



RÉUNION PUBLIQUE #3

JEUDI 25 JANVIER 2024

**RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE BOISEMONT (95)**

**PRÉSENTATION DES
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**



01

RAPPELS, LE PLU, DE QUOI PARLE-T-ON ?

page 02

02

LES CADRES À INTÉGRER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

page 06

03

QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

page 10

04

LES OAP SECTORIELLES À BOISEMONT

page 17

05

LES OAP THÉMATIQUES À BOISEMONT

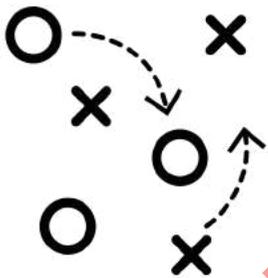
page 20

EN BREF, LE PLU C'EST ...

1

UN OUTIL DE PROJET

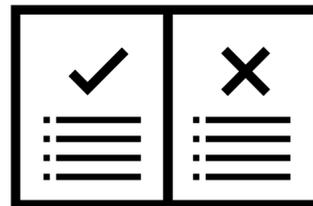
- une **prospective** : réfléchir au devenir du territoire
- un **cap** : la vision du territoire
- un **document stratégique** avec une temporalité de 10 ans



2

UN OUTIL RÉGLEMENTAIRE ET JURIDIQUE

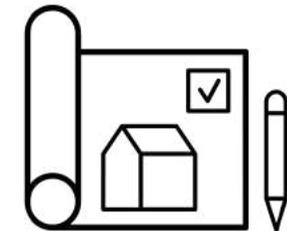
- détermine l'**usage des sols** sur l'ensemble du territoire
- détermine les **zones constructibles et les zones inconstructibles**
- des zones différentes auxquelles sont associées des règles définissant ce qui est interdit, ce qui est autorisé et **comment les édifier** (aspect des constructions et implantation, volume)



3

Un document opposable aux tiers

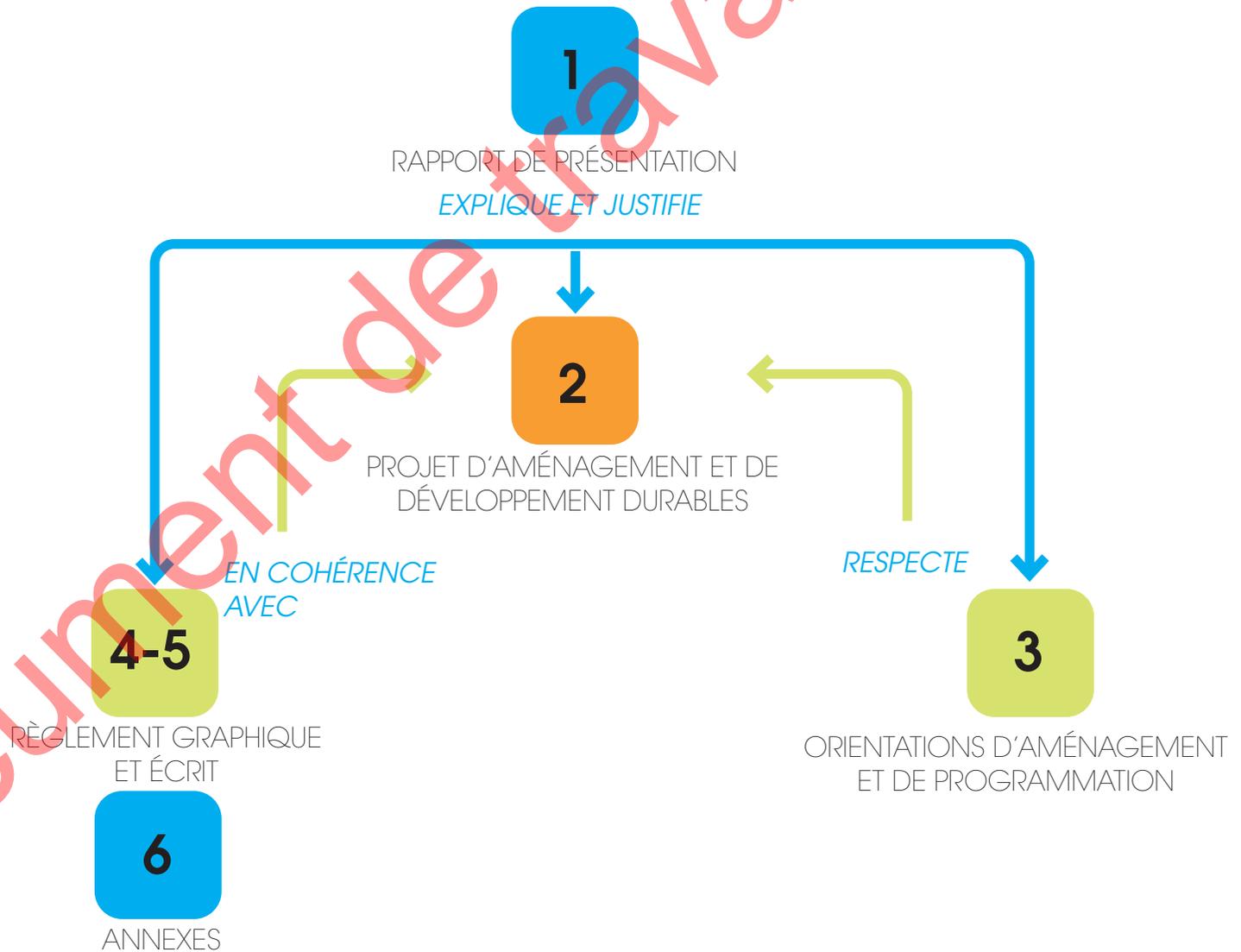
- régit les demandes d'autorisation d'urbanisme :
 - Permis de Construire,
 - Permis de Démolir,
 - Permis d'Aménager,
 - Déclaration de Projet, ...

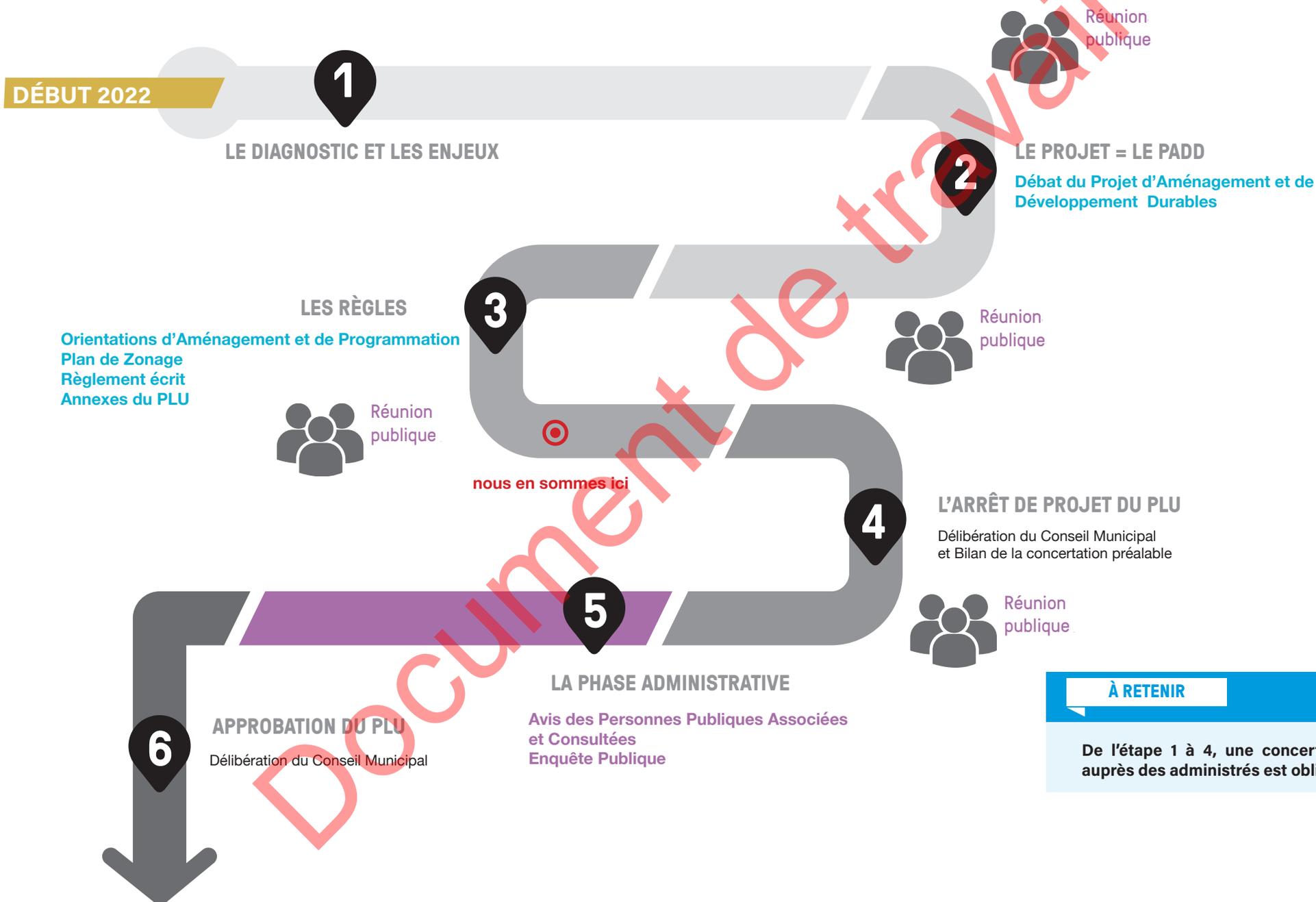


IL SE COMPOSE DE ...



- pièces et prescriptions opposables
- pièce orientant le PLU
- pièces informatives







01

RAPPELS, LE PLU, DE QUOI PARLE-T-ON ?

page 02

02

LES CADRES À INTÉGRER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

page 06

03

QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

page 10

04

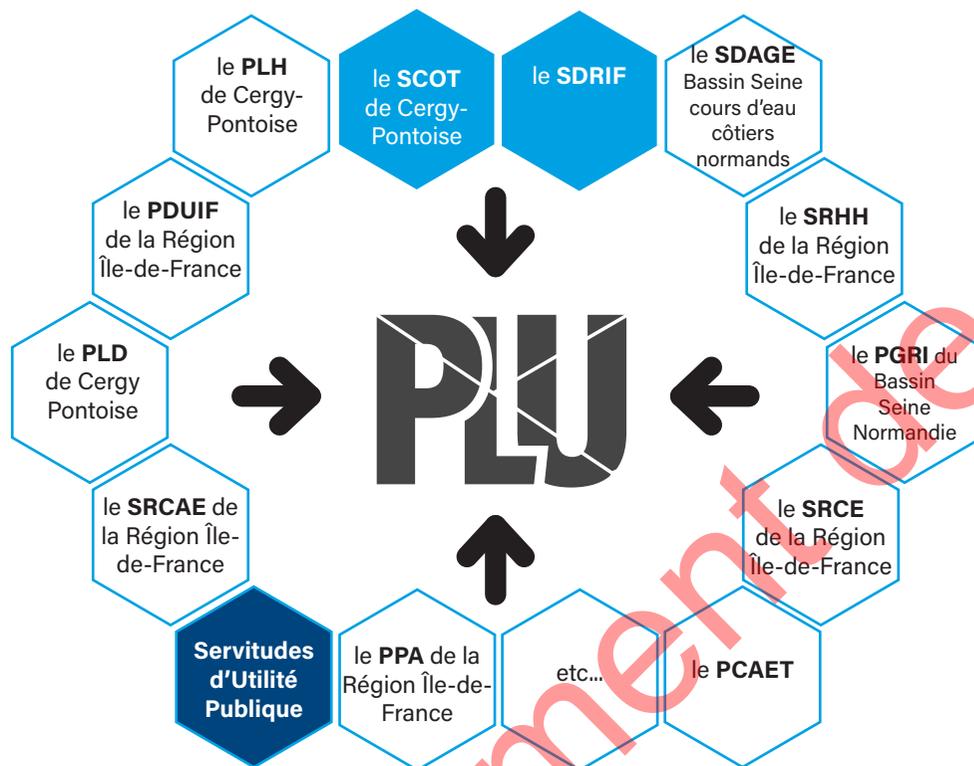
LES OAP SECTORIELLES À BOISEMONT

page 17

05

LES OAP THÉATIQUES À BOISEMONT

page 20



BIEN QUE D'INITIATIVE COMMUNALE,
LE PLU DE BOISEMONT DEVRA
 TENIR COMPTE D'UN ENSEMBLE
 DE DOCUMENTS CADRE POUR
 ASSURER LA LÉGALITÉ DE SON
 DOCUMENT D'URBANISME.

**Le PLU
 doit respecter
 des normes
 supérieures**

...

- SDRIF** : Schéma Directeur Régional d'Île-de-France
PLH : Programme Local de l'Habitat
PDUIF : Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France
PLD : Plan Local de Déplacement
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation
PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique
SRHH : Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
SDAN : Schéma Directeur d'Aménagement Numérique
SDAGV : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

LES CADRES À INTÉGRER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

→ **Le PLH : PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

Arrêté en 2023, approbation en 2024

1 AMÉLIORER L'ACCÈS AU LOGEMENT ET LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES MÉNAGES DANS LEUR DIVERSITÉ EN PROPOSANT UNE OFFRE ADAPTÉE AUX PRIX MAÎTRISÉS, ÉQUILIBRÉE SUR L'ENSEMBLE DES COMMUNES DU TERRITOIRE

2 POURSUIVRE UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOBRE ET DE QUALITÉ

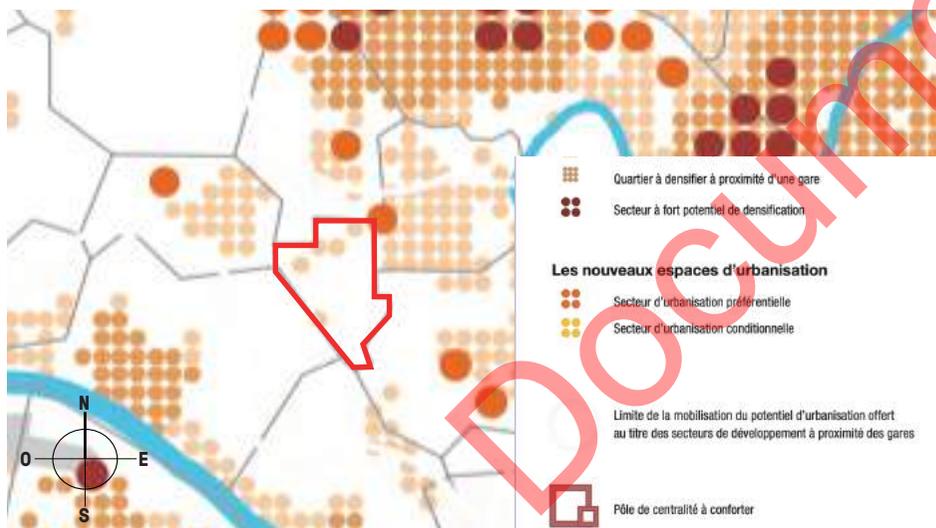
	Programmation prévisionnelle 2023-2028	
	Total 2023-2028	Moyenne annuelle
CACP	7 800	1 300
BOISEMONT	34	6

3 CONTRIBUER À LA DYNAMIQUE DE RÉNOVATION DU PARC DE LOGEMENTS EN METTANT L'ACCENT SUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE GLOBALE

4 SAISIR L'OPPORTUNITÉ DE LA RÉFORME DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT SOCIAL POUR FAVORISER L'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL DES PUBLICS À ENJEUX, FLUIDIFIER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS ET RENFORCER LA MIXITÉ SOCIALE SUR LE TERRITOIRE

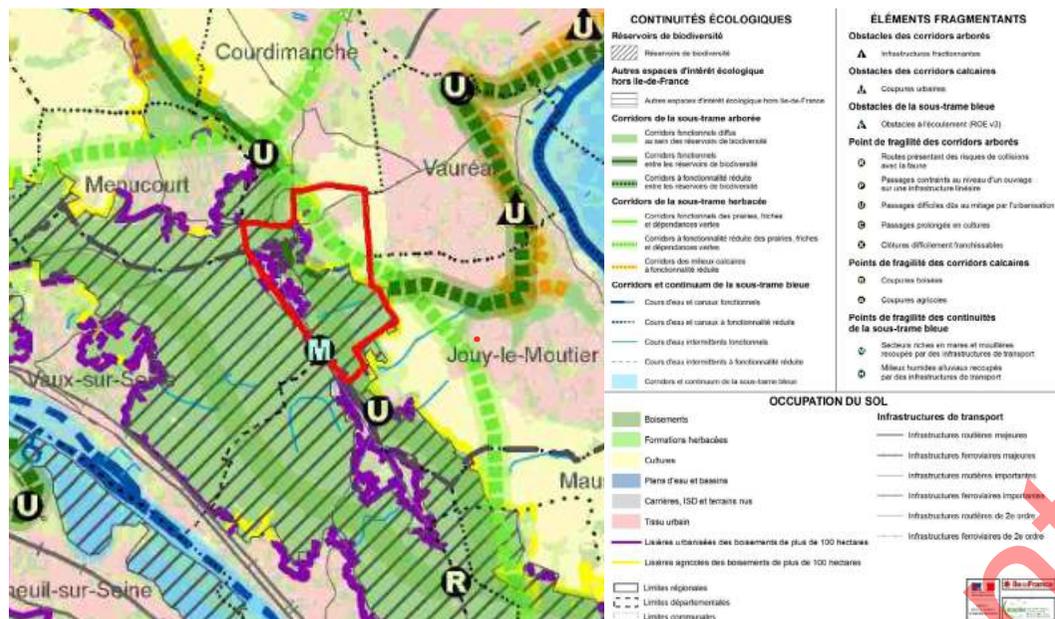
→ **Le SDRIF : SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION IDF**

approuvé en 2013, en cours de révision

**POLARISER ET ÉQUILIBRER**

...
**notamment
en matière de
construction de
logements,**

→ Le SRCE : SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE



→ Le SDRIF : SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION IDF approuvé en 2013, en cours de révision



PRÉSERVER ET VALORISER

**ou encore
de mise en
valeur des
continuités
écologiques**



01

RAPPELS, LE PLU, DE QUOI PARLE-T-ON ?

page 02

02

LES CADRES À INTÉGRER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

page 06

03

QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

page 10

04

LES OAP SECTORIELLES À BOISEMONT

page 17

05

LES OAP THÉMATIQUES À BOISEMONT

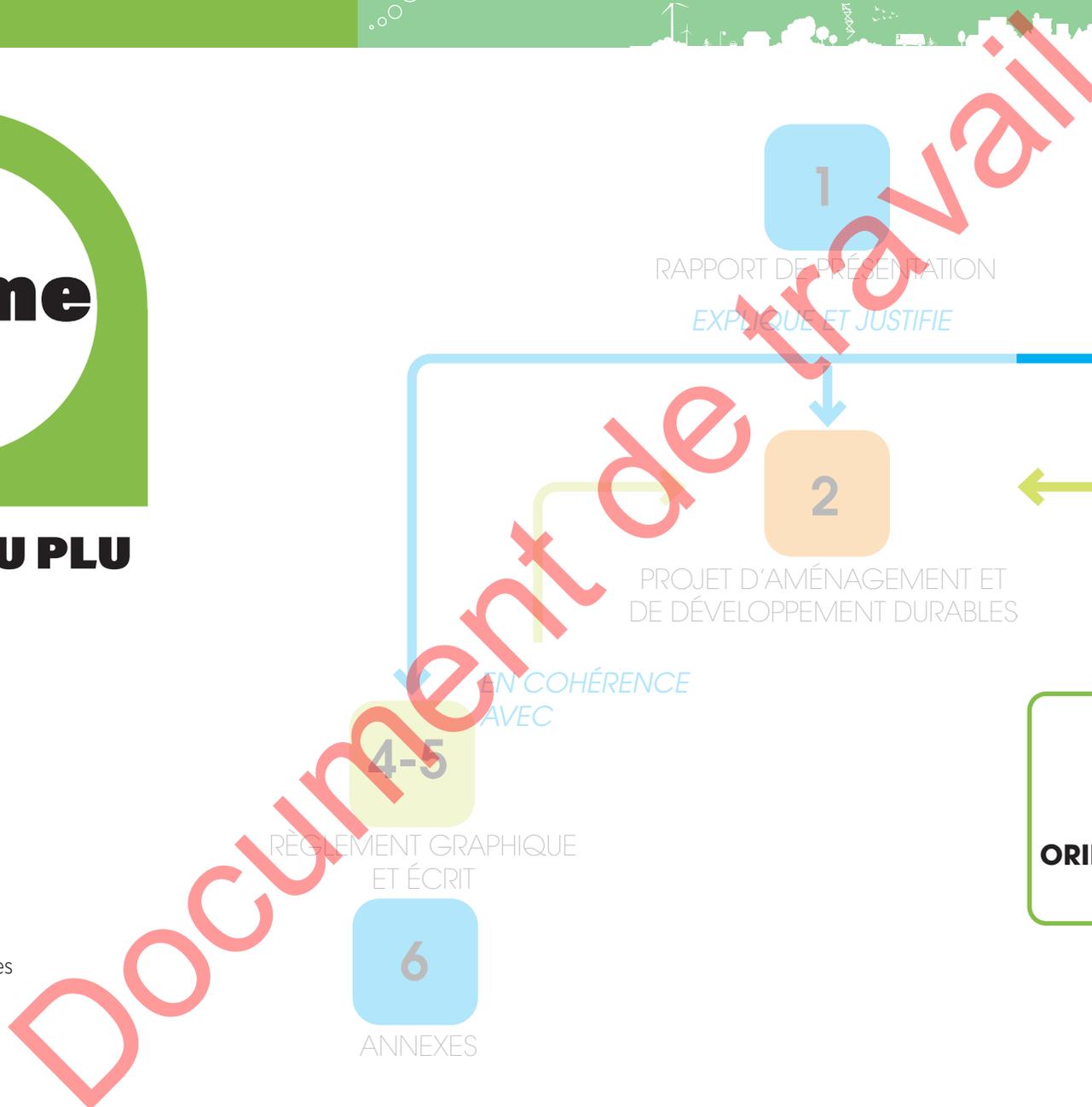
page 20

QU'EST-CE QU'UNE OAP ?



PIÈCE DU PLU

- pièces et prescriptions opposables
- pièce orientant le PLU
- pièces informatives



QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

→ | Le PLU de Boisemont mobilise 2 types d'OAP

OAP sectorielle (par secteur ou quartier)

Les orientations d'aménagement et de programmation **par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement** garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

**Zoom
sur
un secteur
à enjeux**

OAP des Bourrelières
Le Château d'Olonne

Un quartier tourné vers son environnement naturel

 Limites de l'OAP

0/ Contexte

 Centre commercial	 Milieu humide
 Quartiers pavillonnaires	 Espaces agricoles bocagers
 Courbes de niveau	

1/ Une trame viaire guidée par la topographie

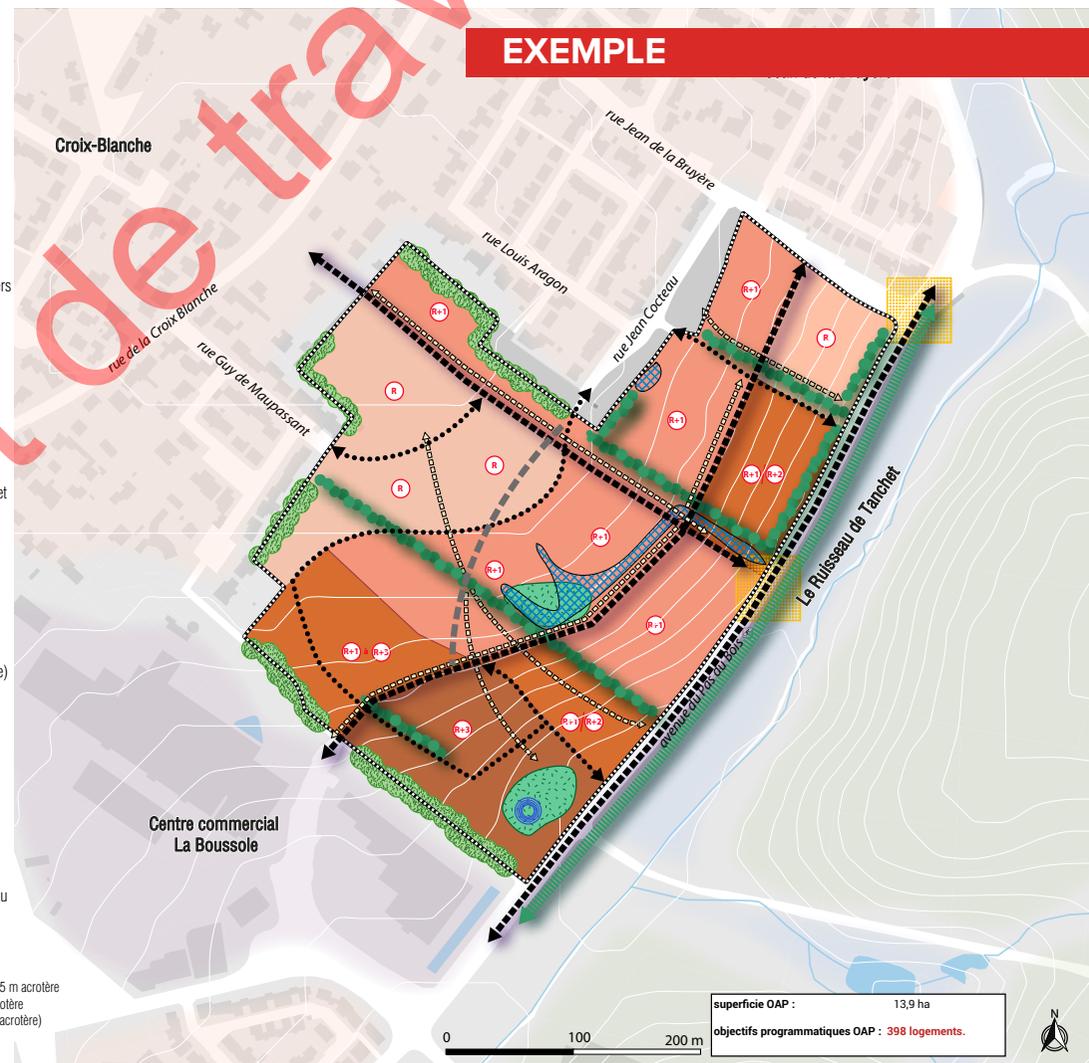
-  Principes de liaisons douces avec aménagements hydrauliques (principes de noues par ex.)
-  Principe de voirie principale alignée sur la topographie (position indicative)  : variante
-  Principe de voirie secondaire (position indicative)
-  Principe de voie verte, espace de transition entre la ville et le bocage (aménagement cyclable et piéton)

2/ Une trame verte et bleue existante valorisée

-  Haies à conserver ou à créer pour offrir des perspectives visuelles vers la vallée et le bocage
-  Parc-espace public à créer pour renforcer le lien ville-bocage
-  Aménagements hydrauliques à prévoir (position indicative)
-  Espaces tampons paysagers à créer
-  Zones humides relevées à préserver

3/ Une organisation du bâti «en plateau» : une centralité tournée vers le bocage

-  Habitat de type maison individuelle
-  Habitat de transition
-  Habitat mixte composé de petits immeubles collectifs et/ou habitat de transition
-  Habitat de type petits immeubles collectifs
-  Principes de hauteur plafond par niveau
R = rez-de-chaussée avec ou sans comble : 6 m égout de toiture ou 5 m acrotère
R+1 = rez-de-chaussée + 1 niveau : 7 m égout de toiture ou 6 m acrotère
R+3 = rez-de-chaussée + 2 niveaux+attique : 12,50 m au faitage ou acrotère)
-  Traitement paysager et de sécurité des entrées opération



→ | Le PLU de Boisemont mobilise 2 types d'OAP

OAP sectorielle (par secteur ou quartier)

elle définit ...

→ Nature de l'opération envisagée

Données quantitatives : nombre de logements, densité, mixité sociale.

Données qualitatives : typologies de logements, cohérence urbaine et architecturale, insertion paysagère, mixité fonctionnelle, ...

→ Les conditions d'aménagement du secteur

La voirie : accès, principes de voirie, traitement paysager des voies, stationnement, sécurité, circulations douces, espaces publics, ...

L'implantation des constructions : privilégier exposition solaire optimale, implantation en lien avec le contexte physique du site.

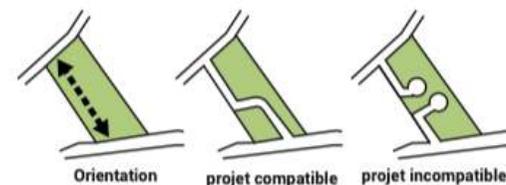
La hauteur des constructions : respect perspectives visuelles, en fonction du tissu environnant, constructions les plus hautes en bordure d'opération, ...

La gestion des eaux pluviales : limiter ruissellement, aménagement de noues, revêtements limitant l'imperméabilisation

Le maintien de la structure paysagère du site : traitement qualitatif, tampons végétaux, reconstitution de continuité végétale, préservation de masses végétales, ...

Le phasage de l'opération : différentes tranches

-  Espace destiné à l'habitat avec une typologie de maison individuelle jumelée ou non
-  Espace destiné à l'habitat de transition avec une typologie maison de ville/ maison en bande/habitat semi-collectif
-  Espace destiné à l'habitat mixte avec une typologie de petits collectifs et/ ou d'habitat de transition
-  Espace destiné à l'habitat avec une typologie de petits collectifs



-  Espace à vocation d'espace public paysager
-  Haies à conserver ou à créer
-  Espaces tampons paysagers

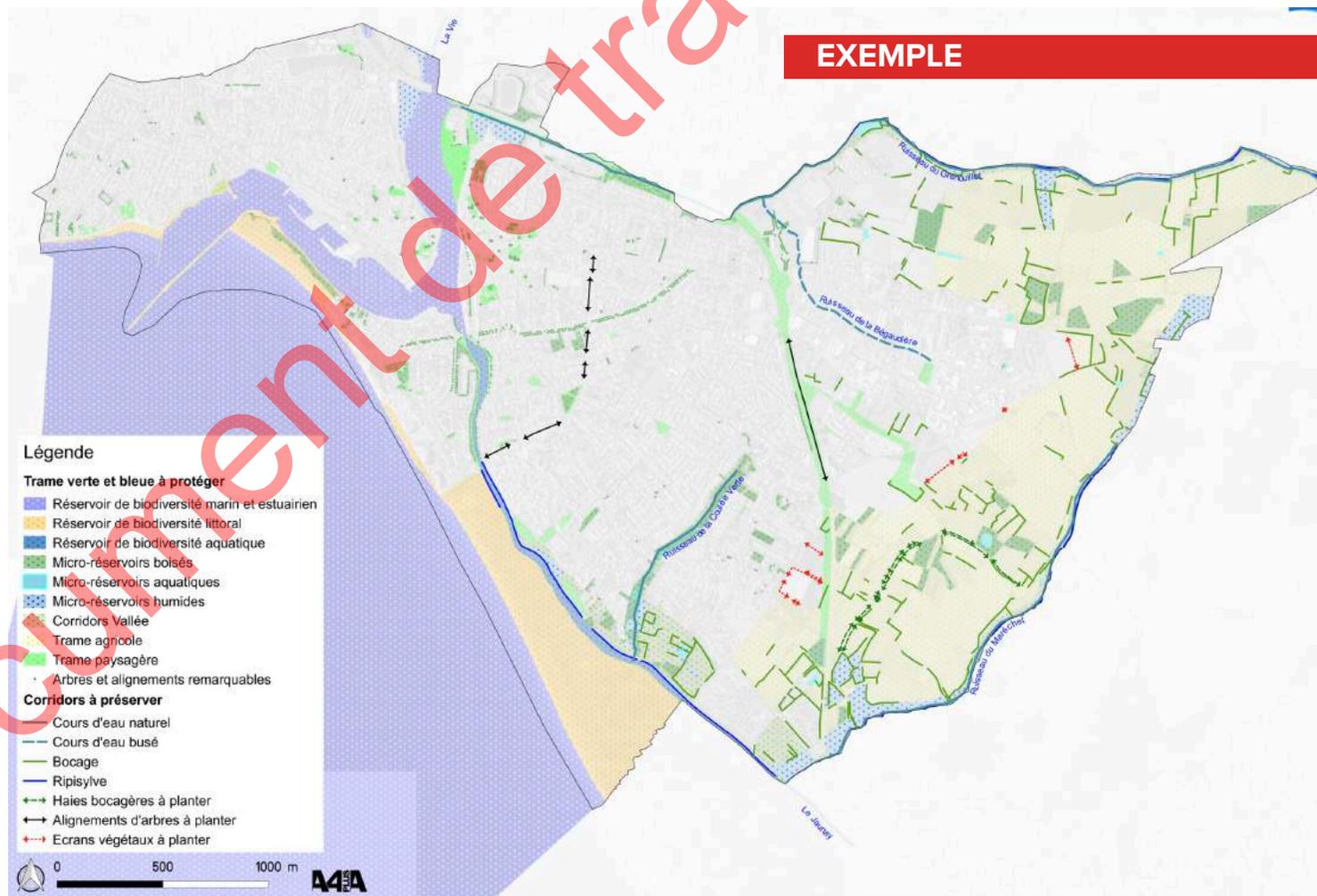
QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

→ | **Le PLU de Boisemont mobilise 2 types d'OAP****OAP thématique**

Des OAP portant sur une thématique précise peuvent être déclinées à l'échelle de l'intégralité du territoire communal.

Comme des OAP relatives à la trame verte et bleue par exemple.

**une
thématique
traitée à
l'échelle de la
commune**



→ | **Le PLU de Boisemont mobilise 2 types d'OAP**

OAP thématique

ses objectifs ...

➔ **hiérarchiser et valoriser le maillage vert et bleu sur le territoire :**

- **renforcer la place de la nature et de l'eau** au sein de la commune ;
- **définir un maillage de nature en ville structurant** permettant de valoriser et de fonctionnaliser les espaces de nature ;
- **dessiner un meilleur cadre de vie et de bien être** pour les habitants ;
- **favoriser le développement d'un milieu environnant de qualité pour les espèces végétales et animales** ;
- ...



QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

→ | **La portée des OAP**

La compatibilité avec les OAP signifie que **les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux OAP et doivent contribuer à leur mise en œuvre** ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisations.



**les
OAP
sont
opposables
aux tiers**



Document de travail

01

RAPPELS, LE PLU, DE QUOI PARLE-T-ON ?

page 02

02

LES CADRES À INTÉGRER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

page 06

03

QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

page 10

04

LES OAP SECTORIELLES À BOISEMONT

page 17

05

LES OAP THÉMATIQUES À BOISEMONT

page 20

→ | **L'OAP DE LA CUPIDONNE**
(existe au PLU opposable)



LA CUPIDONNE

Préservation
de la sente
de la
Cupidonne

Préservation
de l'intimité des
constructions
existantes

0,86 ha

12 à 20
logements





01

RAPPELS, LE PLU, DE QUOI PARLE-T-ON ?

page 02

02

LES CADRES À INTÉGRER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

page 06

03

QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

page 10

04

LES OAP SECTORIELLES À BOISEMONT

page 17

05

LES OAP THÉMATIQUES À BOISEMONT

page 20

OAP thématique TRAMES VERTE, BLEUE ET NOIRE

Les trames Verte, Bleue et Noire québécoises ?



→ la trame verte

- réseau de **continuités écologiques terrestres** ;
- contribue à l'amélioration de l'état de **conservation des habitats naturels et des espèces**.



→ la trame bleue

- réseau de **continuités écologiques aquatiques** ;
- contribue au **bon état écologique des masses d'eau**.



→ la trame noire

- réseau de **continuités écologiques nocturnes** ;
- contribue à la qualité de la **vie nocturne de la faune**.

La Trame Verte et Bleue (TVB), l'un des engagements phares du Grenelle de l'Environnement, « **a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.** » (Art. L.371-1 du code de l'environnement).

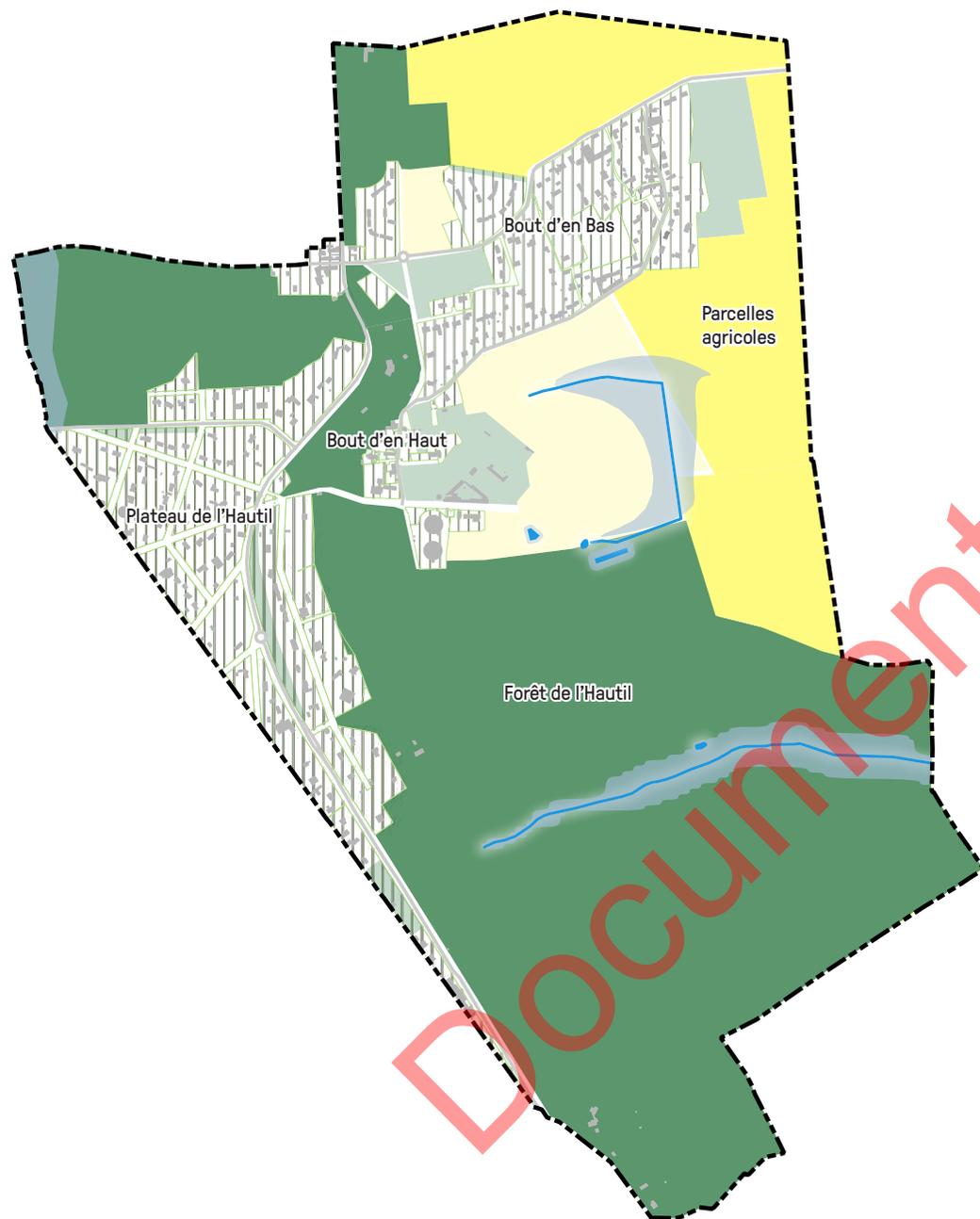


l'objectif de la mise en place d'une OAP TVBN

Relier par des **corridors écologiques**, les **réservoirs de biodiversité et d'obscurité**.

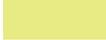
Ces liaisons linéaires ou discontinues (dites en «pas japonais») recouvrant des espaces publics comme privés, **permettront aux espèces remarquables comme ordinaires, de circuler et d'interagir, et aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.**

RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ
espaces où la biodiversité est la plus riche et diversifiée

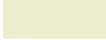


Une richesse de biodiversité différente suivant les échelles = des objectifs différents

Réservoirs de biodiversité

-  Sous-trame aquatique
-  Sous-trame boisée/herbacée
-  Sous-trame ouverte

Espaces relais de biodiversité

-  Sous-trame aquatique
-  Sous-trame boisée/herbacée
-  Sous-trame ouverte

Maillage écologique

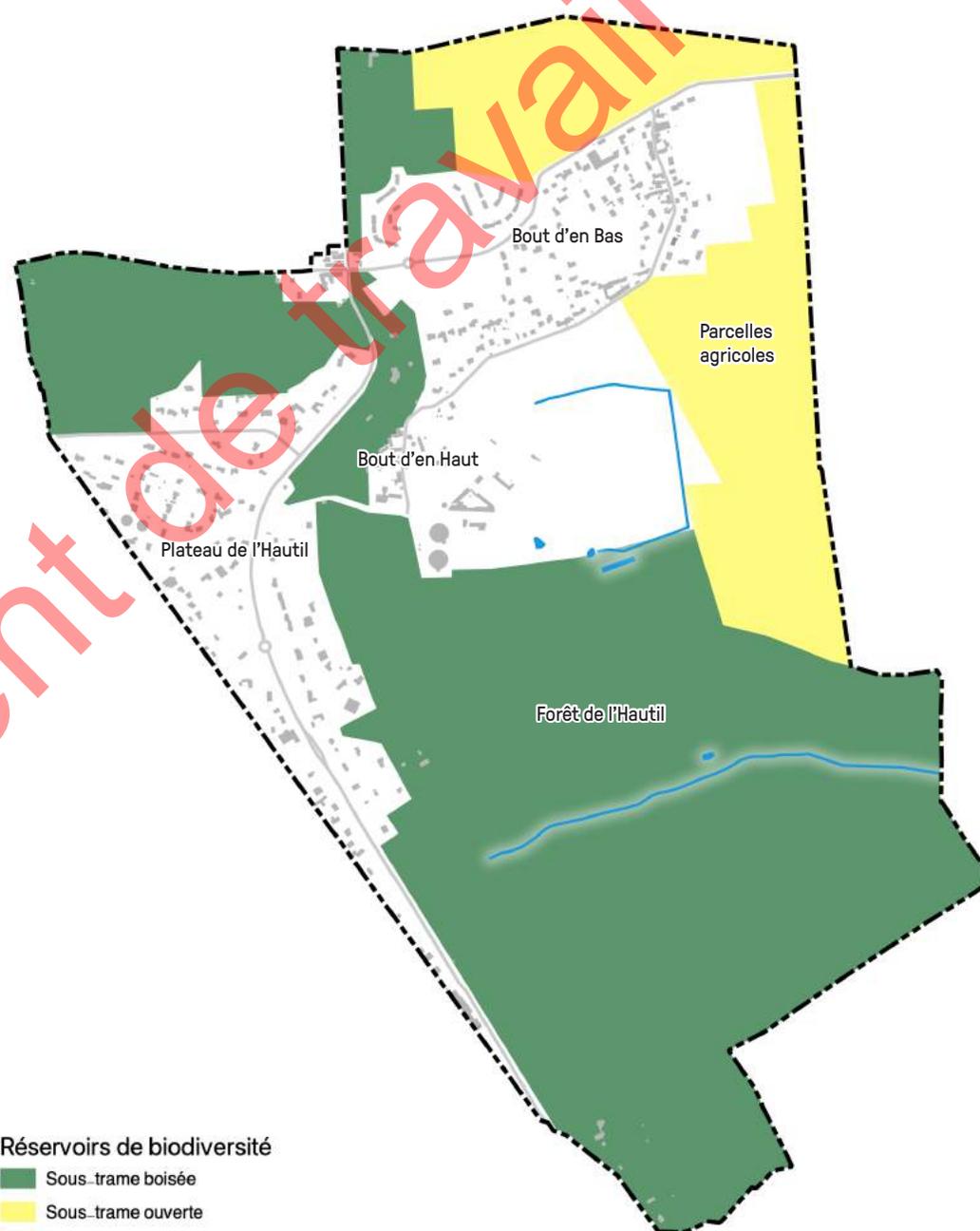
-  Sous-trame aquatique
-  Sous-trame boisée/herbacée
-  Sous-trame ouverte

Au sein des RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

Concerne les
grands espaces
boisés, les espaces
en eau et les
parcelles
agricoles

Réservoirs de biodiversité

- Sous-trame boisée
- Sous-trame ouverte
- Sous-trame aquatique

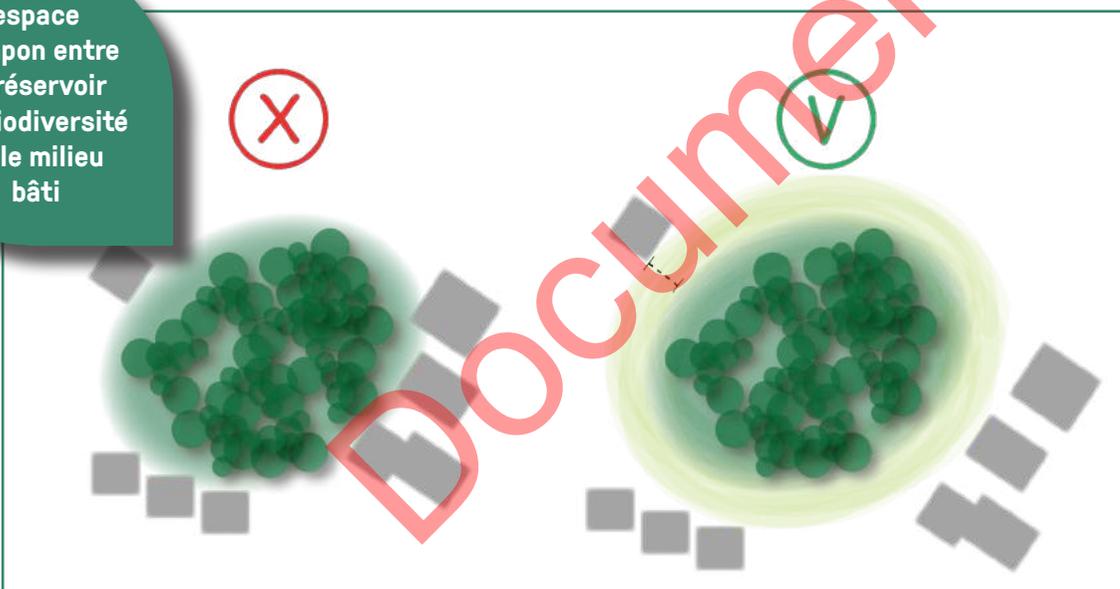


Au sein des **RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ**

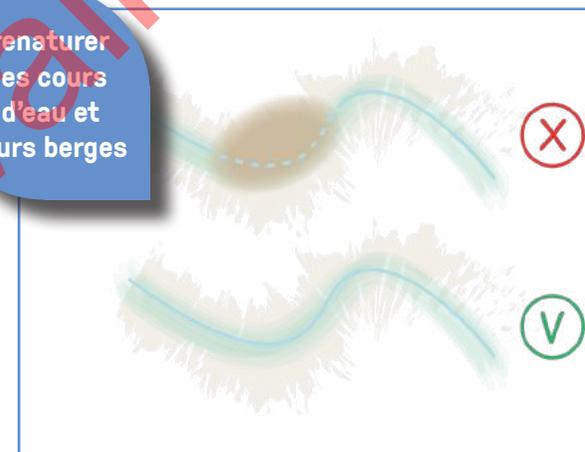
→ | principales orientations

prendre les mesures nécessaires à leur protection et au maintien de leur bon état

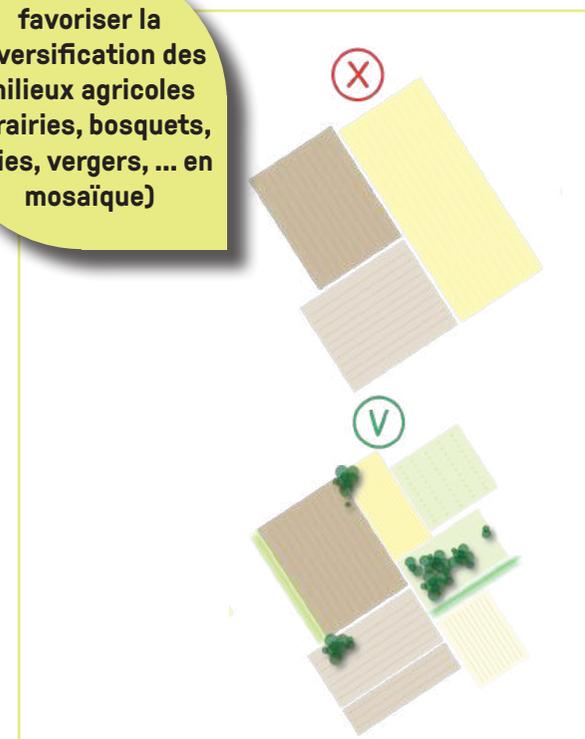
espace tampon entre le réservoir de biodiversité et le milieu bâti



renaturer les cours d'eau et leurs berges



favoriser la diversification des milieux agricoles (prairies, bosquets, haies, vergers, ... en mosaïque)



Au sein des ESPACES RELAIS DE BIODIVERSITÉ

Concerne les
boisements
secondaires,
les prairies et les
zones humides

Espaces relais des réservoirs de biodiversité

- Sous-trame boisée
- Sous-trame ouverte
- Sous-trame aquatique



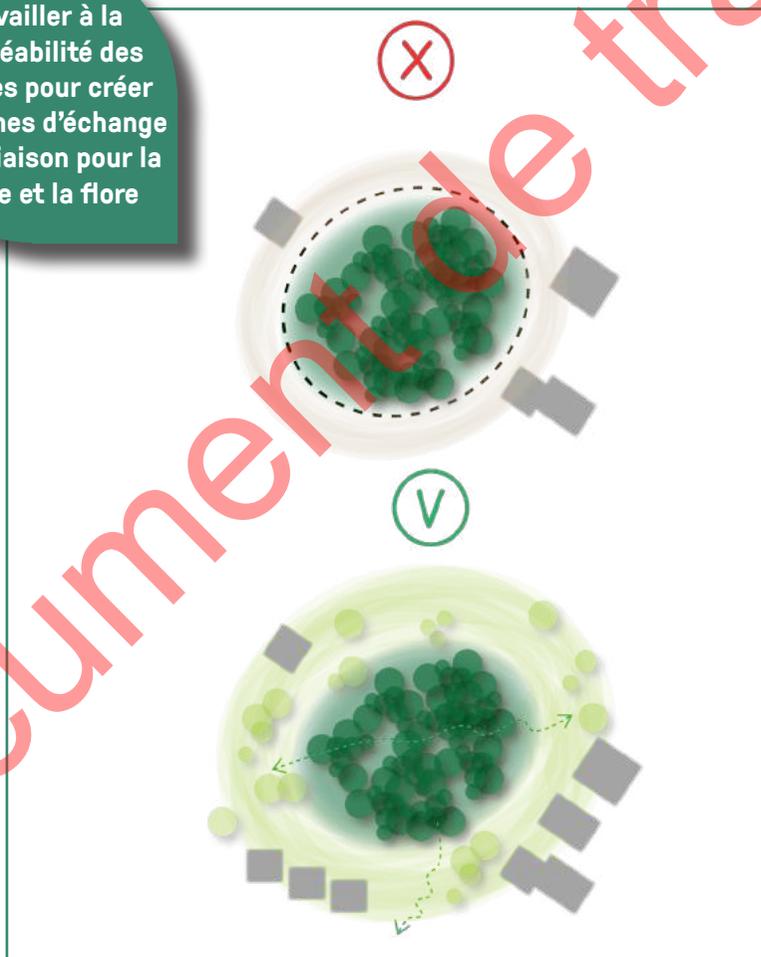
Au sein des ESPACES RELAIS DE BIODIVERSITÉ

→ | principales orientations

Conserver les structures végétales existantes (alignements d'arbres, haies, grands arbres, bosquets, vergers...)

Préserver les espaces maraîchers

travailler à la perméabilité des lisières pour créer des zones d'échange et de liaison pour la faune et la flore



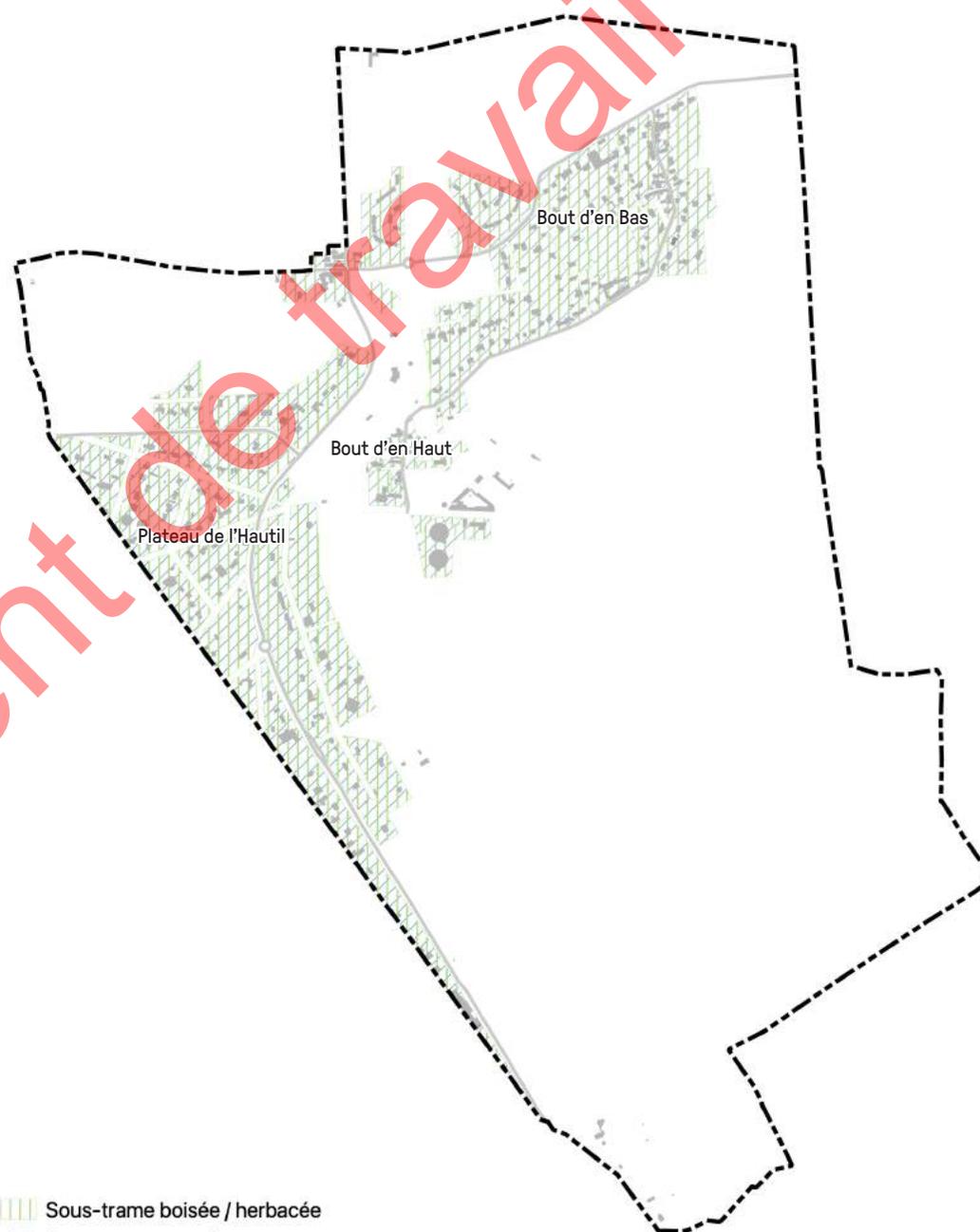
préserver, au sein des prairies, les bosquets, haies et arbres isolés

maintenir l'emprise des zones humides

Au sein du MAILLAGE ÉCOLOGIQUE DE PROXIMITÉ

Concerne les
parcelles
bâties,
vos jardins et
les espaces
publics

 Sous-trame boisée / herbacée
 Sous-trame aquatique

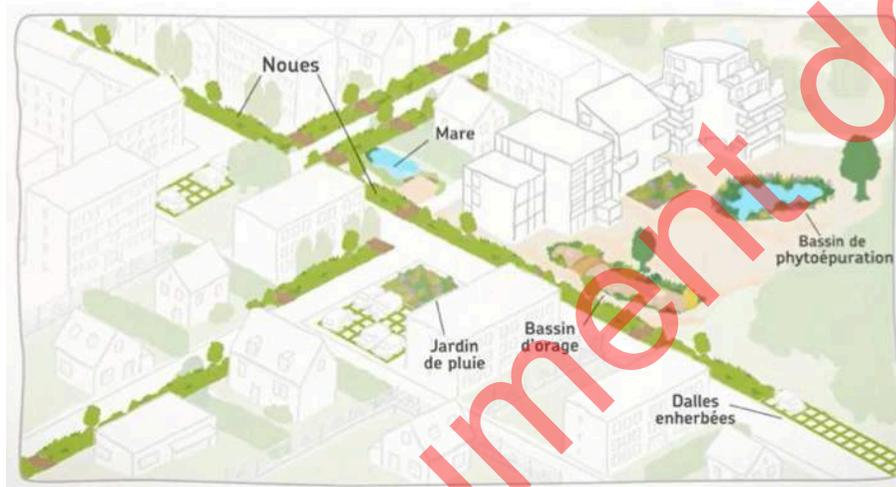


Au sein du MAILLAGE ÉCOLOGIQUE DE PROXIMITÉ

→ | principales orientations

gérer l'eau de pluie à ciel ouvert par des aménagements écologiques :

noues, jardins de pluie, récupération des eaux de pluie, ...



Gestion alternative des eaux pluviales : favoriser la continuité écologique
Source : Agence régionale de la biodiversité, Ile de France



Figure 19: Aménagement pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle : exemple 1

Au sein du MAILLAGE ÉCOLOGIQUE DE PROXIMITÉ

→ | principales orientations

planter des espèces locales adaptées au climat de Boisémont

limiter l'usage d'essences allergènes (thuyas, bouleau, platane, ...)

privilégier le maintien des espaces de pleine terre dans tout aménagement

installer et préserver au moins trois strates végétales

végétaliser les nouveaux projets et maintenir la végétalisation existante

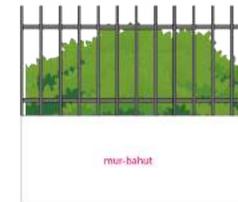
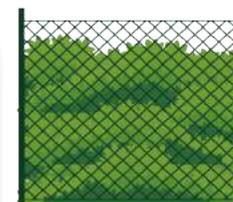


strate arborée > 7m

strate arbustive > 2 à 7m

strate herbacée > 0,3 à 2m

privilégier les clôtures poreuses doublées d'une haie vive



la TRAME NOIRE

→ | principales orientations

OBJECTIF 1 : PROTÉGER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET PRÉSERVER LA TRAME PAYSAGÈRE

■ Réservoirs d'obscurité

OBJECTIF 2 : RENFORCER LE MAILLAGE DES COMPOSANTES DE LA TRAME NOIRE

■ Zones de conflit

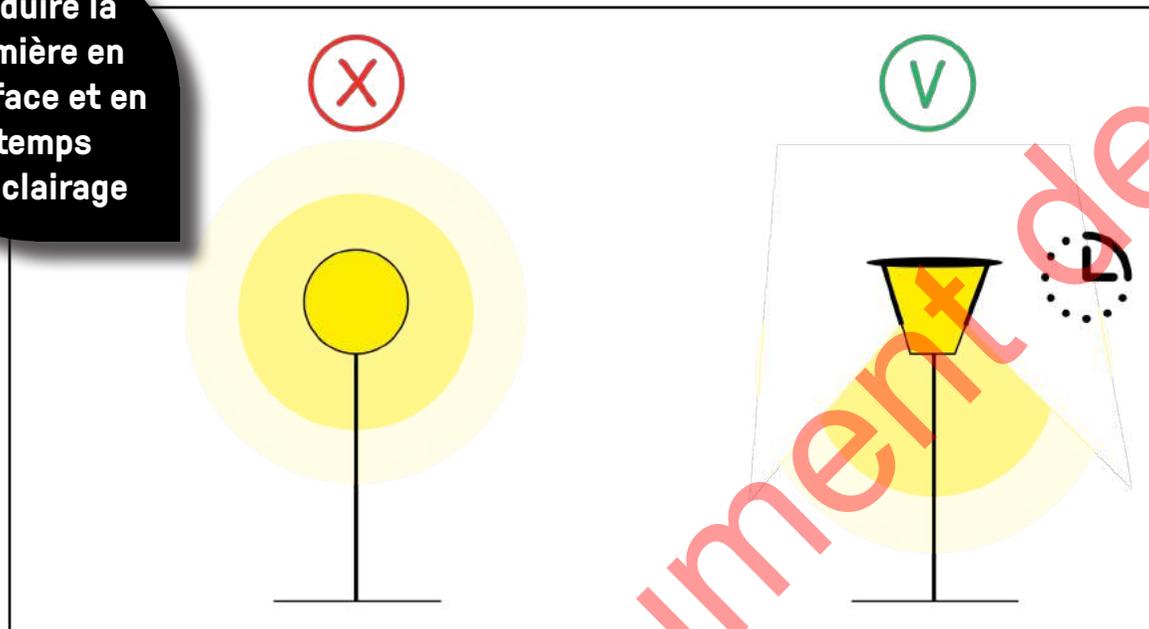
— Corridors d'obscurité



la TRAME NOIRE

→ | principales orientations

réduire la
lumière en
surface et en
temps
d'éclairage



diminuer la
hauteur des
luminaires et
leur puissance

réduire la
plage horaire
d'allumage de
l'éclairage

réduire la
surface éclairée
au sol en dirigeant
les faisceaux
lumineux

Je participe !

DESSINONS **ENSEMBLE** LE BOISEMONT DE DEMAIN

Pendant toute la durée des études, nous mettons à disposition des Boisemontaises et des Boisemontais plusieurs supports de concertation pour entendre leurs voix (cf. encart ci-dessous).

Nous comptons sur votre participation pour dessiner, ensemble, notre projet communal et définir ce que l'on souhaite pour notre commune de demain.

→ | attention, la concertation préalable ne doit pas être confondue avec la concertation légale dans le cadre de l'enquête publique.

Informez-vous et participez

- des **articles dans le Feuilleton municipal de Boisemont**
- Une **exposition publique évolutive** disponible en mairie aux heures et jours ouvrables
- Des **réunions publiques aux étapes clefs de la procédure** pour échanger et débattre des contenus
- Des **publications régulières sur le site internet de la commune** pour prendre connaissance du projet depuis chez vous
- Un **dossier** ainsi qu'un **registre de concertation**, pour recueillir vos remarques écrites, disponibles en mairie aux heures et jours ouvrables

Vous pouvez également écrire :

■ par **courrier** : Madame le Maire
Rue de l'Église
95000 Boisemont

■ ou par **mail** :

✉ concertation-plu@ville-boisemont.fr



MERCI DE VOTRE PARTICIPATION

échanges / débats

Document de travail

