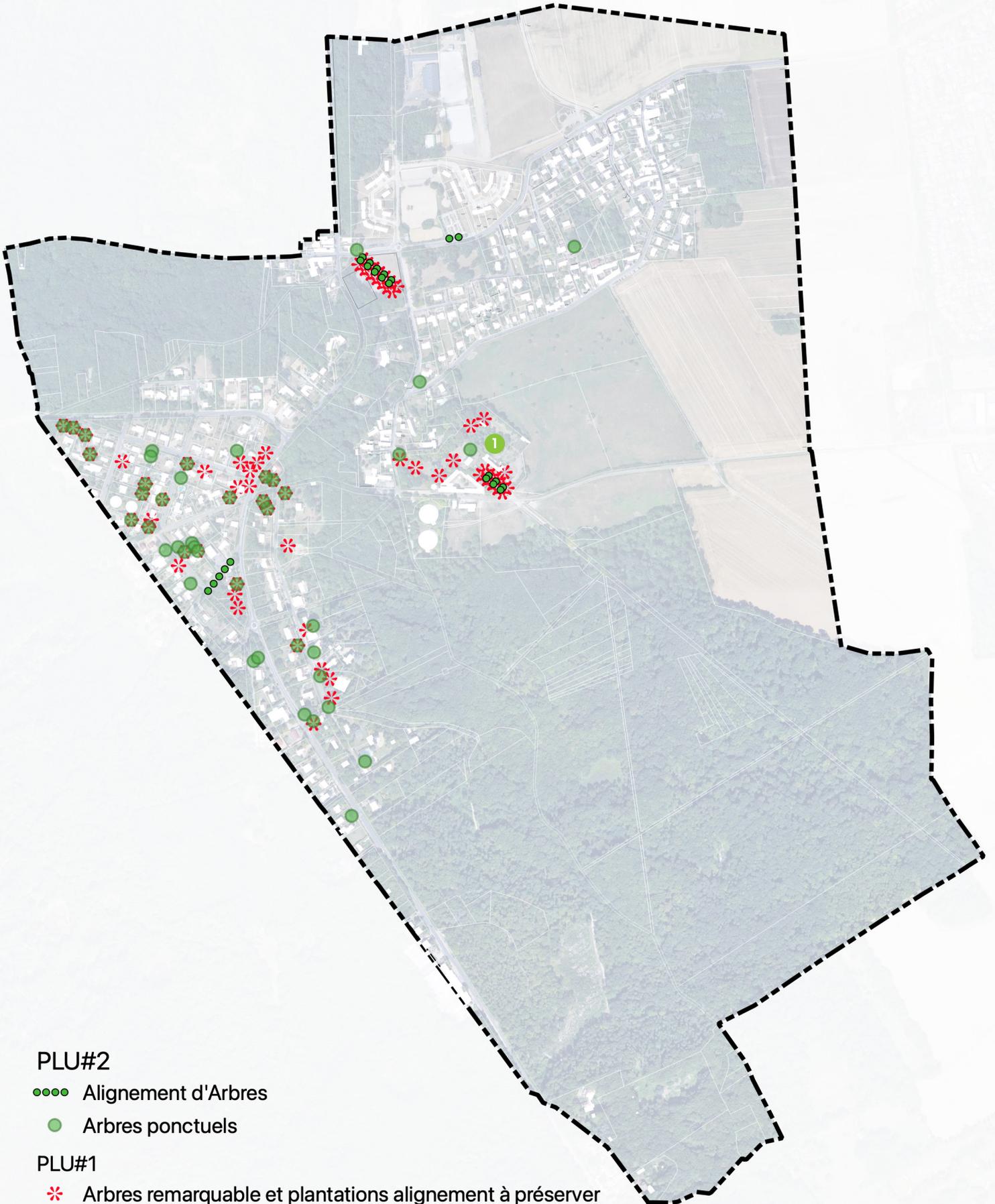
Évolutions

Les éléments ont principalement été repris du PLU#1. La liste existante a néanmoins été remise en question. Effectivement, certains arbres identifiés n'existent plus, d'autres ne présentent pas un intérêt majeur pour la trame verte ou le paysage local.

Aussi, le secteur de Bout d'en Bas avait été oublié dans l'inventaire du PLU#1. Le PLU#2 pallie à ce manquement. Le PLU#2 présente aussi des ajouts d'arbres ponctuels.

Enfin, pour une intensification de la protection au sein de la zone Na, secteur du château de Boisemont, les arbres ponctuels identifiés ❶ ont été remplacés par des espaces boisés remarquables à protéger (cf paragraphe 04.2).

Chaque arbre est identifié par un numéro qui fait référence à une fiche descriptive afin que son identification et donc sa préservation soit plus aisée.



04.4.**LES COURS ET PLAN D'EAU AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les unités hydrographiques (mares, étangs, canaux, ...) ont été recensées sur le territoire et protégées au PLU#2 en tant qu'éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

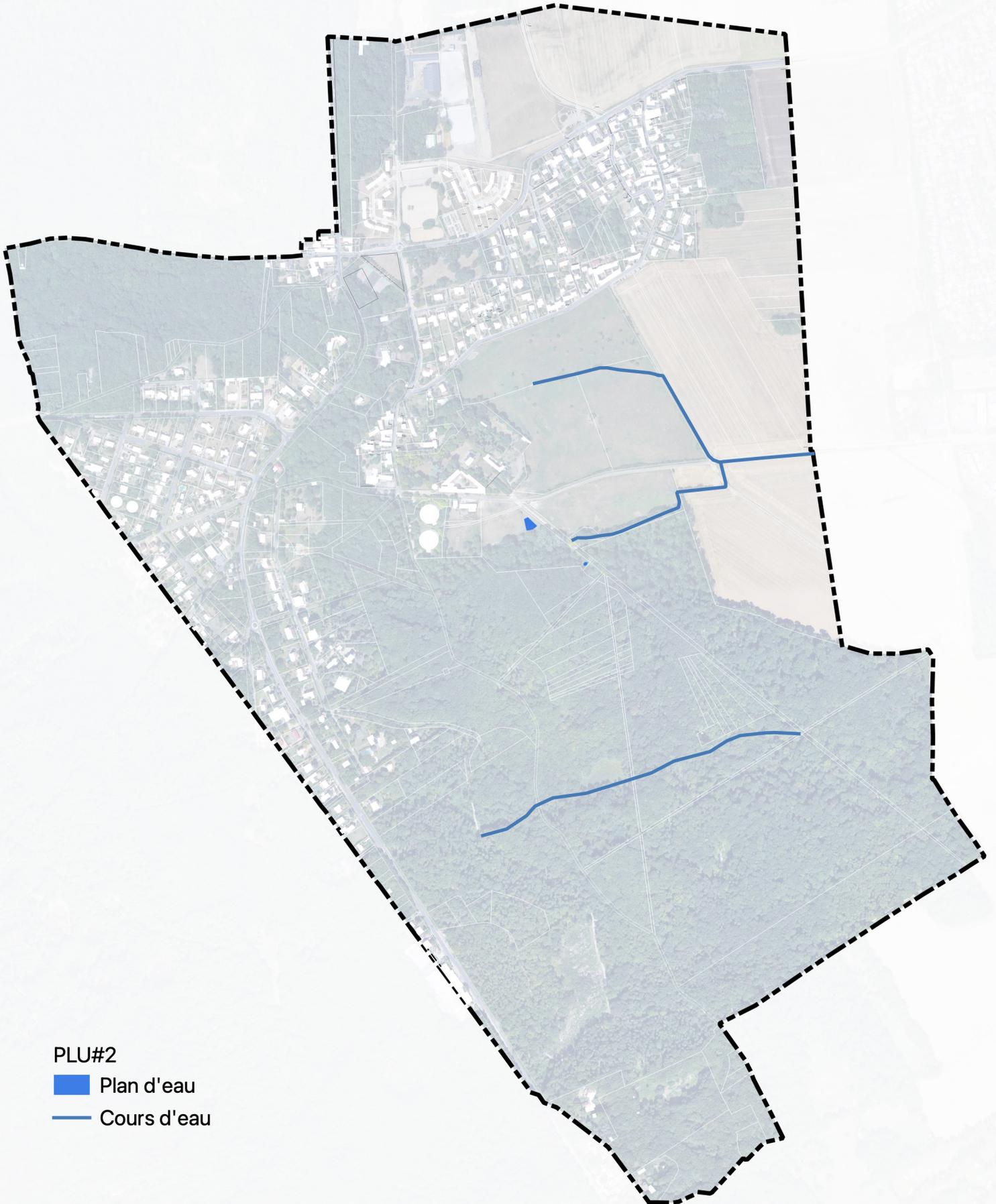
Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces en eau et répond à l'orientation du PADD visant à « *Valoriser la présence de l'eau sur le territoire et prendre en compte les orientations des documents de portée supra-communale et ainsi mettre l'hydraulique en premier plan des préoccupations dans les projets d'aménagement* ».

La définition de ces éléments a été effectuée sur la base d'une étude terrain réalisée par la Communauté d'Agglomération Cergy Pontoise.

Évolutions

La protection des mares, étangs et cours d'eau constitue une nouveauté introduite par le PLU#2.

L'ÉVOLUTION DES PLAN ET COURS D'EAU ENTRE LE PLU#1 ET LE PLU#2



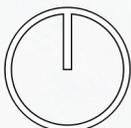
PLU#2

■ Plan d'eau

— Cours d'eau

0

250 m



04.5.**LES AXES DE RUISSELLEMENT**

Les axes de ruissellement sont identifiés au plan de zonage à titre indicatif. Ils définissent des zones potentiellement inondables du fait de ruissellements constatés. Il pourra être fait application de l'article R.111-2 dans ces secteurs.

Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales.

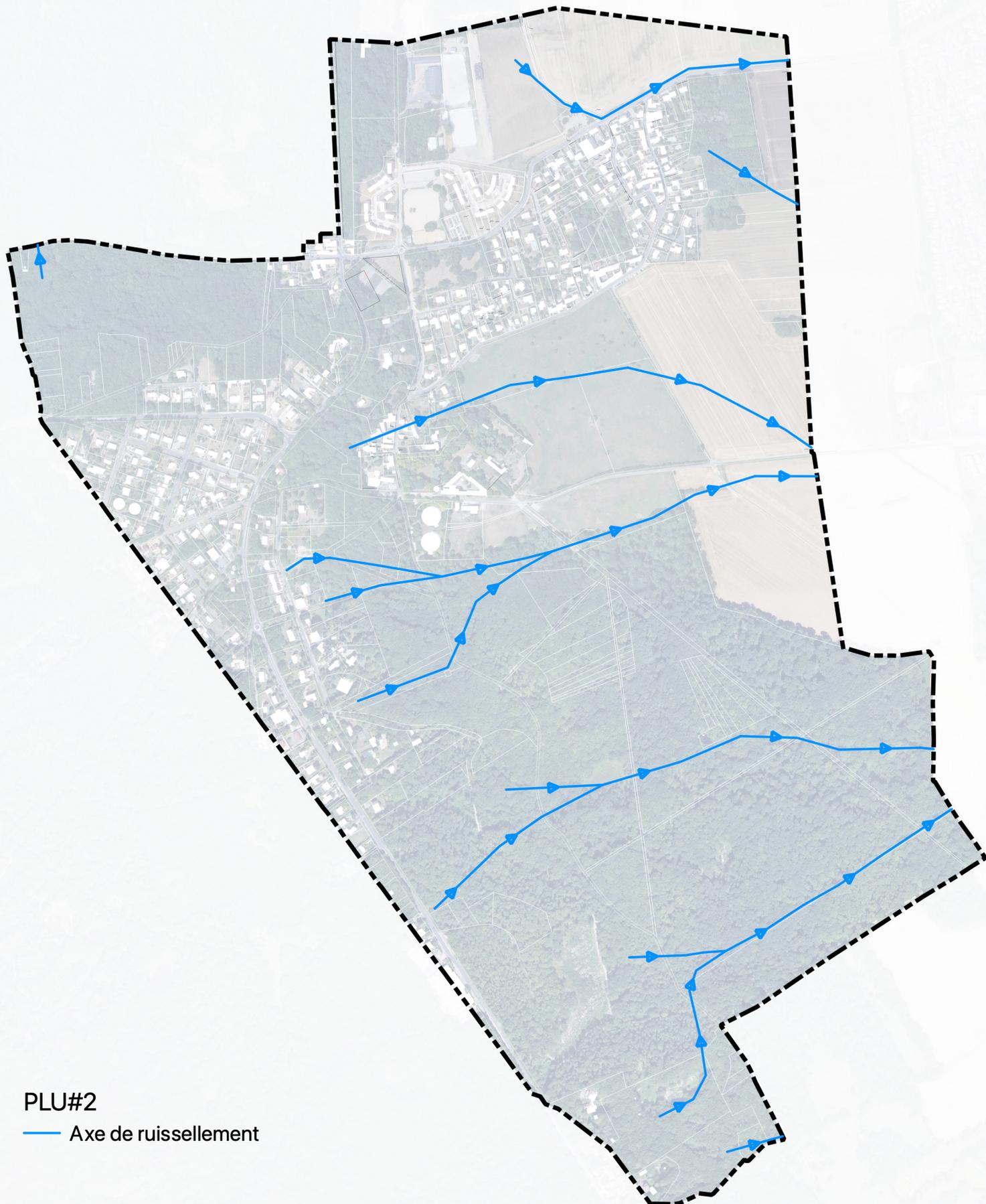
Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires :

- sur une distance de 10,00 mètres de part et d'autres de l'axe, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite,
- sur une distance de 5,00 mètres de part et d'autres de l'axe, toute ouverture (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situés sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements sont à éviter. Une surélévation minimale de 0,5 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure est conseillée.

Évolutions

Le PLU#2 reprend les éléments mis place par le PLU#1.

L'ÉVOLUTION DES AXES DE RUISSELLEMENT ENTRE LE PLU#1 ET LE PLU#2



PLU#2

— Axe de ruissellement

0

250 m



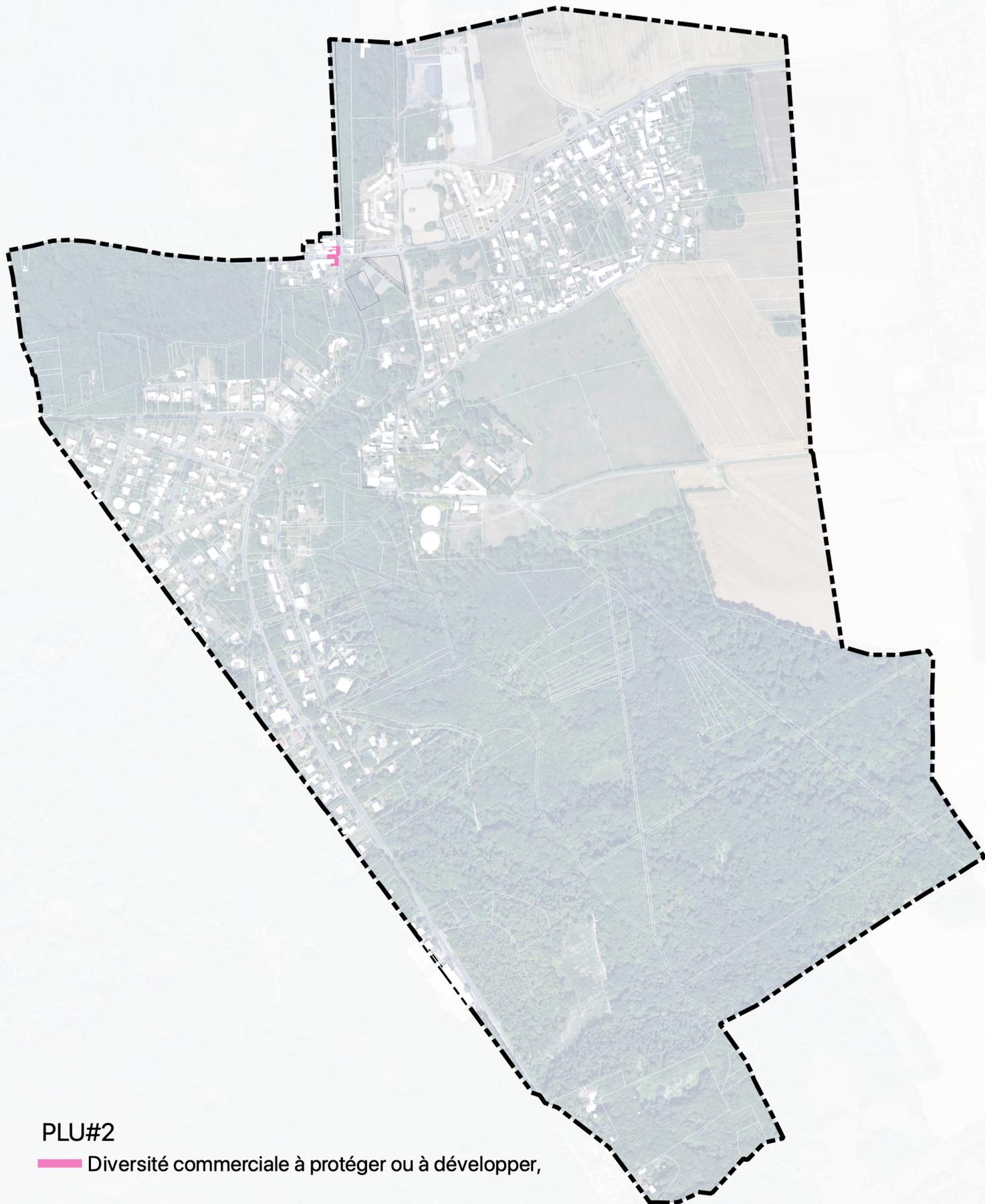
04.6.**LES SECTEURS DE DIVERSITÉ COMMERCIALE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME**

Un secteur est apposé au document graphique et vise à conforter et développer l'activité commerciale du carrefour du Montrouge, seul commerce du village. Cette prescription graphique est en lien avec le PADD de la commune qui vise à «*Préserver voire développer les commerces de proximité de Boisemont, véritables vecteurs de lien social.*».

Le règlement interdit le changement de destination des commerces existants et impose les locaux à destination de commerces ou d'artisanat dans les rez-de-chaussée des nouvelles constructions éventuelles concernées par ces linéaires.

Évolutions

Le PLU#2 a introduit cette prescription au zonage .



PLU#2

 Diversité commerciale à protéger ou à développer,

0

250 m



04.7.**LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

La protection du patrimoine répond à l'objectif du PADD de « *préserver et valoriser le patrimoine historique et architectural* », notamment les éléments de repère au sein du tissu urbain qui ne font l'objet d'aucune autre protection au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

Ce patrimoine est identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui prévoit que «le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres».

Cette préservation, portée par le PADD, identifie les éléments bâtis les plus emblématiques de l'architecture locale non recensés par le SPR.

Ces mesures de préservation sont indispensables puisque ces éléments sont concernés par des mutations foncières parfois contraires à la survie du bâti existant.

Afin d'assurer la protection de ce patrimoine, le règlement précise que les constructions identifiées doivent être préservées. Ils font chacun l'objet d'une fiche précisant les éléments à préserver. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification (cf. annexe L.151-19 du code de l'urbanisme de la pièce n°4). Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits. Ainsi, toute démolition est interdite à l'exception des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation.

Évolutions

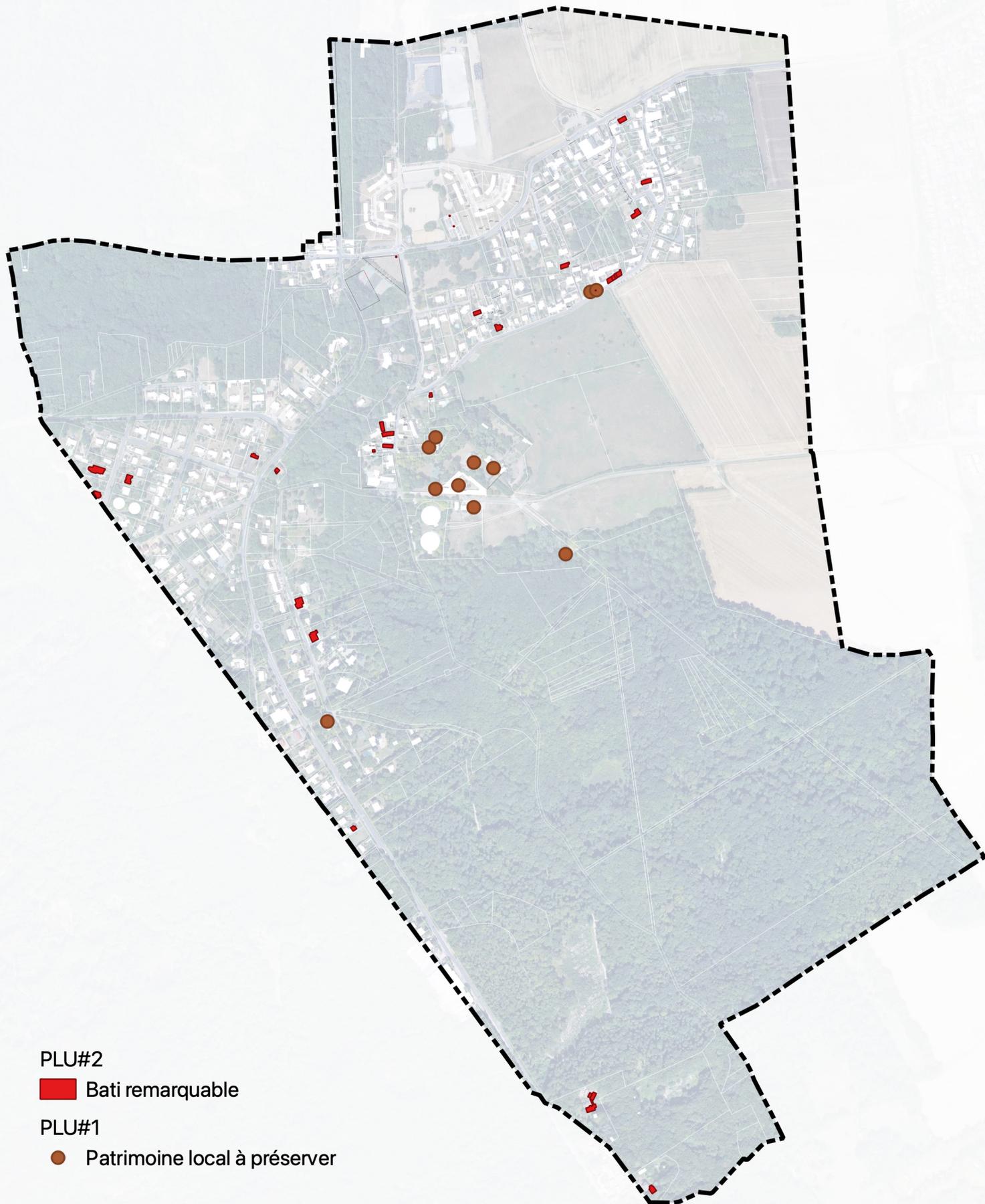
Les éléments du patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme du PLU#1 identifiaient des éléments présentant déjà des fiches de protection au titre du Site Patrimonial Remarquable. Ces éléments ont donc été retirés de l'identification du PLU.

Le PLU#2 s'est attaché à protéger des éléments du patrimoine communal ne présentant pas de fiche de protection au sein du SPR.

Ce ne sont pas moins de **26 éléments bâtis** qui sont protégés dans le cadre du présent document.

Enfin, pour asseoir la portée réglementaire des éléments bâtis protégés, une annexe (cartographique et des fiches patrimoine) a été mise en place.

L'ÉVOLUTION DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI ENTRE LE PLU#1 ET LE PLU#2



PLU#2

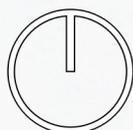
■ Bati remarquable

PLU#1

● Patrimoine local à préserver

0

250 m



04.8.**LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 1° À 3° DU CODE DE L'URBANISME**

En vertu de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués ;

- 1° des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique et le numéro qui est affecté à chacun d'entre eux renvoie à une liste qui figure sur les documents réglementaires écrit et graphique.

Chaque emplacement réservé indique le lieu, décrit sommairement le projet concerné, puis précise le bénéficiaire et la surface indicative de l'emplacement réservé.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé permet d'éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un équipement ou un aménagement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Elle entraîne pour le propriétaire du terrain la possibilité d'exercer un droit de délaissement. Cette inscription rend donc inconstructible le terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de l'emprise réservée en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

Ces emplacements réservés se divisent en 2 catégories :

- ceux destinés à la réalisation d'infrastructures ou à l'amélioration d'infrastructures existantes ;
- et ceux destinés à des équipements de superstructure ou à leur extension, ou à des aménagements urbains visant à améliorer le cadre de vie des habitants.

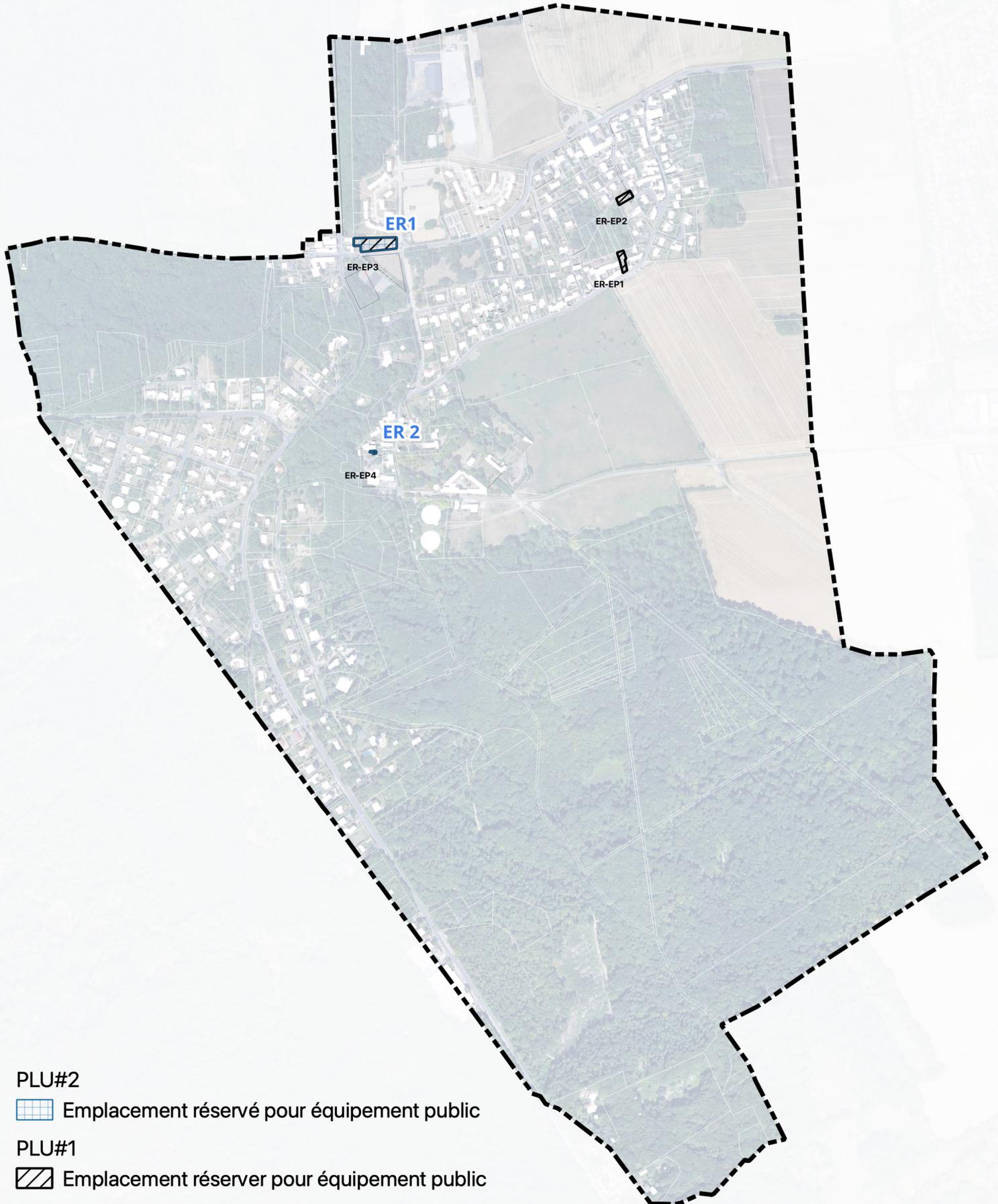
n°	nature	bénéficiaire	superficie
01	stationnement	COMMUNE	1 586 m ²
02	extension de voirie	COMMUNE	41 m ²

Évolutions

Le PLU#2 vient toiletter les emplacements réservés du PLU#1 en supprimant ceux qui ont fait l'objet d'un projet (il s'agissait des accès au secteur de la Cupidonne qui ont été acquis par la commune depuis le PLU#1).

Le PLU#1 prévoyait 4 emplacements réservés alors que le PLU#2 en prévoit 2 dorénavant.

L'ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ENTRE LE PLU#1 ET LE PLU#2



PLU#2

 Emplacement réservé pour équipement public

PLU#1

 Emplacement réserver pour équipement public

0

250 m



04.9.**LES PÉRIMÈTRES SOUMIS À ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-7 DU CODE DE L'URBANISME**

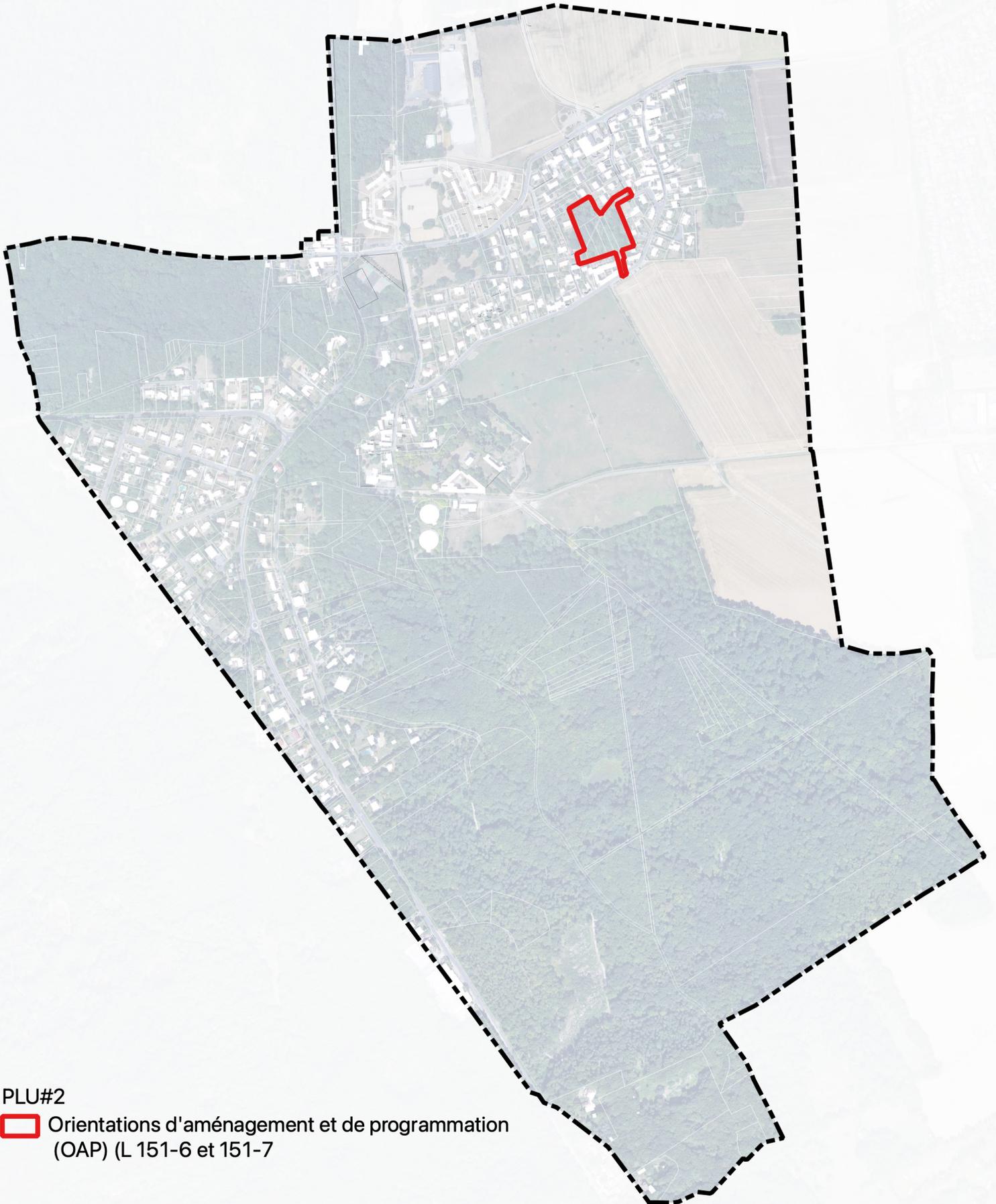
Le règlement graphique - plan de zonage - repère sur le plan les périmètres des secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme et dont les éléments sont traduits dans la pièce n°3 du dossier de PLU.

Un secteur est ainsi repéré au titre des OAP de secteurs. Il s'agit d'une zone destinée à une urbanisation future (1AU) au cœur de l'enveloppe urbaine. Il s'agit du secteur de la Cupidonne.

Évolutions

Le PLU#2 a mis en place une prescription graphique relative aux périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Cette prescription ne concerne que le secteur de la Cupidonne, seule OAP sectorielle du PLU#2.

L'ÉVOLUTION DES OAP ENTRE LE PLU#1 ET LE PLU#2



PLU#2

 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (L 151-6 et 151-7)

0

250 m



04.10.**LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

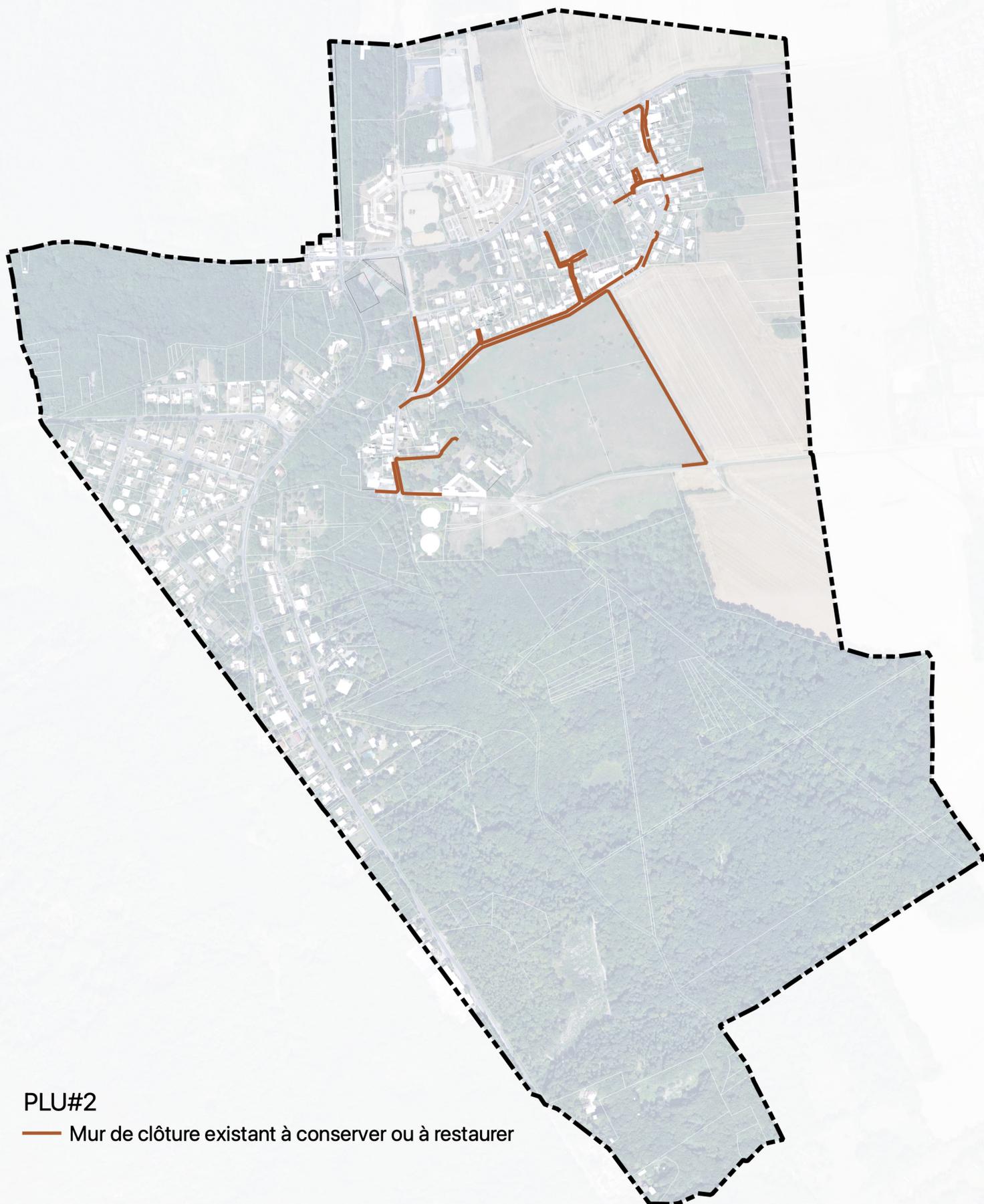
La protection du patrimoine répond à l'objectif du PADD de «préserver et de mettre en valeur le patrimoine bâti identitaire de la commune», notamment les éléments de repère au sein du tissu urbain qui ne font l'objet d'aucune autre protection au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

Ce patrimoine est identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui prévoit que «le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres».

Cette préservation, portée par le PADD, identifie les murs et muret à préserver. Le SPR identifie également ces murs et murets. Il s'agit d'éléments linéaires caractéristiques du patrimoine de la commune qu'elle souhaite préserver.

Évolutions

Les murs et murets du SPR ont été reportés au plan de zonage du PLU#2.

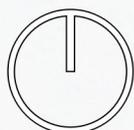


PLU#2

— Mur de clôture existant à conserver ou à restaurer

0

250 m



04.11.**LES PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX MOBILITÉS DOUCES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME**

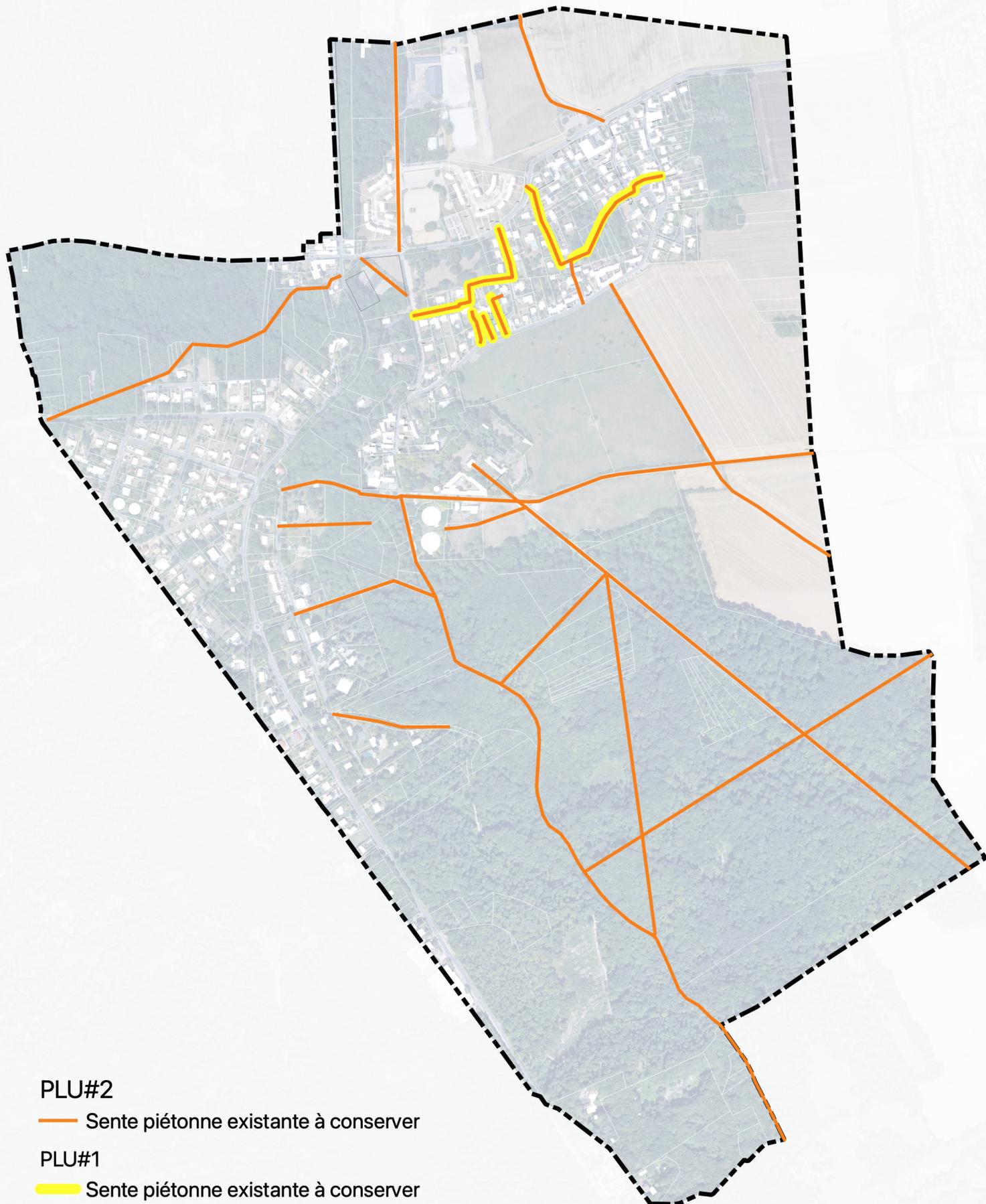
L'article L.151-38 du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

L'identification de ces itinéraires est en adéquation avec les ambitions communales de reconstituer et mailler les sentiers et chemins pédestres des zones agricoles et entre les grands ensembles naturels, ainsi que de travailler les liaisons piétonnes au sein du village en préservant notamment les sentes et en limitant les effets barrière portées au PADD.

Évolutions

Le PLU#1 n'identifiait que les sentes du village. Le PLU#2 reprend les éléments mis place par le PLU#1 et ajoute des itinéraires à la fois au sein des parcelles agricoles, mais aussi au cœur de la forêt de l'Hautil.

L'ÉVOLUTION DES MOBILITÉS DOUCES ENTRE LE PLU#1 ET LE PLU#2



PLU#2

— Sente piétonne existante à conserver

PLU#1

— Sente piétonne existante à conserver

0

250 m



04.12.**LES RÈGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-17 DU CODE DE L'URBANISME**

L'article L.151-17 du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

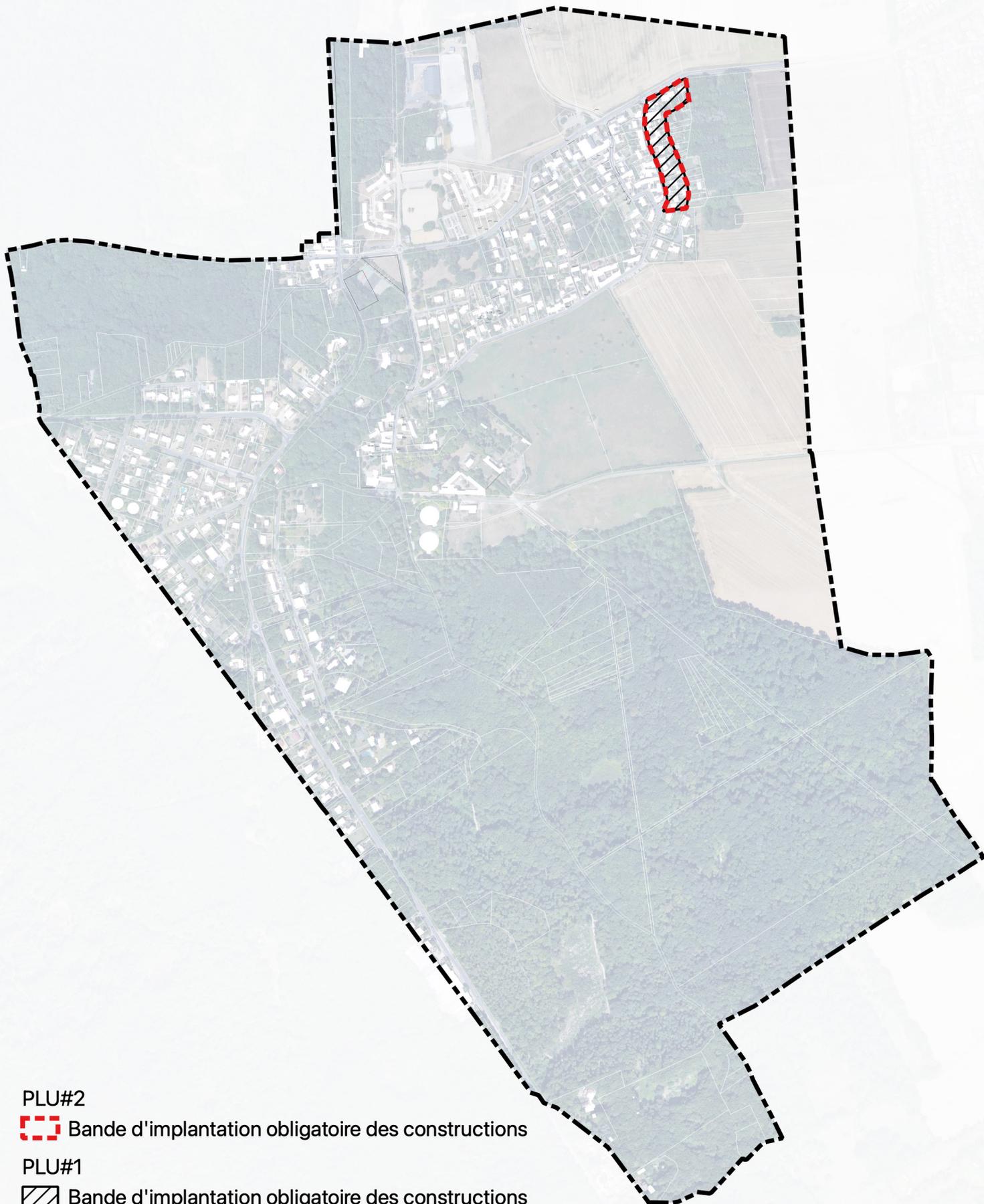
Le PLU#1 avait instauré une bande d'implantation obligatoire des constructions le long de la Grande Rue, au sein de la zone UA. Cette bande a été créée afin de préserver les fonds de jardins de toute construction, en lien avec la zone N identifiée au SPR comme une zone à forte valeur patrimoniale.

L'EBC le long des fonds de parcelles vient appuyer la protection de cette lisière. Les arrières de parcelles ainsi préservés font office de zone tampon entre les constructions le long de la Grande Rue et l'EBC.

Évolutions

Le PLU#2 reprend strictement la bande identifiée au sein du PLU#1.

L'ÉVOLUTION DE LA BANDE DE CONSTRUCTION OBLIGATOIRE ENTRE LE PLU#1 ET LE PLU#2



PLU#2

 Bande d'implantation obligatoire des constructions

PLU#1

 Bande d'implantation obligatoire des constructions

0

250 m



04.13.**LES ÉLÉMENTS PAYSAGER À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 du même code pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

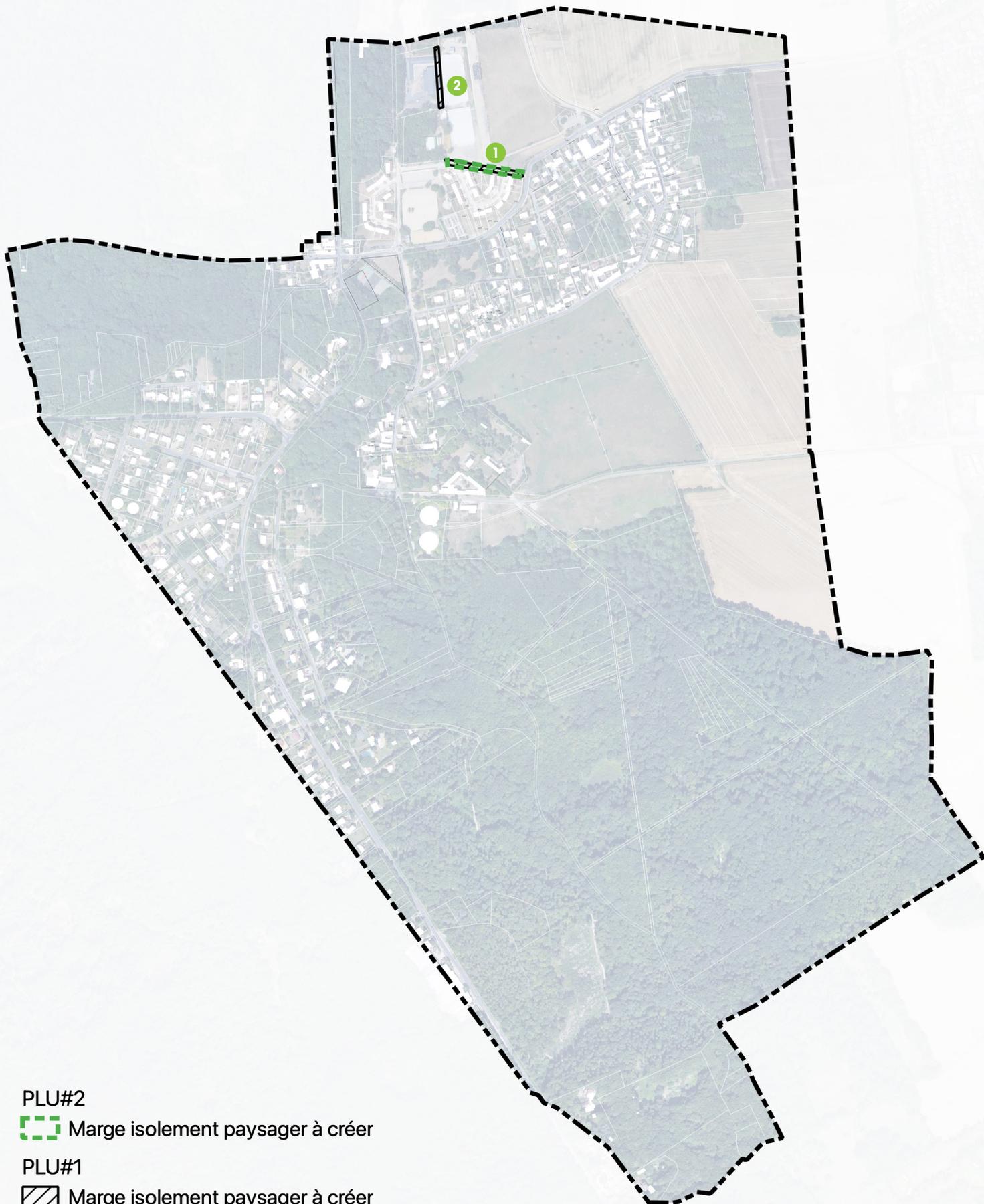
À Boisemont, une marge d'isolement paysager à créer est a été identifiée dans le cadre du PLU#1 entre le nouveau quartier du Prieuré et les parcelles agricoles du Nord de la commune. Il s'agit ici d'améliorer l'intégration dans son environnement de l'opération très perceptible depuis l'entrée du village en créant un écran végétal dense.

Évolutions

Le PLU#2 reprend strictement la marge d'isolement paysager identifiée au sein du PLU#1 entre le quartier du Prieuré et les parcelles agricoles ¹.

En revanche, elle supprime la marge d'isolement paysager le long du centre équestre ² qui limiterait les possibilités d'évolution de l'activité.

L'ÉVOLUTION DE LA MARGE D'ISOLEMENT PAYSAGER ENTRE LE PLU#1 ET LE PLU#2



0

250 m



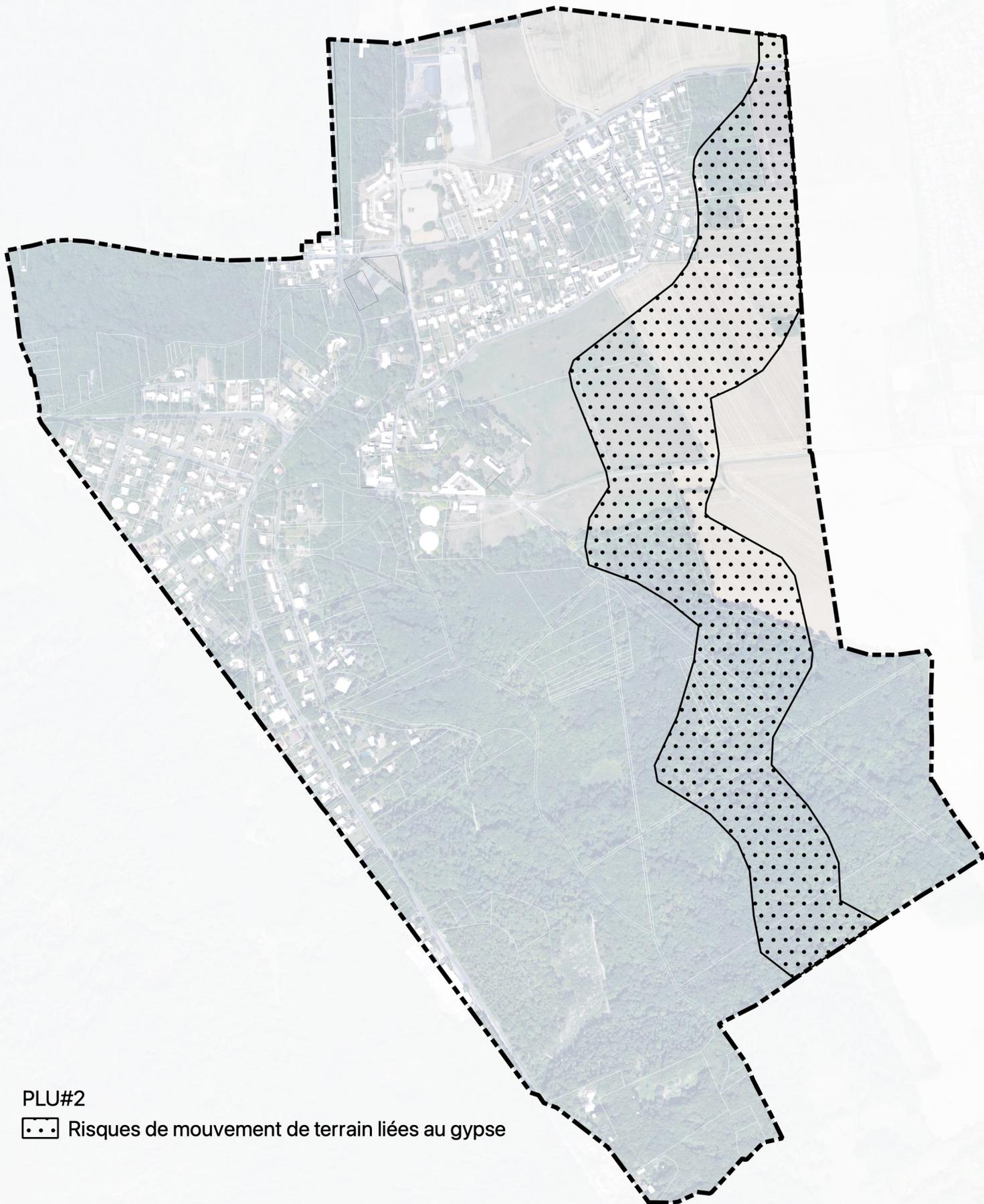
04.14.**LES RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN LIÉS AU GYPSE**

Le plan de zonage identifie à titre indicatif les risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse (effondrement ou affaissement).

Évolutions

Le PLU#2 reprend strictement les éléments du PLU#1.

L'ÉVOLUTION DU RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN LIÉ AU GYPSE ENTRE LE PLU#1 ET LE PLU#2



PLU#2

 Risques de mouvement de terrain liées au gypse

0

250 m



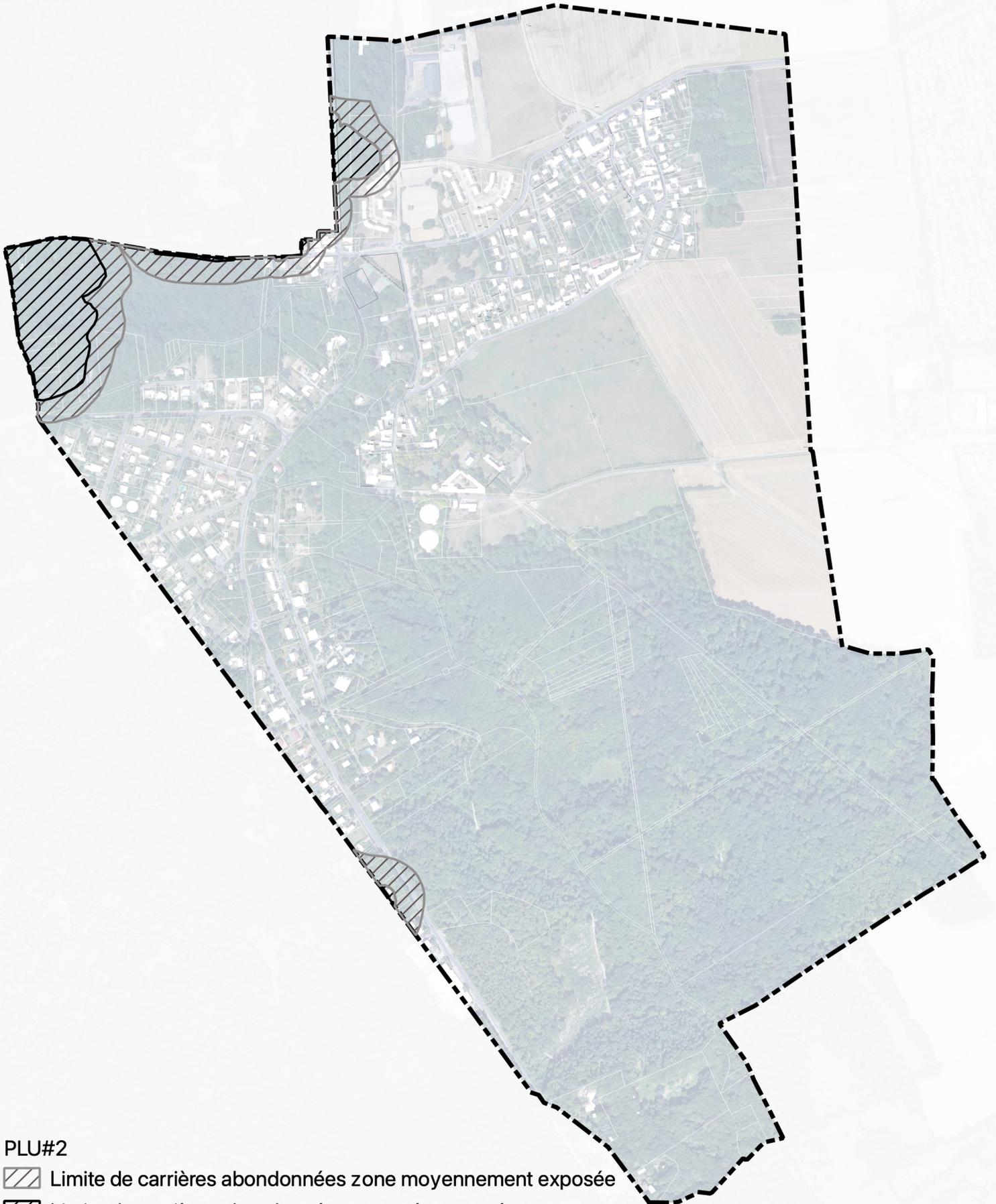
04.15.**LES RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN LIÉS AU GYPSE**

Au titre des articles R151-31 et R151-34 du code de l'urbanisme, le PLU#2 fait apparaître les périmètres de limites de carrières abandonnées (zones moyennement exposées et zones très exposées) sur son plan de zonage. Ces périmètres sont issus du plan de prévention des risques (PPR) du Massif de l'Hautil, valant Servitude d'Utilité Publique.

Évolutions

Le PLU#2 reprend strictement les éléments du PLU#1, conformes au PPR.

L'ÉVOLUTION DES LIMITES DE CARRIÈRES ABANDONNÉES ENTRE LE PLU#1 ET LE PLU#2



PLU#2

-  Limite de carrières abandonnées zone moyennement exposée
-  Limite de carrières abandonnées zone très exposée

0

250 m



05

TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES DES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU

PLU#1			PLU#2		
Zones	Superficie	%	Zones	Superficie	%
UA	7,61 ha	3,78 %	UA	7,60 ha	3,78 %
UG	7,04 ha	3,50 %	UG	9,35 ha	4,65 %
UH	22,61 ha	11,25 %	UH	22,64 ha	11,26 %
UIB	0,24 ha	0,12 %	UIB	0,24 ha	0,12 %
TOTAL U	37,50 ha	18,65 %	TOTAL U	39,83 ha	19,81 %
AU1	0,86 ha	0,43 %	AU1	0,90 ha	0,45 %
AU2a	0,91 ha	0,45 %			
AU2b	2,32 ha	1,15 %			
AU2c	1,41 ha	0,70 %			
TOTAL AU	5,50 ha	2,73 %	TOTAL AU	0,90 ha	0,45 %
			A	2,31 ha	1,15 %
			TOTAL A	2,31 ha	1,15 %
N	133,24 ha	66,27 %	N	151,20 ha	75,20 %
Na	4,15 ha	2,06 %	Na	4,15 ha	2,06 %
Nb	20,68 ha	10,28 %	Nb	2,67 ha	1,33 %
TOTAL N	158,07 ha	78,62%	TOTAL N	158,02 ha	78,59 %
Surface totale	201,06 ha	100,0%	Surface totale	201,06 ha	100,0%

Zones	Superficie PLU#1	Superficie PLU#2	Différences
U	37,50 ha	39,50 ha	+ 2,00 ha
AU	5,50 ha	0,90 ha	- 4,60 ha
A	-	2,31 ha	+ 2,31 ha
N	158,07 ha	158,02 ha	- 0,05 ha

	PLU#1	PLU#2	Différence
EBC	101,93 ha	99,35 ha	- 2,58 ha

Les zones urbaines ont augmenté de 2 ha puisqu'elles ont intégré le nouveau quartier du Prieuré anciennement classé en zone AU.

Les zones destinées à une urbanisation future (AU) enregistrent, quant à elles, une baisse de 4,60 ha. Une partie a été réalisée et la zone AU de la Cupidonne est maintenue. Elle est augmentée d'environ 0,04 ha pour son accès qui est donc retranché de la zone naturelle. Il s'agissait d'une parcelle comprise entre deux parcelles bâties de la zone UA.

La superficie de la zone N est maintenue, mis à par les 0,04 ha destinés à l'accès de la zone AU. Une large partie du secteur Nb a été abandonné au profit de la zone N pure dont la superficie se voit donc augmenter d'environ 18 ha.

La zone A est une création. Elle reprend la délimitation de la zone AU2b.

La surface des EBC a été réduite de 2,58 ha. Il s'agissait de l'EBC à créer le long des limites Nord et Est de la commune pour la création de la Coulée Verte qui est un projet abandonné par la commune.

Ainsi, la superficie des EBC existants à protéger est maintenue entre le PLU#1 et le PLU#2.

Le bilan du zonage laisse apparaître une meilleure prise en compte des secteurs agricoles (+ 2,31 ha) et un maintien de la superficie de la zone naturelle (-0,04 ha) dont 18 ha gagnés pour la zone N inconstructible.

CHAPITRE 04

EXPLICATION DES CHOIX
RETENUS POUR LES RÈGLES
APPLICABLES AU PLU

01

AVANT-PROPOS

01.1.

LE RÈGLEMENT DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme déterminent les conditions de l'occupation et de l'utilisation des sols dans les diverses zones qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

→ Mode d'emploi de la lecture du règlement

Préalablement à la lecture des règles applicables à la zone qui couvre le terrain, il est nécessaire de se référer au Titre I - Dispositions Générales.

Ce Titre I présente les législations relatives à l'occupation des sols s'appliquant en sus des dispositions du PLU et les dispositions qui s'ajoutent à celles définies par le règlement de la zone.

Aussi après avoir relevé le nom de la zone correspondant au terrain sur le plan de zonage, la lecture du document s'effectue de la manière suivante :

- la lecture du chapitre correspondant à la zone présentant le corpus des règles applicables au terrain, et dans certains cas, les dispositions propres à certains secteurs de ladite zone ;
- la lecture, le cas échéant, de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) se rapportant au terrain concerné. Une OAP de secteur et une OAP thématique complètent ainsi le dispositif réglementaire ;
- la lecture des annexes du PLU, qui rassemblent les dispositions réglementaires spécifiques qui ne relèvent pas directement du PLU, et qui peuvent préciser les règles applicables sur certains terrains.

Un lexique, inclus dans le Titre 06 - annexes - Lexique des termes employés, définit un certain nombre de termes utilisés dans le règlement. Le préambule du lexique précise que les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement du PLU et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

Les règles ne sont pas indépendantes des autres pièces du dossier du PLU, car une cohérence globale doit être observée, les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales.

Le Titre 06 - annexes présente aussi des «fiches patrimoine» relatives aux éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Ces fiches, élément par élément, définissent les caractéristiques remarquables des bâtiments ainsi que les sujets végétaux à préserver.

Les annexes présentent en outre les essences végétales à privilégier au sein des espaces libres et proposent un guide de construction relatif à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

01.2.

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le titre I a pour objectif de rappeler les législations qui s'imposent en sus des dispositions du Plan Local d'Urbanisme mais contient aussi les règles édictées par le PLU, applicables dans toutes les zones.

Le titre I précise notamment les dispositions applicables :

- aux adaptations mineures,
- à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du règlement,
- à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans,
- aux emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- aux dispositions favorisant la performance énergétique et aux énergies renouvelable dans les constructions,

- aux espaces boisés classés, repérés aux documents graphiques au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme,
- aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages, au titre des articles L.151- 19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- aux informations relatives aux dérogations pour travaux de mise en accessibilité,
- à la gestion des risques et nuisances,
- aux divisions foncières,
- aux permis de démolir.

01.3.

LES RÈGLEMENTS DE ZONE

Dans chacune des zones, le préambule, après une définition générale de la zone, attire l'attention des constructeurs sur l'existence des risques ou aléas naturels marquant le territoire communal.

Le préambule précise qu'il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Chaque règlement de zone se décline en 9 articles :

- **les articles 1 et 2** déterminent ce qu'il est interdit de construire dans la zone ou le secteur donné et ce qui est soumis à conditions particulières,
Ainsi, l'article 1 fixe les destinations et sous-destinations, usages des sols et activités interdites.
L'article 2 soumet certaines destinations et sous destinations à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine, urbanisme. Dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux articles, elle est admise dans la zone concernée.
- **l'article 3** précise les conditions particulières relatives à la mixité fonctionnelle et sociale de l'habitat.
- **l'article 4** régit la volumétrie et l'implantation des constructions : emprise au sol, hauteur totale maximale autorisée, implantation par rapport aux voies et emprises publiques, implantation par rapport aux limites séparatives, implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.
- **l'article 5** précise les règles de qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère.
- **l'article 6** précise le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.
- **l'article 7** définit les règles de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues.
- **l'article 8** encadre les principes de desserte par les voies publiques ou privées.
- **l'article 9** traite de la desserte par les réseaux.

02

LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX DIFFÉRENTES ZONES

02.1.

LES OCCUPATIONS DU SOL

Il résulte du code de l'urbanisme que le Plan Local d'Urbanisme peut réglementer les occupations du sol interdites et les occupations du sol soumises à des conditions particulières.

L'article 1 fixe les destinations et sous destinations, usages des sols et activités interdits alors que l'article 2 soumet certaines destinations et sous destinations à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine, respect de notion d'urbanisme, ...

Dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux articles, elle est admise dans la zone concernée.

Il s'agit de mettre l'accent sur la vocation globale de la zone, en interdisant ce qui pourrait perturber son fonctionnement, et en précisant, le cas échéant, les conditions d'implantation des constructions qui ne sauraient être admises sans restriction sur la zone considérée.

L'objectif ici est d'assurer la compatibilité des constructions et installations à venir avec l'existant, sans qu'il soit nécessaire de lister l'ensemble du champ des possibles.

02.1.1.

LES ZONES URBAINES

Dans les zones urbaines mixtes à vocation principale résidentielle (UA, UG et UH), le contenu des articles 1 et 2 du règlement permet d'assurer, conformément aux dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, une plus grande diversité des fonctions urbaines.

Les zones mixtes sont reconnues par le PLU comme étant l'espace privilégié pour développer les fonctions résidentielles tout en encourageant une diversification des fonctions économiques. Ce principe vise à développer l'offre urbaine de proximité : la recherche d'une multifonctionnalité des espaces par une dispersion dans le tissu résidentiel d'activités non génératrices de nuisances permet de diminuer les déplacements au sein de la commune.

L'affirmation de la mixité fonctionnelle du tissu urbain traduit les objectifs du code de l'urbanisme visant à assurer un meilleur équilibre entre les habitants et les emplois. Il assigne au tissu urbain existant la mission d'accueillir les besoins de renouvellement et de desserrement des ménages actuels, mais également une légère part de l'augmentation nette des emplois, pour accompagner l'accroissement net de la population.

Elle répond aussi aux enjeux liés à la mobilité qui, concernant le défi relatif aux formes urbaines, l'aménagement et l'espace public, définit un enjeu de densification de la commune en favorisant la mixité des fonctions urbaines (activités économiques, logements, commerces, loisirs, etc.), limitant, dans l'absolu, l'utilisation systématique du véhicule.

Dans ces zones urbaines à vocation mixte, seules les constructions et installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat comme le commerce de gros, l'industrie, les entrepôts, les centres de congrès et d'exposition ou encore les activités agricoles ou forestières sont interdites. D'ailleurs, l'article 2 exige, pour les destinations existantes incompatibles avec la vocation de la zone, que les extensions n'aggravent pas les nuisances actuelles.

Si elles ne sont pas interdites par l'article 1 des règlements des zones mixtes, l'article 2 soumet à des conditions particulières la création, l'extension et la modification :

- des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale pour préserver leur voisinage immédiat de risques ou nuisances notamment concernant le trafic et le stationnement ;
- des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence d'habitation ;
 - que des dispositions soient prises pour éviter une aggravation des nuisances et des risques pour le voisinage ;
 - et que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Cette rédaction vise à ne pas interdire de manière générale les ICPE afin de ne pas entraver l'installation de celles qui pourraient être nécessaires au fonctionnement d'activités de proximité (boulangerie, pressing, par exemple).

La commune compte une zone urbaine dédiée aux activités économiques, la zone UIB. L'objectif ici est de conforter l'activité économique existante dans le respect de contraintes spécifiques à la qualification du cadre de vie et du paysage. Enfin, dans l'ensemble des zones du PLU les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sans condition particulière.

02.1.2.

LES ZONES À URBANISER

Dans un souci de cohérence, la zone à urbaniser reprend les occupations du sol autorisées dans sa zone U d'affiliation : la zone UA.

Il s'agit d'une zone qui peut être ouverte à l'urbanisation à condition de s'inscrire en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui la qualifie.

02.1.3.

LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A. LES ZONES AGRICOLES

La zone agricole est limitée à Boisemont, elle ne concerne que le centre équestre au Nord de la commune.

Le règlement met en place des règles permettant d'assurer toutes éventuelles «cohabitations» entre urbanité et pratiques agricoles.

Naturellement, les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestières sont autorisées.

En outre, afin de garantir la pérennité de l'activité équestre et son évolution, les activités complémentaires aux activités équestres sont admises à conditions que l'activité principale du domaine reste agricole et que les activités complémentaires soient limitées :

- à l'hébergement ou au logement touristique (type gîte ou chambre d'hôtes) et à condition d'être aménagées dans le volume des bâtiments existants ;
- au camping à la ferme, et aux aménagements extérieurs légers qui y sont liés, à conditions d'être limité à 6 emplacements et être situé sur l'emprise foncière du siège d'exploitation ou à proximité.

Le PLU cadre également la rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions existantes sans lien avec une exploitation agricole et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau.

L'extension doit obligatoirement :

- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
- être limitée à 30,00 m² d'emprise au total, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ; ;
- s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.

D'autres dispositions réglementaires ont été prévues :

- Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.
- Les éoliennes individuelles sur mâts scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière.
- Les antennes érigées sur les mâts, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

B. LES ZONES NATURELLES

La zone N de Boisemont est identifiée au Site Patrimonial Remarquable, qui couvre la totalité du territoire communal, comme un espace naturel à valeur patrimoniale et n'autorise aucune construction, même agricole puisqu'elle pourrait «mettre en péril, par sa volumétrie, les perspectives naturelles existantes».

Ainsi, en zone N, sont seuls autorisés les :

- Équipements d'Intérêt collectif et services publics (EICSP) à condition de prendre en compte la qualité patrimoniale et paysagère du site.

Le PLU permet néanmoins la rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions existantes sans lien avec une exploitation agricole et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau. L'extension doit obligatoirement :

- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
- être limitée à 30,00 m² d'emprise au total, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser,
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz,
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement,
- La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement.

D'autres dispositions réglementaires ont été prévues pour les installations, ouvrages techniques, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés qui ne portent pas atteinte aux milieux environnant et aux continuités écologiques.

Au sein du secteur Na regroupant les monuments historiques et les bâtiments de caractère ainsi que les équipements publics suivants : station de pompage et bassin de retenue d'eau, le règlement vise à permettre l'évolution des constructions existantes dans le respect du site et de son environnement. Sont ainsi autorisés :

- La rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions à destination de l'habitat existantes sans lien avec une exploitation agricole et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau. L'extension doit obligatoirement :
 - s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
 - être limitée à 50 m² d'emprise au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
 - s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.
- La réaffectation des bâtiments existants à une nouvelle affectation liée aux activités d'accueil, de tourisme et de loisirs (Salle de réception, gîtes, chambres d'hôtes, salles d'activités,...).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

D'autres dispositions réglementaires ont été prévues pour les installations, ouvrages techniques, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés qui ne portent pas atteinte aux milieux environnant et aux continuités écologiques.

Au sein du secteur Nb, secteur de parc et d'activités sportives ou de loisirs de plein air, sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'elles sont en lien avec des aménagements paysagers, hydrauliques, ou toute autre installation et aménagement liées aux mobilités douces et de loisirs sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde du paysage et de l'environnement.
- Les aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers nécessaires à la pratique du sport.
- La réalisation des aires de stationnement est autorisée sous conditions d'une bonne intégration au site et d'une mise en œuvre adaptée.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

D'autres dispositions réglementaires ont été prévues pour les installations, ouvrages techniques, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés qui ne portent pas atteinte aux milieux environnant et aux continuités écologiques.

02.2.

LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

Au sein de la zone UA, en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, au sein des périmètres portés sur le document graphique en tant que secteur de diversité commerciale à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée :

- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat sur rez-de-chaussée en une autre destination est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

02.3.

LES MODALITÉS D'IMPLANTATION

L'article 4 du règlement permet de fixer l'implantation des constructions et autres occupations et utilisations du sol par rapport :

- aux voies et emprises publiques (**article 4.3**),
- aux limites latérales entre deux propriétés aboutissant au domaine public ou aux voies privées, ainsi qu'aux limites du fond de propriété (**article 4.4**),
- aux constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (**article 4.5**).

L'emprise au sol est, quant à elle, définie à l'**article 4.1**.

Concernant ces articles, le PLU met ainsi en place des dispositions observées à partir de l'analyse du terrain afin de composer une trame urbaine cohérente et de conserver la morphologie existante.

Néanmoins, le PLU a également introduit une notion de flexibilité afin d'encourager les mécanismes de densification urbaine. Enfin, chacune des règles se veut en compatibilité avec celles du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

À noter que le SPR classe la zone AU dans le même secteur que la zone UA. Les deux zones présentent donc les mêmes règles.

	Article 4.1	Article 4.3	Article 4.4.	Article 4.5
UA	<ul style="list-style-type: none"> • max 50% de la superficie totale du terrain <p>> permettre une augmentation maîtrisée de la densité bâtie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • à l'alignement des voies, • au sein de la bande de constructibilité de la Grande Rue, lorsqu'elle existe. <p>> préserver un front urbain continu à l'alignement des voies et préserver, lorsque cela est nécessaire, les fonds de jardins (transition paysagère et espace tampon végétal).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • sur au moins une limite séparative • en cas de retrait : si baie min 4 mètres et 3 mètres si façade aveugle <p>> respecter les prescriptions du SPR et préserver l'intimité des constructions.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • distance de 8,00 m min. entre deux constructions principales • distance de 4,00 m min. entre une construction principale et une annexe <p>> préserver l'intimité des constructions.</p>
UG	<ul style="list-style-type: none"> • max 30% de la superficie totale du terrain <p>> + 5 points par rapport au PLU#1 pour permettre une augmentation de la densité bâtie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • le long de la Grande Rue : à l'alignement des voies • le long des autres voies : en recul de 7m min <p>> préserver le front bâti le long de la Grande Rue et permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle dans la mesure où l'espace public est très contraint.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • sur une ou plusieurs limites séparatives • en cas de retrait : si baie min 4 mètres et 3 mètres si façade aveugle <p>> respecter les prescriptions du SPR et préserver l'intimité des constructions tout en permettant une évolution du bâti en laissant la possibilité de s'implanter en limite.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • distance de 8,00 m min. entre deux constructions principales • distance de 4,00 m min. entre une construction principale et une annexe <p>> préserver l'intimité des constructions.</p>
UH	<ul style="list-style-type: none"> • max 20% de la superficie totale du terrain <p>> + 5 points par rapport au PLU#1 pour permettre une augmentation de la densité bâtie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • en recul de 5 mètres par rapport aux voies <p>> permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle dans la mesure où l'espace public est très contraint.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • sur une ou plusieurs limites séparatives • en cas de retrait : si baie min 4 mètres et 3 mètres si façade aveugle <p>> préserver un tissu bâti aéré conforme au caractère de la zone et préserver l'intimité des constructions tout en permettant une évolution du bâti en laissant la possibilité de s'implanter en limite.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • distance de 8,00 m min. entre deux constructions principales • distance de 4,00 m min. entre une construction principale et une annexe <p>> préserver l'intimité des constructions.</p>

UIB	<ul style="list-style-type: none"> max 60% de la superficie totale du terrain <p>> permettre la pérennité et/ou l'évolution de l'activité en place.</p>	<ul style="list-style-type: none"> en recul de 5m min des voies <p>> réduction du recul par rapport au PLU#1 pour une occupation plus optimale du site et une harmonie le long de l'avenue du Maréchal Leclerc.</p>	<ul style="list-style-type: none"> sur au moins une limite séparative en cas de retrait : si baie min 4 mètres et 3 mètres si façade aveugle <p>> réduction du retrait par rapport aux limites séparatives pour une occupation plus optimale du site</p>	<ul style="list-style-type: none"> distance de 8,00 m min. entre deux constructions principales distance de 4,00 m min. entre une construction principale et une annexe <p>> préserver l'intimité des constructions.</p>
AU	<ul style="list-style-type: none"> max 50% de la superficie totale du terrain <p>> zone en continuité de la zone UA. Permettre une augmentation maîtrisée de la densité bâtie au cœur du village.</p>	<ul style="list-style-type: none"> à l'alignement ou en recul des voies, <p>> permettre une souplesse des règles pour le futur projet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> sur au moins une limite séparative en cas de retrait : si baie min 4 mètres et 3 mètres si façade aveugle <p>> respecter les prescriptions du SPR et préserver l'intimité des constructions.</p>	<ul style="list-style-type: none"> distance de 8,00 m min. entre deux constructions principales distance de 4,00 m min. entre une construction principale et une annexe <p>> préserver l'intimité des constructions.</p>
A	<ul style="list-style-type: none"> Non réglementé <p>> permettre l'évolution de l'activité équestre</p>	<ul style="list-style-type: none"> en recul de 5m min des voies <p>> limiter l'impact des constructions sur le paysage et l'environnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> en recul de 5m min des limites séparatives <p>> limiter l'impact des constructions sur le paysage et l'environnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> Non réglementé <p>> permettre l'évolution de l'activité équestre</p>
N		<ul style="list-style-type: none"> à l'alignement des voies, ou en recul de 7 m min des voies 	<ul style="list-style-type: none"> sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de retrait : min 6 mètres des limites séparatives 	
Na	<ul style="list-style-type: none"> Non réglementé 	<p>> conserver le caractère aéré du bâti qui s'est implanté au sein des espaces naturels et laisser toute fois la possibilité de s'implanter à l'alignement de la voie.</p>	<p>> permettre l'intégration des constructions par des plantations lorsque celles-ci ne jouxtent pas les limites séparatives.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Non réglementé
Nb	<p>> zone principalement non urbanisée</p>			

Sur l'ensemble des zones urbaines résidentielles, les règles de retrait concernant les limites séparatives sont conditionnées par la notion de baie afin de préserver l'intimité des constructions.

Le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques au sein de ces zones principalement résidentielles a été aussi défini pour permettre l'accueil d'une voiture devant la construction notamment afin de répondre à l'orientation du PADD visant à Maîtriser l'impact du stationnement sur l'espace public (orientation 3.3.).

Concernant les règles d'implantation, le PLU préconise des règles dérogatoires pour permettre une meilleure insertion dans le tissu urbain existant.

Enfin, conformément à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme et dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet, d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

Les zones UA, UC et UG font l'objet d'une emprise au sol différenciée, ajustée en fonction du tissu urbain observé. Effectivement, il existe une décroissance du pourcentage de l'emprise au sol au sein des zones urbaines du territoire. Effectivement, l'emprise au sol est plus forte au sein du village ancien qui présente un tissu villageois dense à conforter (UA). La zone UG, en continuité du village présente une densité moins importante et enfin la zone UH, quartier de l'Hautil au caractère boisé, plus excentrée du cœur du village, présente une emprise au sol un peu plus faible.

02.4.

LA DÉFINITION DES HAUTEURS

Article 4.2	
UA	HT : max 10,5 mètres HF : max 7 mètres
UG	HT : max 10,5 mètres HF : max 7 mètres
UH	HT : max 10,5 mètres HF : max 7 mètres
UIB	HT : max 10,5 mètres HF : max 7 mètres
AU	HT : max 10,5 mètres HF : max 7 mètres
A	HT : max 10,5 mètres HF : max 7 mètres
N	
Na	HT : max 7 mètres
Nb	

Le code de l'urbanisme permet de définir la hauteur maximale des constructions pour chaque zone. Cette règle traduit, avec les règles d'implantation des constructions et d'emprise au sol, la forme urbaine souhaitée.

Le code de l'urbanisme précise dorénavant la notion de la hauteur : la hauteur totale d'une construction (HT), d'une façade (HF), ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Cela constitue une rupture avec le document jusque-là opposable qui mixait les hauteurs parfois à la rive d'égout de toiture, parfois au faitage.

Dans le cadre du PLU#2, la hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Au sein de toutes les zones, la hauteur des constructions à l'égout du toit reste inchangée puisqu'elle est imposée par le SPR (7 mètres). Le PLU#2 introduit néanmoins la hauteur au faitage (10,5 mètres).

Au sein de la zone N, la hauteur totale des constructions ne peut être supérieure à 7 mètres, conformément aux dispositions du SPR.

02.5.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET À LEURS ABORDS DANS UN OBJECTIF D'INTÉGRATION À L'ENVIRONNEMENT

Les dispositions générales de l'article 5 précisent que conformément aux articles R.111-26 et R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions des articles 5 et 6 des différentes zones du PLU visent à assurer la qualité architecturale et l'intégration paysagère sans faire obstacle pour autant à la réalisation des projets portant une préoccupation environnementale.

L'article 6 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il permet de mettre l'accent sur le traitement qualitatif attendu dans les espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants. Cette trame végétale revêt une importance de premier ordre dans la notion de nature en ville et l'objectif de trame verte. Ainsi, le PLU met en place un pourcentage de pleine terre systématique au sein des zones afin de développer la nature en ville et de permettre une meilleure infiltration des eaux.

Le PLU#2 informe tout de même qu'en cas de désaccord entre le Plan Local d'Urbanisme et le Site Patrimonial Remarquable (SPR), la règle la plus contraignante s'applique.

Le PLU dispense que les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement à terme équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité.

Les projets d'aménagement doivent par ailleurs être conçus de façon à mettre en œuvre une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et des lieux environnants, mais aussi concourir à la limitation de l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

02.6.**LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION ET À LA VALORISATION DU PATRIMOINE**

La dimension patrimoniale est l'un des axes forts du Plan Local d'Urbanisme et constitue un prolongement avec le Site Patrimonial Remarquable de BOISEMONT.

Le règlement précise que l'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection. Il interdit de fait la démolition des éléments inventoriés, à l'exception des parties qui ne participeraient pas de l'intérêt de sa conservation.

02.7.**LES DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA PROTECTION DES SITES ET DE L'ENVIRONNEMENT**

Sur les parties de territoire concernées par des éléments non bâtis, arbres patrimoniaux et/ou Espaces Boisés Remarquables, tout projet devra nécessairement prendre en compte les éléments inventoriés et être conçu de telle façon qu'il assure la préservation des spécimens protégés. Néanmoins, pour ne pas nuire aux possibilités de densification, lorsque cela est possible par les autres règles du PLU, le règlement admet la possibilité de modifier de façon mineure ces Espaces Boisés Remarquables à condition que leur superficie initiale soit restituée. En outre, les cours et plans d'eau ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. À ce titre, ces éléments doivent être préservés : les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers.

02.8.**LES ESPACES LIBRES**

Le PLU#2 a renforcé la notion des espaces libres en imposant un pourcentage minimal de pleine terre dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, et ce afin de privilégier des espaces libres qualitatifs en matière de continuités écologiques et de perméabilité des sols.

Article 6.1	
UA	au moins 30% d'espace de pleine terre
UG	au moins 50% d'espace de pleine terre
UH	au moins 60% d'espace de pleine terre
UIB	au moins 20% d'espace de pleine terre
AU	au moins 30% d'espace de pleine terre
A	non réglementé
N	
Na	non réglementé
Nb	

Le pourcentage de pleine terre n'est pas réglementé au sein des zones A et N qui sont par définition des zones non urbanisées.

Les zones urbaines et à urbaniser font l'objet d'un pourcentage de pleine terre différencié, ajusté en fonction du tissu urbain observé et à venir, conforme à l'emprise au sol définie par zone.

À noter que la zone AU ne présentait pas de pourcentage de pleine terre à respecter au sein du PLU#1. Le PLU#12 introduit cette obligation afin de permettre un projet participant à la trame verte urbaine du village. Il en est de même pour la zone UIB.

En outre, le PLU précise que les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

02.9.

LA DÉFINITION DES PLACES DE STATIONNEMENT

L'objectif ici a été de rationaliser les besoins en stationnement en adéquation avec la taille des logements afin de s'inscrire dans les objectifs du Grenelle de l'environnement et du PDUIF.

Par ailleurs certaines dispositions allégeant les règles relatives au stationnement (extensions, surélévations, divisions) doivent faciliter la densification du tissu et l'emploi du vélo.

L'habitation est réglementée par tanche de surface plancher. Cette prescription est ajustée en fonction de la taille des logements. Il est ainsi exigé :

- 2 places par logement pour les logements inférieurs à 45 m² ;
- 3 places par logement pour les logements supérieurs ou égaux à 45 m².

Enfin, le règlement prescrit 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.

Aussi, 0,3 place visiteur par logement est exigée pour les constructions et programmes de 2 logements et plus, toujours afin de limiter l'impact du stationnement automobile sur la voie publique.

L'hébergement est lui aussi conditionné à des règles spécifiques : 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.

Pour les destinations autres que l'habitat, le PLU#2 a complété les prescriptions réglementaires :

Artisanat et commerce de détail :

il est exigé 1 place pour 80 m² de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension.

Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Restauration : il est exigé 1 place pour 80 m² de surface plancher.

Commerces de gros :

Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : il est exigé 1 place pour 80 m² de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les bureaux existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension

Autres hébergements touristiques : il est exigé 1 place de stationnement par hébergement.

Entrepôts : Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 100 m² de surface plancher

Bureau : Il est exigé 1 place de stationnement pour 55 m² de surface plancher.

EICSP : 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. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

Concernant le stationnement des deux roues, les espaces dédiés doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharges des batteries des vélos électriques.

Le nombre de places de stationnements en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

02.10.**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION**

L'article 8 fixe les conditions d'accès et de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Il a pour finalité de permettre un accès aux voies comprenant toutes les mesures de sécurité et d'assurer une bonne accessibilité des différentes occupations et utilisation du sol admises par le règlement par un réseau de voirie suffisamment dimensionné.

Le PLU#2 s'est également attaché à assurer que les accès et la voirie soient aménagés de telle sorte qu'ils tiennent compte des exigences de la sécurité et de la défense incendie et qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et une moindre gêne pour la circulation publique.

Dans un souci d'optimisation de la ressource foncière, il est également exigé que les accès doivent être adaptés et limités au strict besoin de l'opération, avec une largeur minimale de

- 3,50 mètres pour les opérations comprises entre 1 et 2 logements,
- 5 mètres pour les opérations de plus de 2 logements,

Afin de ne pas entraver les potentialités de densification, le règlement demande également à ce que le pétitionnaire recherche une mutualisation des accès.

Il indique également que l'aménagement de voies nouvelles en impasse doit permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets, à l'exception des impasses ne desservant qu'une seule unité foncière.

Deux autres éléments ont été considérés dans les règles introduites par le PLU :

- les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes ;
- le respect de la réglementation en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

02.11.**LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

L'article 9 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement notamment.

En préambule de la prescription réglementaire, le PLU rappelle que les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de caractéristiques suffisantes ou regard du projet.

Cet article précise que le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et ce dans les conditions réglementaires fixées par le service Eau potable. La protection des milieux récepteurs est assurée par l'interdiction de toute évacuation d'eaux usées ou effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux.

Le PLU impose également des obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques et apporte des prescriptions concernant les dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique.

Conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 qui détermine les conditions d'application de la majoration est mentionné.

02.12.**UN DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Les axes du PADD marquent la volonté de la commune de préserver les ressources naturelles et les équilibres écologiques, d'améliorer le cadre de vie et de mettre en place une politique de gestion des risques. Cette volonté trouve sa traduction dans plusieurs dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

L'économie des ressources naturelles se traduit dans le règlement au travers notamment de prescriptions favorisant les modes de production d'énergie renouvelable, dans le respect des prescriptions du SPR.

Pour ne pas perturber les milieux récepteurs, le PLU exige que les voiries respectent l'écoulement pluvial de la voie publique ou privée. Une véritable politique de gestion des eaux pluviales est instaurée à l'article 8 par l'obligation de traiter prioritairement sur l'unité foncière les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives, ce qui se traduit aussi par des règles particulières.

L'obligation de prévoir, dans le cadre des autorisations d'urbanisme, des espaces réservés au stationnement des cycles encourage l'utilisation de modes alternatifs de déplacement.

L'économie de l'espace et la densification du tissu urbain sont au cœur du dispositif réglementaire.

Dans les zones urbaines, la mixité des fonctions urbaines est encouragée : toutes les destinations des constructions sont autorisées, à l'exception de celles pouvant causer une nuisance (ex : industrie, agriculture, certaines installations classées pour la protection de l'environnement, ...), notamment à l'égard des zones résidentielles.

Enfin, le règlement vient préciser les exigences en matière de performances énergétiques et environnementales de la Loi Grenelle II et des législations thermiques, en cherchant une parfaite intégration au tissu urbain environnant. Il préconise par ailleurs de privilégier des matériaux biosourcés, locaux et issus des filières durables.



CHAPITRE 05

EXPLICATIONS DES CHOIX
DU PROJET AU REGARD
DES DOCUMENTS SUPRA-
COMMUNAUX

01

LA COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS DU SDRIF

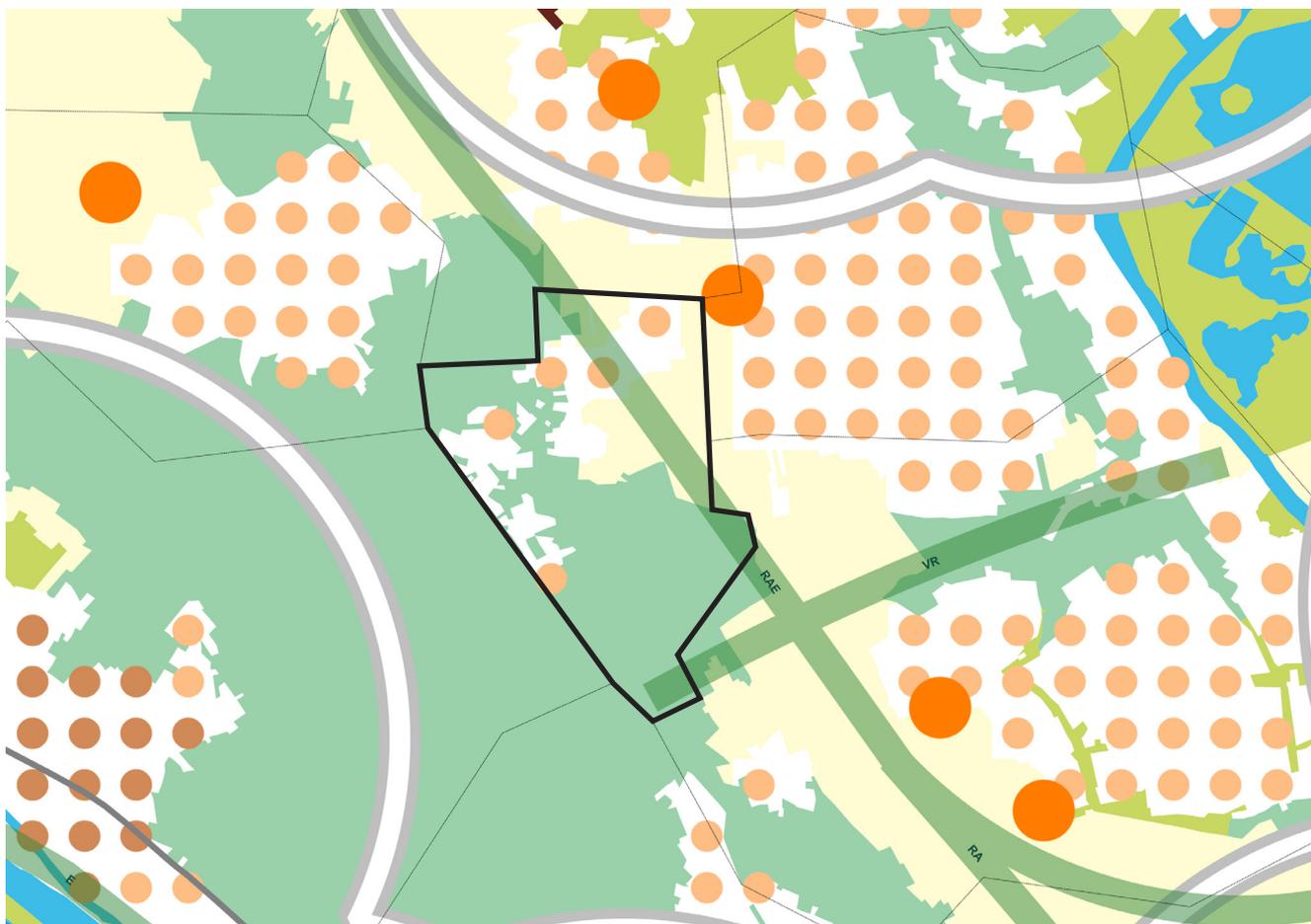


Fig. 1. Extrait de la carte d'orientations réglementaires du SDRIF - BOISEMONT

Source : SDRIF

Dans le cadre de ses orientations le SDRIF met en avant plusieurs principes pour lesquels les PLU doivent nécessairement s'inscrire en compatibilité :

01.1.

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE VOLET 1 : RELIER ET STRUCTURER

01.1.1.

LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Le SDRIF a pour ambition de permettre une mobilité quotidienne des personnes fondée sur un développement massif du recours aux transports collectifs et aux modes actifs (marche et vélo) en gagnant en fluidité et en assurant un meilleur partage multimodal de la voirie. Il doit également mieux s'intégrer dans la ville en renforçant les liens urbanisme-transport et en atténuant les coupures que constituent souvent les grandes infrastructures.

Le SDRIF demande à ce que **les espaces nécessaires à la réalisation des projets d'infrastructure de transport dont les tracés sont représentés fassent l'objet de réserves ou de mesures de sauvegarde**. L'insertion des infrastructures doit veiller à maîtriser les impacts induits en termes de bruit, de pollution et de fragmentation des espaces. Enfin, la fragmentation des espaces agricoles, boisés et naturels par les infrastructures de transport doit être évitée lors de leur création.

La commune de BOISEMONT ne présente pas de projet d'infrastructure de transport au titre du SDRIF.

01.1.2.**LES AÉROPORTS ET AÉRODROMES**

Sans objet sur le territoire.

01.1.3.**L'ARMATURE LOGISTIQUE**

Le transport de marchandises et la logistique rendent nécessaire l'optimisation du fonctionnement logistique régional. Aussi, le SDRIF préconise une optimisation de ce fonctionnement en s'appuyant sur des sites ferroviaires et fluviaux implantés en zone urbaine dense.

L'accessibilité routière, et le cas échéant, ferroviaire, des sites bord à voie d'eau ou ferroviaires dédiés aux marchandises, aux matériaux de construction et aux déchets doit être garantie. Enfin, le document francilien pose le principe suivant : les implantations d'activités logistiques devront être compactes afin de limiter la consommation d'espace.

Au sens de la CDGT, BOISEMONT ne possède pas de site multimodal que ce soit un site d'intérêt national, métropolitain ou territorial.

01.1.4.**LES RÉSEAUX ET LES ÉQUIPEMENTS LIÉS AUX RESSOURCES**

Comme il l'est rappelé dans le SDRIF, la région Île-de-France s'inscrit dans un contexte de forte dépendance en matière d'approvisionnement en énergie, de son stockage et son transport. Le SDRIF préconise que les terrains d'emprise qui sont affectés à ces usages soient conservés. Ce dernier demande à ce que leur accès soit maintenu et que la question du voisinage avec les autres tissus soit traitée de façon à permettre leur coexistence.

Le projet de PLU de BOISEMONT ne va pas à l'encontre de cette ambition.

Les réponses du PLU#2

La commune de BOISEMONT n'est pas concernée par des éléments spatialisés sur la carte des destinations générales du SDRIF relatifs au volet Relier et Structurer.

Le PLU#2 ne va néanmoins pas à l'encontre de ces objectifs.

01.2.**LA COMPATIBILITÉ AVEC LE VOLET 2 : POLARISER ET ÉQUILIBRER****01.2.1.****LES ESPACES URBANISÉS**

La commune de BOISEMONT est concernée par 1 typologie d'espaces urbanisés au sens du SDRIF :

- **les espaces urbanisés à optimiser** .

À l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :

- de la densité humaine ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

01.2.2.

LES NOUVEAUX ESPACES D'URBANISATION

Le SDRIF n'identifie aucun nouvel espace d'urbanisation sur le périmètre de la commune de BOISEMONT.

Calcul de la densité de référence du SDRIF

Afin de contribuer à l'application du SDRIF et de justification de sa compatibilité, le document d'urbanisme doit apporter une démonstration claire et étayée sur les moyens mis en œuvre pour le respect des nouvelles dispositions, notamment celles relatives à la densification.

La densité de référence regroupe, en fait, plusieurs ratios qui vont permettre d'évaluer les impacts du PLU et de vérifier sa compatibilité avec le SDRIF :

- **« la densité moyenne des espaces d'habitat »** : il s'agit du rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat. Le SDRIF entend par espaces d'habitat, les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs) ;
- **« la densité humaine »** : elle est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.



à inclure dans le calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés à exclure du calcul

Le calcul de la densité de référence telle que définie dans le SDRIF s'appuie sur plusieurs éléments :

- une estimation de la population communale et du parc de logements à la date d'approbation du SDRIF (fin 2013) ;
- une estimation du nombre d'emplois en 2013 ;
- une estimation de la superficie des espaces urbanisés et des espaces à vocation d'habitat à partir du Mode d'Occupation des Sols détaillée de 2012, disponible sur le site de l'IAU.

Nombre d'habitants en 2013	773 habitants
Nombre d'emplois (2013)	114 emplois
Nombre de logements (2013)	315,90 logements
Superficie des surfaces d'habitat (2012)	35,20 ha
Superficie des espaces urbanisés (2012)	39,10 ha

- la densité humaine des espaces urbanisés en 2013 correspond à **22,70 / ha d'espace urbanisé** (REFTER)
- la densité des espaces d'habitat en 2013 correspond à **9 logements/ha d'espace d'habitat** (REFTER)

La commune a donc fait le choix d'élaborer un scénario prospectif tenant compte, à la fois :

- du potentiel de densification de son territoire ;
- de la capacité de la commune à financer de nouveaux équipements pour répondre à une croissance attendue de la population ;
- des objectifs du SDRIF d'augmenter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat de 10% à l'horizon 2030, soit :
 - **une augmentation de 10% de la densité moyenne des espaces d'habitat** devait conduire à un chiffre de 9,90 logements/ha en 2030 ;
 - **une augmentation de 10% de la densité humaine** devait conduire à un chiffre de 24,97 par ha d'espaces urbanisés en 2030.

Les réponses du PLU#2

Le principe de compatibilité du PLU#2 avec le volet POLARISER et ÉQUILIBRER du SDRIF a été l'une des préoccupations de la commune pour déterminer le scénario de développement du territoire. À partir d'une analyse détaillée des potentialités de projets court et moyen termes (dont un inventaire précis a été opéré - cf TOME 2), la ville a pu appréhender ses ambitions de développement au plus juste des réalités en tenant compte également des nécessités du projet de la ZAC de la Demi-Lieue, opération phare pour le territoire communautaire.

Nombre d'habitants en 2030	950 habitants
Nombre d'emplois en 2030	160 emplois
Nombre de logements (2030) au sein des espaces de 2013	375 logements
Superficie des surfaces d'habitat (2012)	35,20 ha
Superficie des espaces urbanisés (2012)	39,10 ha

La densité humaine des espaces d'habitat

Selon le Porter à Connaissance de l'État, pour atteindre l'augmentation de 10% de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2030, la commune doit avoir accueilli **348 logements** au sein des espaces urbanisés de référence de 2013.

Le PADD le PLU#2 prévoit, à l'horizon 2030, un parc de logements de l'ordre de **375 logements** au sein des espaces urbanisés de référence.

La densité moyenne des espaces d'habitat en 2030 devrait ainsi être de 10,65 logements/ha. ($375 / 35,20 = 10,65$)

Soit une augmentation de 18,33% de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Cet objectif s'inscrit en compatibilité avec les objectifs du SDRIF à l'horizon 2030.

La densité des espaces urbanisés

Le nombre d'emplois des données INSEE 2020 correspond à 160 unités. Le PADD de la commune vise à minima à maintenir ces emplois, la commune ne présentant pas de zones d'activités à développer.

Le PLU#2 prévoit, à l'horizon 2030, au moins 160 emplois sur son territoire.

La densité humaine des espaces urbanisés en 2030 devrait ainsi être de 28,39 par ha d'espaces urbanisés

($(950+160) / 39,10 = 28,39$)

Soit une augmentation de 25,07% de la densité moyenne des espaces urbanisés.

Cet objectif s'inscrit en compatibilité avec les objectifs du SDRIF à l'horizon 2030.

Les pastilles des secteurs d'urbanisation préférentielle

La commune ne présente pas de secteur d'urbanisation préférentielle.

01.3.

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE VOLET 3 : PRÉSERVER ET VALORISER

01.3.1.

LES FRONTS URBAINS

Le territoire de BOISEMONT n'est pas concerné par les fronts urbains identifiés par le SDRIF.

01.3.2.

LES ESPACES AGRICOLES

La carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT) identifie les espaces agricoles du Nord-Est.

Les espaces agricoles franciliens, supports pour des productions alimentaires ou non alimentaires, constituent des espaces de nature, de ressourcement, de calme, d'intérêt paysager.

Le SDRIF met en avant comme priorité le fait que les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver.

Les espaces agricoles qui ne figurent pas sur la carte sont à préserver s'ils sont exploitables et nécessaires à la viabilité de l'exploitation agricole. Dans le cas contraire, l'aménagement de ces espaces doit permettre d'en conserver une partie en espace ouvert.

Dans les espaces agricoles, hormis lorsque des capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées sont prévues, sont exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Il importe également de maintenir les continuités entre les espaces et d'assurer les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements d'amont et d'aval des filières.

En outre, la fragmentation des espaces agricoles doit être évitée et lorsqu'elle ne peut l'être, les continuités doivent être rétablies.

Enfin, les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager présents dans les espaces à dominante agricole doivent être identifiés et préservés par les documents d'urbanisme locaux

01.3.3.

LES ESPACES BOISÉS ET ESPACES NATURELS

La carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT) identifie clairement les espaces naturels de la commune et tout particulièrement la forêt de l'Hautil.

Le SDRIF rappelle que, bien qu'ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés, les espaces naturels identifiés doivent être préservés.

En outre, sans préjudice des dispositions du code forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts existants doivent être préservés.

Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. Ainsi, en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha.

01.3.4.

LES ESPACES VERTS ET ESPACES DE LOISIRS

Au sein du territoire de BOISEMONT, aucun espace vert et espace de loisirs n'est identifié.

01.3.5.

LES CONTINUITÉS : ESPACES DE RESPIRATION, LIAISONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES, CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES, LIAISONS VERTES

Comme il l'est évoqué dans le SDRIF, la préservation d'unités d'espaces ouverts ne suffit pas pour assurer la viabilité des activités agricoles et forestières et la pérennité des écosystèmes. Pour assurer leur fonctionnalité, il importe de pérenniser des continuités entre ces espaces et aussi de garantir leurs accès aux hommes via des accès circulations agricoles, forestières ou des liaisons vertes.

Au sein du territoire de Boisemont, le SDRIF identifie la fin d'une liaison verte et de respiration (VR) à l'extrême sud du territoire communal, ainsi qu'une liaison agricole, forestière, verte, de respiration (AEV), sur un axe Nord-Sud, traversant les parcelles agricoles ainsi que le village.

01.3.6.

LE FLEUVE ET LES ESPACES EN EAU

Les réseaux hydrographiques et l'ensemble des milieux associés font l'objet d'ambitions multiples (préservation de la biodiversité, développement du transport fluvial, maintien et développement des espaces à vocation économique, gestion et prévention des risques, etc.) qu'il convient de concilier afin :

- de contribuer à l'amélioration de la qualité écologique et chimique des masses d'eau ;
- d'assurer un accès équitable et durable aux ressources en eau, respecter les différentes fonctions des réseaux hydrographiques et des espaces en eau ;
- de valoriser le fleuve pour structurer et fédérer l'espace régional.

Il est impératif de prendre en compte dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation la préservation des ressources et des milieux en eau à long terme, au premier rang desquels les ressources stratégiques des grandes nappes. L'urbanisation doit d'une part respecter l'écoulement naturel des cours d'eau, en particulier dans les fonds de vallée, et d'autre part permettre la réouverture des rivières urbaines et les soustraire aux réseaux d'assainissement, en réservant une marge de recul suffisante à leur renaturation.

Lorsque des continuités aquatiques ou humides ont été interrompues, leur restauration doit être recherchée, par exemple en reconnectant les annexes hydrauliques des cours d'eau (bras morts, noues) et par l'aménagement d'espaces ouverts et la végétalisation au bord de l'eau.

Au sein du territoire de BOISEMONT, le SDRIF n'identifie aucun espaces en eau.

Les réponses du PLU#2

Le PLU#2 prévoit la pérennité de ces espaces boisés, naturels et agricoles, véritables réservoirs de biodiversité ou supports de la trame verte, tout autant que supports qualifiant le cadre de vie. Ils sont classés en zone Naturelle. Le PLU#2 valorise d'ailleurs la prise en compte de la liaison agricole, forestière, verte, de respiration (AEV) nord-sud identifiée puisque la zone Nb de coulée verte qui devait présenter la réalisation d'équipements de plein air a été supprimée, au profit de la zone N.

En ce qui concerne sa traversée du village, elle est confortée puisque de nouveaux éléments de paysage à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ont été ajoutés le long de cette liaison. Aussi, l'OAP de la Cupidonne a prévu la création d'un cœur d'îlot vert. Enfin le règlement impose au sein du village un pourcentage d'emprise au sol minimal par terrain.

Concernant la liaison verte et de respiration au sud du territoire, elle est confortée par un classement en zone N de la forêt de l'Hautil, doublée d'EBC.

Le PLU#2 entend pérenniser l'activité agricole du territoire. Si les parcelles agricoles sont classées en N et ne permettent aucune construction du fait du Site Patrimonial Remarquable, le centre équestre de la commune a quant à lui été classé en zone A pour en permettre sa pérennité et son évolution.

Le projet de PLU de Boisemont est compatible avec le SDRIF.

02

LA COMPATIBILITÉ AVEC LES OBJECTIFS DU PDUIF

Le PDUIF approuvé le 26 juin 2014, a pour objectif d'assurer un équilibre durable en répondant aux besoins de mobilité, à la préservation de l'environnement, de la santé et de la qualité de vie et en tenant compte des contraintes financières.

Il fixe le cadre de la politique de mobilité pour l'ensemble de la région Île-de-France.

Il définit, à l'horizon 2020, les objectifs et les actions à mettre en œuvre pour les déplacements tant des personnes que des biens.

Dans son contenu, il précise 4 principes prescriptifs dans le cadre de l'élaboration des PLU :

Les prescriptions du PDUIF	Les orientations du PLU#2
Prescription 1 - DONNER LA PRIORITÉ AUX TRANSPORTS COLLECTIFS	Le PLU#2 permet d'assurer la priorité à de nouvelles pratiques quant à la mobilité. Dans son orientation 3.1 la commune souhaite renforcer le déploiement des transports en commun et notamment œuvrer pour mieux connecter Boisemont aux gares de l'agglomération. Ce développement devra être initié en lien avec les acteurs institutionnels de la mobilité sur le territoire. Effectivement, le développement du réseau local ne peut se faire en dehors d'une logique intercommunale.
Prescription 2 - RÉSERVER DE L'ESPACE POUR LE STATIONNEMENT VÉLOS SUR L'ESPACE PUBLIC	Le projet prévoit un renforcement du maillage lié aux mobilités douces (orientation 3.2. Encourager la pratique et poursuivre le maillage des circulations douces pour un village qui se vit à l'échelle du piéton et ainsi limiter les recours systématiques à la voiture.). Ceci passe notamment par le développement des pistes cyclables sur le territoire, en lien avec l'agglomération Cergy Pontoise et le Département. L'orientation 3.3. vise à améliorer la gestion du stationnement public, notamment aux abords des équipements. Cette orientation induit l'adaptation de l'offre de stationnement aux usages aux abords du centre historique et donc notamment aux vélos.
Prescription 3 - PRÉVOIR UN ESPACE DÉDIÉ AUX VÉLOS DANS LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES	Le règlement du PLU#2 apporte des prescriptions réglementaires concernant les cycles dans sa rédaction de l'article 7 des différentes zones du PLU (renvoi au code de l'habitat et de la construction). Il est ainsi mentionné que les espaces de stationnement dédiés aux véhicules deux-roues non motorisés doivent être facilement accessibles depuis l'espace public. Le nombre de place de stationnement dédié aux deux roues non motorisés doit obligatoirement respecter les normes en vigueur. Ces espaces doivent être couverts, éclairés et sécurisés
Prescription 4 - LIMITER L'ESPACE DE STATIONNEMENT DÉDIÉ AUX VOITURES PARTICULIÈRES DANS LES BÂTIMENTS DE BUREAUX ▪ Inclure dans les PLU des normes plafond de stationnement pour les opérations de bureaux	La commune de Boisemont appartient aux bourgs, villages et hameaux. Ainsi, les prescriptions relatives aux aires de stationnement exigibles pour la création de bureaux sont limitées à 1 place maximum par tranche de 55 m ² de surface de plancher. Le règlement du PLU#2 suit cette prescription.

Le PLU#2 de BOISEMONT est compatible avec le PDUIF.

03

LA COMPATIBILITÉ AVEC LES OBJECTIFS DU PLD DE CERGY-PONTOISE

Le Plan Local de Déplacement (PLD) de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise est un programme d'actions qui décline, sur le territoire de l'agglomération cergypontaine, des objectifs du PDUIF adopté en juin 2014. Il a pour ambition de faciliter les déplacements et de proposer une mobilité plus respectueuse de l'environnement et de la santé de chacun.

Il se décline en 6 objectifs :

- Mieux intégrer Cergy-Pontoise dans les échanges métropolitains ;
- Promouvoir une mobilité préservant santé et cadre de vie ;
- Garantir l'accessibilité des centres urbains et des gares ;
- Mieux desservir les zones d'activités ;
- favoriser la mobilité des personnes à besoins spécifiques ;
- Organiser la mobilité dans les secteurs de projet urbain et depuis/vers les équipements structurants de l'agglomération.

Les réponses du PLU#2

Le PADD du PLU#2, dans son axe dédié aux mobilités, vise à favoriser la mobilité pour tous en s'attachant à développer les mobilités durables. Effectivement, le changement climatique, l'engorgement des axes de circulation, la réduction des nuisances sonores, la pratique du sport, ... sont autant d'arguments qui font des mobilités actives un enjeu d'actualité.

Dorénavant, les communes repensent les façons de se déplacer. Sans pour autant renier la voiture, les territoires s'orientent vers des politiques publiques s'efforçant d'encourager le développement des transports collectifs ou encore des solutions d'éco-mobilité ...

La commune de Boisemont ne bénéficie pas d'une gare sur son territoire. Elle est aussi assez peu desservie par le réseau de bus intercommunal, ce qui lui permet aujourd'hui difficilement de s'inscrire dans les objectifs d'intégration de l'agglomération au sein des échanges métropolitains. Pour palier à cela, elle entend œuvrer avec l'agglomération Cergy Pontoise pour développer l'offre de transport en commun pour une meilleure connexion aux gares les plus proches, notamment celle des Hauts-de-Cergy.

Le développement de l'intermodalité sur le territoire ainsi que l'intérêt pour les principes de l'écomobilité font aussi partie des ambitions communales du PADD (orientation 3.4). La commune souhaite ainsi accompagner, en collaboration avec les différents acteurs institutionnels, de développement du covoiturage et de l'autopartage, mais aussi faciliter l'utilisation de véhicules électriques.

Plus de mobilités durables et une place moindre pour la voiture individuelle participent à l'amélioration de la santé et du cadre de vie. Aussi, la volonté de la commune de réduire la vitesse sur certains tronçons contribue à la réduction des émissions et des nuisances sonores ainsi qu'à une meilleure qualité de l'air.

L'orientation 4.4 du PADD entend maintenir et développer l'action communale visant à apporter une réponse aux différentes situations de handicap quel qu'il soit pour un village véritablement inclusif. Cela passe aussi par les mobilités. Effectivement, l'orientation 3.2 du PADD présente comme ambition de développer les aménagements dédiés aux circulations piétonnes pour mettre en œuvre des liaisons efficaces, sécurisées et adaptées aux personnes à mobilité réduite, notamment

La commune vise également un plus large maillage piéton et cyclable de son territoire et souhaite l'ouvrir vers les autres communes du territoire de l'agglomération.

Le projet de PLU de BOISEMONT est compatible avec le PLD de la CACP.

04

LA COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS DU SDAGE

La commune de BOISEMONT se trouve dans le périmètre du bassin de la Seine-Normandie dont la ressource en eau est réglementée par le SDAGE de la Seine et des Cours d'eau côtiers normands. Celui-ci réglemente la gestion et la protection du milieu aquatique, la gestion qualitative de la ressource, et qui assure la prévention et la gestion des risques d'inondation et des étiages. L'arrêté du 1er décembre 2015 par le préfet coordonnateur a défini le programme de mesures du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Le SDAGE est en vigueur depuis le 23 mars 2022.

Dispositions du SDAGE	Prise en compte dans le PLU
DÉFI 1 - DIMINUER LES POLLUTIONS PONCTUELLES DES MILIEUX PAR LES POLLUANTS CLASSIQUES	
<ul style="list-style-type: none"> Disposition 8 : Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme Disposition 9 : Réduire les volumes collectés par temps de pluie 	<p>Les règles de chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation des sols. L'article 4.1 des zones cadre une emprise au sol à ne pas dépasser. L'article 6 des zones réglemente les obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations en exigeant un minimum de surface en pleine terre de l'unité foncière (variable en fonction des zones).</p> <p>Les axes de ruissellement sont préservés aux articles 2 des zones. En outre, le PLU précise que les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni avoir pour conséquence d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales. Par ailleurs, le PLU demande à ce que toute construction ou installation nouvelle doit avoir une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluviales lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum en vigueur. Le PLU introduit l'obligation de dispositifs particulier de pré-traitement si nécessaire. Enfin, les règles préconisent de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation.</p>
DÉFI 2 - DIMINUER LES POLLUTIONS DIFFUSES DES MILIEUX AQUATIQUES	
<ul style="list-style-type: none"> Disposition 16 : Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons Disposition 18 : Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements Disposition 19 : Maintenir et développer les surfaces en herbe existantes (prairies temporaires ou permanentes) 	<p>L'axe 1. du PADD et l'OAP TVBN entendent répondre au défi 2 du SDAGE. Plusieurs actions sont initiées par le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les grands ensembles naturels du territoire, - Créer du lien entre la ville et les grands ensembles naturels, - Conforter les espaces naturels intra-urbains - Mettre en valeur les continuités écologiques. <p>La sauvegarde et la constitution d'une trame verte et bleue s'attache, notamment, à améliorer la qualité des milieux hydrauliques. La mise en place de maxima d'emprise au sol et de minima de pleine terre viennent renforcer les objectifs de cet enjeu. La préservation des cours d'eau ainsi que la mise en place d'une bande tampon de 5,00 mètres doivent permettre de protéger la ressource et mieux prendre en compte les eaux de ruissellement. La protection des éléments boisés (surfaciques et linéaires) contribuera également à freiner les écoulements.</p> <p>Les axes de ruissellement sont préservés aux articles 2 des zones. Le PLU a mis en place un certain nombre de prescription dans son article 9 : toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.</p> <p>L'article 6 relatif aux disposition propres à la gestion des eaux pluviales dispose que toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.</p> <p>Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines. Des dispositifs particuliers de pré-traitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.</p>
DÉFI 5 - PROTÉGER LES CAPTAGES D'EAU POUR L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE	
<ul style="list-style-type: none"> Orientation 17 - Protéger les aires d'alimentation de captages d'eau destinée à la consommation humaine contre les pollutions diffuses 	<p>Aucun captage d'eau potable, ni périmètres de protection ne concernent le territoire communal.</p>

DÉFI 6 - PROTÉGER ET RESTAURER LES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES

<ul style="list-style-type: none"> Disposition 60 : Éviter, réduire, compenser les impacts des projets sur les milieux aquatiques continentaux. 	
<ul style="list-style-type: none"> Disposition 61 : Entretien des milieux aquatiques et humides de façon à favoriser leurs fonctionnalités, préserver leurs habitats et leur biodiversité 	
<ul style="list-style-type: none"> Disposition 64 : Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et du littoral 	
<ul style="list-style-type: none"> Disposition 65 : Préserver, restaurer et entretenir la fonctionnalité des milieux aquatiques particulièrement dans les zones de frayères 	<p>L'axe 1. du PADD et l'OAP TVBN entendent répondre au défi 6 du SDAGE. Plusieurs actions sont poursuivies par le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver, valoriser voire reconstituer les zones humides en tant que réservoirs de biodiversité exceptionnels. - Valoriser la présence de l'eau sur le territoire et prendre en compte les orientations des documents de portée supra-communale - Interdire les essences invasives dans le cadre de projet de construction et/ou de plantations.
<ul style="list-style-type: none"> Disposition 67 : Identifier et protéger les forêts alluviales 	<p>Malgré l'absence d'un inventaire des zones humides spécifique, l'ensemble des cours d'eau, plans d'eau, mares, zones humides probables, ru et axes de ruissellement ont été inventoriés. La préservation de cette trame bleue dans un zonage spécifique, ainsi que la mise en place d'une bande tampon de 5,00 mètres doivent permettre de protéger la ressource et de leurs habitats et biodiversités. Ces prescriptions doivent conduire à préserver, voire restaurer, les espaces de mobilité humides des cours d'eau et d'entretenir leur fonctionnalité. En outre toute les classes B des enveloppes d'alerte de zones humides font l'objet d'un classement en zone naturelle N.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Disposition 78 : Décloisonner les cours d'eau pour améliorer la continuité écologique 	<p>Les espaces naturels et corridors remarquables ont été protégés d'un point de vue du document d'urbanisme.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Disposition 83 : Éviter, réduire et compenser l'impact des projets sur les zones humides 	
<ul style="list-style-type: none"> Disposition 87 : Préserver la fonctionnalité des zones humides 	
<ul style="list-style-type: none"> Disposition 91 : Intégrer la problématique des espèces invasives et exotiques dans les SAGE, les contrats, les autres documents de programmation et de gestion 	

DÉFI 8 - LIMITER ET PRÉVENIR LE RISQUE D'INONDATION

<ul style="list-style-type: none"> Disposition 139 : Prendre en compte les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme 	<p>Le territoire n'est pas concerné par le risque d'inondation d'origine fluviale. En revanche il l'est par le risque d'inondation par ruissellement que le PLU intègre.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Disposition 142 : Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets 	<p>Les règles de chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation des sols. L'article 4.1 des zones cadre une emprise au sol à ne pas dépasser. L'article 6 des zones réglemente les obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations en exigeant un minimum de surface en pleine terre de l'unité foncière (variable en fonction des zones).</p>
<ul style="list-style-type: none"> Disposition 143 : Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée. 	<p>Les axes de ruissellement sont préservés aux articles 2 des zones. En outre, le PLU précise que les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni avoir pour conséquence d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales. Par ailleurs, le PLU demande à ce que toute construction ou installation nouvelle doit avoir une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluviales lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum en vigueur. Le PLU introduit l'obligation de dispositifs particulier de pré-traitement si nécessaire. Enfin, les règles préconisent de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Disposition 144 : Privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle 	

La commune n'est pas concernée par un SAGE.

Le PLU#2 de BOISEMONT est compatible avec le SDAGE.

05

LA COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS DU PLH

La commune de BOISEMONT est concernée par le PLH 2023-2028 de l'agglomération Cergy Pontoise.

Les prescriptions du PLH	Les orientations du PLU#2
<p>Prescription 1 - AMELIORER L'ACCES AU LOGEMENT ET LE PARCOURS RESIDENTIEL DES MENAGES DANS LEUR DIVERSITE EN PROPOSANT UNE OFFRE ADAPTEE, AUX PRIX MAITRISES, EQUILIBREE SUR L'ENSEMBLE DES COMMUNES DU TERRITOIRE</p>	<p>Le PLU#2 réintroduit la notion de parcours résidentiel afin de proposer une gamme de logements accessibles par tous et pour tous. Le PADD vise ainsi à renforcer la mixité sociale et urbaine de la commune. Dans son orientation 2.5., Boisemont ambitionne de programmer une offre de logements diversifiée pour l'accueil de jeunes décohabitants, de familles monoparentales ainsi que de retraités, en privilégiant la construction de logements de petite à moyenne taille, en développement des logements adaptés aux jeunes ménages et aux personnes âgées, mais aussi en développant un parc de logements accessible aux ménages modestes et ainsi se doter d'une politique de logement inclusive.</p>
<p>Prescription 2 - POURUIVRE UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOBRES ET DE QUALITE</p>	<p>Le projet prévoit un développement urbain maîtrisé, équilibré et de qualité dans le respect de son patrimoine rural dans son axe 2. Effectivement, le PADD vise à assurer un développement urbain compact, durable, maîtrisé et équilibré. Ainsi, outre la densification du tissu urbain au coup par coup, la commune prévoit le renouvellement d'une friche végétalisée au sein du village pour la création de nouveaux logements. L'objectif de la mobilisation de cette friche (La Cupidonne) est un renforcement de la centralité du village mais aussi la préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers du territoire.</p> <p>La qualité du développement communal est portée notamment par l'orientation 2.7 qui vise à permettre des constructions vertueuses en termes d'intégration paysagère et de qualité environnementales en favorisant l'implantation des constructions par rapport au site. La commune entend aussi préserver les spécificités de chaque entité urbaine du territoire, dans une volonté de maintien de la diversité du paysage urbain. Enfin, l'orientation 2.2 du PADD promeut des formes urbaines plus insérées dans leur environnement et plus économes en foncier.</p>
<p>Prescription 3 - CONTRIBUER A LA DYNAMIQUE DE RENOVATION DU PARC DE LOGEMENTS EN METTANT L'ACCENT SUR LA RENOVATION ENERGETIQUE GLOBALE</p>	<p>L'axe 2 du PADD prévoit le réinvestissement les logements vacants de la commune afin d'économiser la consommation foncière, de favoriser les constructions répondant aux critères de la haute qualité environnementale et de la performance énergétique, ou encore de développer une politique de rénovation de l'habitat dégradé ou non conforme aux normes. Ces orientations devront nécessairement tenir compte des aspects réglementaires du Site Patrimonial Remarquable et des recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France.</p> <p>La disposition générale DG8 introduit par ailleurs une dérogation aux règles du PLU pour permettre l'isolation des bâtiments.</p> <p>En outre, le règlement dispose pour chaque zone un article organisant les obligations des pétitionnaires en matière de performances énergétiques et environnementales. L'article 9 vient également définir les obligations en matière de dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique. Enfin, dans ce même article le PLU#2 introduit la notion d'îlots de chaleur urbain avec des préconisations d'aménagement afin de limiter ce phénomène.</p> <p>Le règlement du PLU#2 apporte aussi une réponse quant au dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. Les conditions d'application de cette majoration sont ainsi réglementées (décret n°2023-173 du 8 mars 2023).</p>
<p>Prescription 4 - SAISIR L'OPPORTUNITE DE LA REFORME ET DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT SOCIAL POUR FAVORISER L'ACCES AU LOGEMENT SOCIAL DES PUBLICS A ENJEUX, FLUIDIFIER LES PARCOURS RESIDENTIELS ET RENFORCER LA MIXITE SOCIALE SUR LE TERRITOIRE</p>	<p>La commune de Boisemont n'est pas soumise aux objectifs chiffrés de la loi SRU, néanmoins, elle participe à son échelle au parc de logements sociaux de l'Agglomération.</p> <p>L'orientation 2.5 du PADD conforte d'ailleurs cette ambition qui vise à diversifier son parc de logements en programmant une offre de logements permettant l'accueil de jeunes décohabitants, de familles monoparentales ainsi que des retraités afin d'assurer un parcours résidentiel pour tous et notamment aux ménages plus modestes.</p>

Les objectifs chiffrés du PLH

	Programmation prévisionnelle 2023-2028	
	Total	Annuel
BOISEMONT	34	6

L'hypothèse de développement de la commune prévoit environ 950 habitants à l'horizon 2030. Pour garantir l'accueil de cette nouvelle population, mais aussi le point mort, il est nécessaire de réaliser environ 62 logements entre 2018 et 2030. 17 logements ont déjà été réalisés entre 2018 et 2021. Ce sont donc 45 logements qui doivent être réalisés entre 2022 et 2030. Afin de respecter le programme local de l'Habitat, ces logements devront être répartis dans le temps de la manière suivante :

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
nombre de logements	1	6	6	6	6	6	6	4	4

L'année 2022 a été marquée par la création d'1 logement. Entre 2023 et 2028, ce sont 6 logements par an qui devront être réalisés. Enfin, 4 logements seront construits par an en 2029 et 2030.

Le PLU#2 de BOISEMONT est compatible avec le PLH.

06

LA COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS DU SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise est un document de planification stratégique au niveau de l'agglomération. Il expose d'abord un diagnostic du territoire et établit les besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipement et de services au regard des prévisions économiques et démographiques. Le SCoT doit respecter les principes du développement durable : principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages ; principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ; principe de respect de l'environnement.

Le SCoT a été adopté par la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise le 29 mars 2011, il n'est donc pas intégrateur.

Le PLU de BOISEMONT prend en compte les dispositions (règles et recommandations) thématiques du Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT comme suit :

ORIENTATION 1 : CONFORTER LE RAYONNEMENT MÉTROPOLITAIN DE L'AGGLOMÉRATION

Le PADD vise maintenir et à dynamiser le tissu économique ainsi qu'à maintenir le bon niveau d'équipements communaux.

La commune souhaite développer l'emploi sur la commune en permettant l'installation de nouvelles d'activités respectueuses du cadre résidentiel de la commune et en protégeant le commerce de proximité existant.

Le PADD a également pour objectif de favoriser l'usage des transports en commun en améliorant l'accessibilité du territoire et en optimisant la desserte en bus, en particulier vers les gares les plus proches.

ORIENTATION.2 : PRODUIRE UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE ET SOLIDAIRE

A Boisemont, c'est le secteur du Prieuré qui est identifié comme un secteur de croissance urbaine au sein du DOG du SCoT. Ce dernier a été réalisé et intégré au sein du PLU#2 la zone UG.

D'une manière générale, le PADD a pour objectif un développement durable de la commune en favorisant la densification et l'intensification des usages urbains au sein du tissu existant afin de répondre aux besoins actuels tant en matière d'habitat, de mobilités et de mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle. En ce sens, le PADD a pour orientations : « Favoriser la densification raisonnée au sein de l'enveloppe urbaine et ainsi limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces naturels et agricoles. », ainsi, tous les nouveaux logements seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine (diffus et secteur de la Cupidonne). Le PADD vise aussi la création de « formes urbaines plus insérées dans leur environnement et plus économes en foncier. ».

Enfin, la commune souhaite « Développer le parc de logements adaptés pour rendre Boisemont accessible aux ménages modestes, mais de façon adaptée au territoire. Il s'agit de doter le village d'une politique de développement inclusif. »

La commune de BOISEMONT souhaite prendre part à la réduction de l'empreinte écologique des habitants et des activités, en matière de constructions sobres en énergie, de production d'énergies renouvelables et de réduction des déchets, notamment. Aussi, La commune met en avant le défi de cohésion sociale du territoire pour favoriser le bien-vivre ensemble.

Le règlement et les OAP du PLU#2 répondent à ces orientations.

ORIENTATION.3 : LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES

Le PLU#2 vise le maintien des d'activités existantes et permet la création de nouvelles au sein des zones résidentielles de son tissu, à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières. Aussi, la commune permet l'évolution et la pérennité du centre équestre existant et préserve les terres agricoles identifiées au SCoT. Le PLU#2 entend donc conforter les atouts économiques de la commune dans leur diversité et de façon respectueuse de l'environnement. Effectivement, l'emploi est source de richesse et de dynamisme pour un territoire et ses habitants. La commune de BOISEMONT entend donc conserver et renforcer l'offre commerciale et de services de proximité et de qualité, mais aussi soutenir et diversifier les activités agricoles, ainsi que de soutenir la diversification des modes de travail.

ORIENTATION.4 : MOBILITÉS ET DESSERTE DU TERRITOIRE

La commune de BOISEMONT souhaite renforcer le déploiement des transports collectifs et notamment mieux connecter la commune aux gares de l'agglomération afin de limiter le recours systématique à la voiture individuelle. Elle ambitionne aussi de favoriser le développement des solutions d'éco-mobilité. Pour cela, elle encourage le développement des transports en commun dans une logique intercommunale. L'espace public devra être partagé et sécurisé pour tous les modes afin d'inciter à l'usage des modes actifs.

Le règlement du PLU#2 apporte des prescriptions réglementaires concernant les cycles dans sa rédaction de l'article 7.

Un emplacement réservé est dédié à l'élargissement d'une voie à proximité de l'école pour une sécurisation de tous les modes aux abords de l'équipement. Aussi, l'article L151-38 du code de l'urbanisme est mobilisé pour préserver et déployer le réseau de chemins et sentes du territoire.

L'optimisation de l'offre en stationnement fait aussi partie des préoccupations de la commune que ce soit concernant son impact sur l'espace public et sur l'environnement paysager, mais aussi en termes de confort pour les usagers d'équipements publics ou encore du commerce de proximité existant. Ainsi, un second emplacement réservé vise la création d'un parking afin de répondre à l'insuffisance de l'offre en stationnement au sein du village.

ORIENTATION.5 : PRESERVER ET DEVELOPPER LA BIODIVERSITE – TRAME VERTE ET BLEUE

Les orientations 1.1. et 1.2. du PADD et l'OAP thématique TVBN préservent et mettent en valeur la trame verte du territoire : préservation du réservoir de biodiversité que représente le Massif de l'Hautail. Au plan de zonage et au règlement écrit, la forêt de l'Hautail est classée en zone N et en EBC. Le PLU ne crée aucune zone à urbaniser dans ces espaces.

L'orientation 1.2. du PADD préserve et met en valeur la trame bleue du territoire :

- Préserver, valoriser voire reconstituer les zones humides en tant que réservoirs de biodiversité exceptionnels.
- Valoriser la présence de l'eau sur le territoire et prendre en compte les orientations des documents de portée supra-communale et ainsi mettre l'hydraulique en premier plan des préoccupations dans les projets d'aménagement.

L'OAP thématique TVBN vise à préserver, compléter et augmenter le potentiel écologique des réservoirs de biodiversité et des espaces relais. Elle fixe des orientations relatives aux trames verte, bleue et noire.

ORIENTATION.6 : CONSTITUTION D'UNE TRAME PAYSAGÈRE D'AGGLOMÉRATION

La ville nature, Axe 1 du PADD vise non seulement à favoriser la biodiversité en ville mais surtout à mettre en valeur les éléments singuliers des milieux naturels et du paysage. Il s'agit ici de préserver le cadre de vie en intégrant de façon efficace et vertueuse de développement urbain au paysage et à l'environnement (orientation 1.3). Ce travail sur la qualité du paysage, des entrées de ville et d'agglomération mais aussi sur la préservation du patrimoine bâti et non bâti du territoire concourent à la création d'une trame paysagère d'agglomération identitaire pour le territoire intercommunal, dans un contexte de proximité avec le Vexin français. Au sein du règlement, la mobilisation des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme permet notamment l'application de ces orientations, en lien avec les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable qui couvre la commune.

ORIENTATION.7 : LA MAITRISE DE L'ENERGIE ET DES RESSOURCES, ET LA GESTION DES RISQUES

Protéger le cadre de vie implique aussi d'économiser les ressources et de prévenir des risques naturels et technologiques. L'axe 1 du PADD a notamment pour objectif de faire face aux enjeux du changement climatique et d'œuvrer pour un territoire soucieux de la santé et du bien-être. La commune entend ainsi «prendre en compte les risques et nuisances et développer les outils de communication auprès des administrés afin de préserver les biens et les personnes. Le village est concerné par plusieurs secteurs soumis à des risques et nuisances : risques de mouvements de terrain, retrait-gonflement des argiles, dissolution naturelle du gypse, risques d'inondation émanant du ruissellement hydraulique, etc.

Au travers cette orientation, la mairie entend prendre en compte ces éléments dans son projet afin d'améliorer la qualité de vie et le bien-être de ses habitants.»

L'axe 3 du PADD prend en compte les nuisances sonores dues aux infrastructures routières et vise la limitation des nuisances sonores en prenant en compte le bruit dès la conception des projets d'aménagement. Cette orientation agit aussi sur la prévention des risques pour la santé publique concernant la qualité de l'air.

Au règlement écrit, les articles 2.1. de toutes les zones du PLU prévoient des mesures afin de diminuer l'exposition des personnes aux nuisances sonores dans les secteurs exposés (isolation acoustique réglementaire).

La rationalisation des ressources naturelles du territoire fait aussi partie des préoccupations de la commune :

- Lutter contre le mécanisme d'îlot de chaleur urbain en favorisant le végétal plutôt que le minéral dans les espaces publics comme privés afin de limiter les températures lors des heures chaudes.
- Approfondir la gestion différenciée des espaces verts : choisir des plantes adaptées, gérer les ressources et notamment l'eau de manière raisonnée, ...
- Tenir compte des objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial de l'Agglomération Cergy-Pontoise.

Aussi, l'orientation 2.4. du PADD encourage les projets d'amélioration et de rénovation de l'habitat, notamment dans les quartiers où l'on recense un habitat dégradé et ne répondant pas aux normes.

Enfin, les secteurs de risques naturels sont principalement classés en zones A et N et font l'objet d'intégration dans le PLU sous forme d'annexes mentionnées dans le règlement. Le règlement et les orientations d'aménagement fixent par exemple des prescriptions pour limiter le risque inondation comme sur l'imperméabilisation des sols, la maîtrise des écoulements des eaux et la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Concernant les risques technologiques, le règlement des différentes zones rappelle aux pétitionnaires l'existence de ces servitudes et à l'article 2 qu'en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte (...) à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.

Enfin, le règlement prévoit une annexe sur la prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Le PLU#2 de BOISEMONT est compatible avec le SCot de la CACP.

07

LA COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS DU PGRI

Le PGRI est un document opposable à l'administration et à ses décisions (il n'est pas directement opposable aux tiers). Il a une portée juridique directe sur :

- les plans de préventions des risques d'inondation (PPRI) qui doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du PGRI (article L.562-1 VI du code de l'environnement),
- les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau qui doivent également être compatibles ou rendus compatibles avec le PGRI (article L. 566-7 dernier alinéa du code de l'environnement). Parmi ces décisions, figurent notamment les autorisations et déclarations accordées selon l'article L.214-6 du code de l'environnement (autorisations et déclarations « loi sur l'eau»), les PAPI (programmes d'actions de prévention des inondations) et les SAGE (schémas d'aménagement et de gestion des eaux),
- les documents d'urbanisme : les SCOT (Schéma de cohérence territoriale), et en l'absence de SCOT, les PLU (Plan local d'urbanisme), PLUi (Plan local d'urbanisme intercommunal) et les cartes communales, doivent être compatibles ou rendus compatibles (dans un délai de 3 ans) avec le PGRI (articles L.122-1-13, L.123-1-10 et L.124-2 du code de l'urbanisme). Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) doit également être compatible avec les objectifs du PGRI.

La commune de BOISEMONT appartient donc au PGRI d'Île-de-France sur le bassin Seine-Normandie qui fixe les objectifs à atteindre d'ici 2027. Le SCoT de la CACP est antérieur au PGRI. En l'absence de prise en compte, le futur PLU doit être mis en compatibilité avec les objectifs de gestion des risques d'inondation.

Le PGRI présente 4 objectifs :

- **OBJECTIF 1** - Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité
- **OBJECTIF 2** - Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages
- **OBJECTIF 3** - Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise
- **OBJECTIF 4** - Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque

Les réponses du PLU#2

Le règlement graphique identifie les axes de ruissellement recensés sur le territoire. Le règlement écrit fait aussi état des prescriptions à observer aux abords des axes de ruissellement.

Plus généralement, l'article 4.1 du règlement cadre une emprise au sol à ne pas dépasser. L'article 6 des zones réglemente les obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations en exigeant un minimum de surface en pleine terre de l'unité foncière (variable en fonction des zones).

En outre, le PLU précise que les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni avoir pour conséquence d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales. Par ailleurs, le PLU demande à ce que toute construction ou installation nouvelle doit avoir une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluviales lorsqu'il existe, avec un débit de rejet conforme au schéma directeur d'eaux pluviales en vigueur. Le PLU introduit l'obligation de dispositifs particuliers de pré-traitement si nécessaire. Enfin, les règles préconisent de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation.

Le PLU#2 de BOISEMONT est compatible avec le PGRI.

08

LA PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS DU PCAET

Après un 1^{er} PCAET / Agenda 21 adopté en 2010, dont les 71 actions ont quasi toutes été mises en œuvre, la Communauté d'agglomération a adopté en 2018 un nouveau programme d'actions à réaliser d'ici 2025. Composé d'actions structurantes à court et moyen termes et accompagné des partenaires (collectivités, associations, entreprises, institutions, acteurs académiques...), ce nouveau PCAET / Agenda 21 a évolué chaque année. Il comprend désormais 175 actions portées par un total de 50 partenaires.

Un bilan à mi-parcours a été effectué en 2022. Le bilan des émissions de gaz à effet de serre du territoire est de 1,4 millions de tonnes équivalent carbone, soit une baisse de 16% depuis 2008. C'est un résultat essentiellement lié à l'abandon du charbon sur le réseau de chaleur, la modernisation de l'éclairage public et à des évolutions exogènes (facteurs nationaux d'émission CO2 des énergies en légère baisse dû à la diminution des combustibles fossiles et à l'augmentation de la part d'EnR dans le mix énergétique...). Mais, «le plus facile» a été fait et la marche à franchir pour atteindre les objectifs de 2030 reste importante. L'agglomération de Cergy-Pontoise s'est donc dotée d'une feuille de route transition qui regroupe les 23 actions principales à mettre en œuvre d'ici 2030.

Les réponses du PLU#2

A l'échelle du territoire communal, le PLU répond aux objectifs du PCAET en :

- Permettant le développement des énergies renouvelables,
- Permettant l'utilisation de matériaux et de procédés durables,
- Encourageant la rénovation énergétique des constructions par des règles dérogatoires,
- Sanctuarisant les espaces agricoles et en réduisant l'augmentation des émissions liées à l'artificialisation des sols et aux constructions nouvelles,
- Favorisant le développement urbain en renouvellement et dans la trame bâtie,
- Protégeant la Trame verte, bleue et noire communale et en amplifiant le verdissement de la commune,
- Luttant contre les îlots de chaleur par la préservation de cœur d'îlots verts et le maintien d'espaces de pleine terre dans l'intégralité du tissu,
- Protégeant la ressource en eau et en incitant à la gestion des eaux de pluie à la parcelle ainsi qu'à leur récupération,
- Facilitant les déplacements doux au sein du village et au cœur de la Trame verte communale,
- Permettant aux exploitants agricoles de se maintenir et de se développer localement (centre équestre notamment).

Le PLU#2 de BOISEMONT prend en compte le PCAET.

09

LA PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS DU SRCE

Le SRCE a pour objectif principal la préservation et la remise en état des continuités écologiques. La préservation des continuités écologiques vise le maintien de leur fonctionnalité. La remise en bon état des continuités écologiques vise à l'amélioration ou au rétablissement de leurs fonctionnalités. Les documents de planification des collectivités territoriales et de leurs groupements, dont le PLU, doivent désormais prendre en compte le SRCE, lorsqu'ils existent, et préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents de planification, projets ou infrastructures linéaires sont susceptibles d'entraîner. Ainsi, le PLU de la commune de BOISEMONT doit prendre en compte les orientations du SRCE francilien approuvé par délibération du conseil régional du 26 septembre 2013 et adopté par arrêté n°2013/294-0001 du préfet de région le 21 octobre 2013.

Le SRCE est composé de 2 cartes :

- la carte des composantes de la trame verte et bleue de la Région Île-de-France;
- la carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue de la Région Île-de-France.

La carte des composantes constitue l'état initial de la fonctionnalité des continuités écologiques d'Île-de-France. Elle présente l'ensemble des composantes de la TVB identifiées dans le SRCE, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, ainsi que les principaux éléments de fragmentation, localisés et qualifiés.

Sur le territoire de BOISEMONT, on relève ainsi :

- **89 ha de réservoir de biodiversité** localisé au Sud et à l'Ouest de la commune «forêt de l'Hautil» qui est détournée par **5,4 km de lisière urbanisée** et **2,4 km de lisière agricole** des boisements de plus de 100 hectares ;
- **2,1 km de corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité et 442 mètres de Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité** ;
- **1,2 km de corridors à fonctionnalité réduite** des prairies, friches et dépendances vertes qui traversent l'espace urbanisé nord de la commune ;
- **0,6 km de cours d'eau intermittents** fonctionnel et à fonctionnalité réduite, ainsi que **426 mètres de cours d'eau et canaux fonctionnels** ;
- La commune présente aussi un point de fragilité des continuités : **un secteur riche en mares et moulières recoupé par des infrastructures de transport.**

La carte des objectifs présente :

- les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue priorités au regard des enjeux nationaux ;
- la priorisation des actions, en lien avec le plan d'actions, dont cette carte constitue une illustration et une spatialisation.

Elle offre une lecture régionale priorisée des secteurs d'intervention ou des actions prioritaires à décliner localement dans les actions de planification, au moment des choix de projets, et dans les choix de gestion, dans le respect des orientations définies au plan d'actions. Sur le territoire de BOISEMONT, la carte des objectifs identifie :

- un **point de fragilité de la sous trame bleue** à traiter prioritairement ;
- des **lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés** à prendre en compte ;
- **2,6 km de corridor de la sous-trame arborée** à préserver ;
- **89 ha de réservoir de biodiversité** à préserver.

Les réponses du PLU#2

Le PADD du PLU#2 reprend les corridors écologiques identifiés au SRCE (forêt de l'Hautil).

Ces corridors sont ensuite traduits par des protections au règlement du PLU#2 au titre des Espaces Boisés Classés et de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. L'OAP trames verte, bleue et Noire vient renforcer ce dispositif.

Le PLU#2 de BOISEMONT prend en compte le SRCE.



