

PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE BOISSY MAUVOISIN- 78
MODIFICATION DE DROIT COMMUN n°1



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BOISSY MAUVOISIN - 78
Procédure de modification de droit commun
en application des articles L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme

	version	rédacteur	Date émission
Rapport de présentation	V4	Florence Paris	Juin 2023

NOTICE EXPLICATIVE
Venant compléter le RAPPORT DE PRÉSENTATION EXISTANT

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du approuvant la modification n° 1 du PLU de BOISSY MAUVOISIN.

Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
Le présent dossier sera soumis à enquête publique du 2023 au 2023 inclus après publicité tel que précisé en Conseil Municipal lors de sa séance du 15 décembre 2022.

Objet de la modification

Par délibération n°2022-51 en date du 15 décembre 2022, le Conseil Municipal a autorisé le lancement d'une procédure de modification de droit commun du PLU de afin de préciser les conditions d'ouverture à l'urbanisation du lieu-dit « le village ».
Le PLU adopté le 22/05/ 2017 a défini un Périmètre d'Attente de Projet conformément à l'article L 151-45-5 du code de l'urbanisme au centre du village. Une étude préalable a été diligentée qui a préconisé une évolution de ce périmètre et la définition des conditions de son urbanisation à travers une OAP.
La présente modification a pour objectif d'intégrer cette OAP dans le PLU.

Cette modification de droit commun sera l'occasion de procéder à des corrections d'erreurs matérielles dans le règlement et plus précisément dans le règlement de la zone A.

SOMMAIRE

1.1 EXPOSE DES MOTIFS

1.2. COORDONNEES DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

1.3. HISTORIQUE DU PLU

1.4. RAPPEL LEGISLATIF ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE – JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

1.5. RAPPEL DES TEXTES REGISSANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU

2. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

2.1. LE SITE

2.2. LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE : DU PAPAG VERS UNE OAP

2.3 L'OAP PERIMETRE

2.4 LE CONTENU DE L'OAP TYPOLOGIES

2.5 LE CONTENU DE L'OAP PRINCIPES DE DESSERTE

2.6 LE CONTENU DE L'OAP PRINCIPES DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

2.7 LE CONTENU DE L'OAP LES EQUILIBRES ECONOMIQUES

2.8 LE CONTENU DE L'OAP LE CALENDRIER

3. CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE

3.1 Le règlement de la zone A en son article « destinations »

3.2 Justification de la modification envisagée

4. PRESENTATION DE LA MODIFICATION

4.1.1. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS

4.1.2. SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU RAPPORT DE PRESENTATION

4.1.3. LA SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE : SANS OBJET

4.1.4. LA PROPOSITION DE MODIFICATION APPORTEE AU REGLEMENT

5. ANNEXES SERVITUDES

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant la modification n°1 du PLU de BOISSY MAUVOISIN.

Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

I- Préambule Objet de la modification

A l'unanimité, le Conseil Municipal a autorisé le lancement d'une procédure de modification de droit commun du PLU de BOISSY MAUVOISIN afin de :

- Substituer le PAPAG existant dans la zone U du centre village par une OAP qui définira les conditions d'urbanisation de ce périmètre central.
- *Autoriser l'urbanisation mesurée de ce périmètre en prenant appui sur le PADD.*
- *Procéder à la correction d'une erreur matérielle dans le règlement attaché à la zone A.*

PV Conseil municipal du 15 décembre 2022 annexé.

1.1 Exposé des motifs

Le PLU applicable par la commune de BOISSY MAUVOISIN (78) a été approuvé en date du 22 mai 2017.

Depuis cette date, le document d'urbanisme n'a connu aucune évolution alors que la commune située à environ une heure de PARIS connaît un léger regain d'attractivité consécutif à la transformation récente des modes de vie et de travail.

Le PLU de 2017 a par ailleurs introduit un Périmètre d'Attente de Projet sur un périmètre stratégique du village, périmètre situé à immédiate proximité de l'église et resté jusqu'alors enclavé. Début 2022, la commune a étudié les conditions souhaitées pour l'aménagement de ce périmètre.

En conséquence de ces études préalables, la Commune s'est prononcée sur la nécessité de modifier le PLU. Cette modification sera l'occasion de préciser le règlement de la zone A du PLU.

1.2 Coordonnées de la Maîtrise d'Ouvrage

La présente procédure de modification de droit commun est conduite par le Maire de la commune de BOISSY MAUVOISIN.

Mairie - 12 Rue des Tilleuls, 78200 Boissy-Mauvoisin

Contact : Monsieur le Maire de la commune de Boissy Mauvoisin.

1.3 Historique du PLU

La modification envisagée est la modification n°1 du PLU de BOISSY MAUVOISIN.

Elle prend appui sur le **PADD** avec les axes desquels elle reste compatible. Elle respecte strictement les données de l'**Evaluation Environnementale** qui a prévalu à l'approbation du PLU. Le dossier reste nonobstant soumis à une procédure d'examen au cas par cas. (art. R 122-2 code de l'Environnement).

LES AXES ET ORIENTATIONS DU PADD	
MAINTENIR LA QUALITE DE VIE DU VILLAGE	<p>1/Avoir une politique de préservation des emblèmes locaux</p> <p>2/Préserver le fonctionnement de la vie rurale, créer des lieux de convivialité et du lien social</p> <p>3/ Protéger la qualité paysagère et architecturale du territoire.</p> <p>4 / Maintenir l'activité agricole</p>
DEFINIR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT	<p>1/Enrayer le déclin démographique par le renouvellement du parc de logements.</p> <p>2 /Définir une politique d'urbanisation structurante pour l'organisation du territoire</p> <p>3 /Définir une politique d'urbanisation soucieuse de la capacité des équipements et du fonctionnement local</p> <p>4 / Définir une politique d'urbanisation non-consommatrice d'espaces agricoles et naturels</p> <p>5 /Définir une politique d'urbanisation permettant de diversifier le parc de logement</p> <p>6 / Penser l'évolution des équipements et services en lien avec la politique d'urbanisation</p>
STOPPER LA CONSOMMATION SUR LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	<p>1 / Établir l'état des lieux de l'existant en matière de consommation foncière.</p> <p>2 / Maîtriser l'évolution de l'urbanisation sur le territoire.</p>
PRESERVER L'ENVIRONNEMENT	<p>1 /Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et œuvrer à sa restauration à l'échelle du grand territoire</p> <p>2 /Renforcer le rôle de la biodiversité en milieu urbanisé.</p> <p>3 /Préserver les ressources naturelles et limiter les risques</p>
ACCOMPAGNER CETTE POLITIQUE DE L'HABITAT PAR UNE OFFRE PLUS GLOBALE	<p>1 / Permettre l'ancrage et le développement des activités économiques</p> <p>2 / Penser l'évolution numérique du territoire</p> <p>3 / Favoriser la (re)découverte du territoire</p>
TENDRE VERS UNE AMELIORATION DE LA MOBILITE	<p>1/ Inciter à d'autres pratiques pour les déplacements</p> <p>2 / Améliorer le stationnement et éviter l'encombrement du domaine public</p> <p>3 / Gérer la circulation induite par les pratiques en milieu rural</p>

PRISE EN COMPTE DES AXES ET ORIENTATIONS DU PADD	
AXES	ORIENTATIONS
MAINTENIR LA QUALITE DE VIE DU VILLAGE	Préserver le fonctionnement de la vie rurale, créer des lieux de convivialité et du lien social. Les aménagements prévus ambitionnent de retrouver des espaces de rencontre et d'échanges en cœur de village
DEFINIR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT	Enrayer le déclin démographique par le renouvellement du parc de logements. Conforter la croissance démographique en privilégiant un développement mesuré
STOPPER LA CONSOMMATION SUR LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	Maîtriser l'évolution de l'urbanisation sur le territoire. En centre village, et inclus dans l'espace urbanisé de la commune, le projet participe à la limitation des extensions urbaines en périphérie de bourg. Le règlement de la zone A- titre III du règlement du PLU : Article A1 : occupations du sol interdites Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> - le stationnement ou dépôt de véhicules lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole. - Les constructions précaires, celles saisonnières ou les résidences mobiles.
PRESERVER L'ENVIRONNEMENT	Renforcer le rôle de la biodiversité en milieu urbanisé. La reconstitution d'un verger et son extension participent à la protection de la biodiversité
ACCOMPAGNER CETTE POLITIQUE DE L'HABITAT PAR UNE OFFRE PLUS GLOBALE	Le projet n'est pas concerné par le développement économique
TENDRE VERS UNE AMELIORATION DE LA MOBILITE	Améliorer le stationnement et éviter l'encombrement du domaine public. Le projet envisagé permet de réaliser un espace de stationnement mutualisé destiné au village

La modification reste également compatible avec les orientations fondamentales des documents suivants :

- SDRIF,
- PDUIF,
- SDAGE Seine Normandie,
- Schéma Régional de Cohérence Écologique,
- Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie.

Le territoire n'est pas couvert par un SCOT approuvé. Le dossier sera de fait soumis pour avis à la CDPENAF.

NB- Le site concerné par la procédure qui vise à intégrer une orientation d'aménagement est classé en zone Urbaine.

A ce jour il est occupé par une prairie fauchée. Un verger de 1450m² est répertorié sur les plans du PLU, verger qu'il convient de protéger à hauteur d'au moins 70%.

Si l'intérêt strictement agricole de ce périmètre n'est pas avéré compte tenu de la faiblesse de la surface, (1,3ha), il constitue un enjeu paysager qu'il faudra confronter à l'enjeu que représente l'équilibre démographique de la commune.

1.4. Rappel législatif et contexte réglementaire – Justification de la procédure

En application des dispositions de l'article **L153-31** du code de l'urbanisme, les changements apportés au PLU s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de :

1. Porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et à son Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
2. Réduire une zone naturelle (N), une zone agricole (A) ou un Espace Boisé Classé (EBC) ;
3. Réduire les protections édictées, par rapport à des risques de nuisances, à la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
5. Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

→ La procédure dont il est question ne relève pas de la révision car aucun des points listés dans l'article **L153-31** du Code de l'Urbanisme n'est concerné.

L'article **L153-36** du Code de l'Urbanisme définit le champ d'application de la procédure de modification du PLU. Cette procédure est applicable lorsque la commune envisage de modifier :

- Le règlement ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Le programme d'orientations et d'actions (POA).

La procédure envisage comme prévu par le code de l'Urbanisme de procéder à la suppression du PAPAG qui sera substitué par une orientation d'aménagement. Zonage et règlement de la zone U resteront inchangés.

La procédure envisagée est donc celle de la modification de droit commun du PLU, soumise à enquête publique.

1.5 Rappel des textes régissant la procédure de modification de droit commun du PLU

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 du Code de l'Urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article 153-40 du Code de l'Urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Article L153-43 du Code de l'Urbanisme

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44 du Code de l'Urbanisme

L'acte approuvant la modification devient exécutoire dans les conditions définies par les articles L153-23 à L153-26.

Article R153-20 du Code de l'Urbanisme

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R153-21 :

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L153-53.

Article R153-21 du Code de l'Urbanisme

Tout acte mentionné à l'article R153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Contenu du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique comprend :

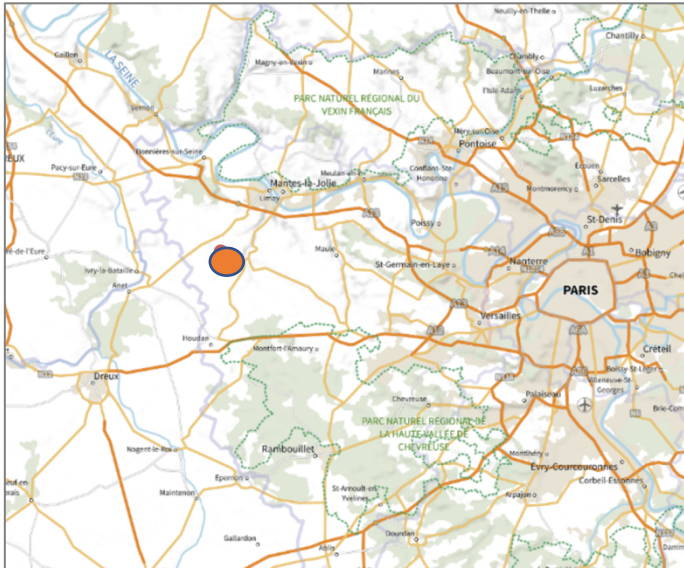
- La présente notice de présentation qui explique les modalités de la procédure de modification, précise et justifie les modifications et compléments apportés ; cette notice sera annexée au rapport de présentation du PLU.
- Les documents écrits du PLU modifié : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; le règlement modifié
- Les documents graphiques modifiés ;
- Les pièces administratives (arrêté du maire, délibération, et arrêté d'enquête publique, notamment) ;
- L'avis de l'Autorité Environnementale en cas d'évaluation environnementale ou sa dispense ;
- Les avis des PPA dont celui de la CDPENAF

Approbation de la modification (article L153-43 du CU)

Après la clôture de l'enquête publique et prise en compte des conclusions motivées du Commissaire Enquêteur, des observations des habitants et avis des personnes publiques associées, le projet est, le cas échéant, modifié et présenté au Conseil Municipal. La délibération d'approbation de la modification du PLU marque l'achèvement de la procédure. Elle doit faire l'objet d'un affichage en Mairie. Le dossier est tenu à la disposition du public. La délibération accompagnée du dossier de modification qui lui est annexé, est transmise au préfet pour contrôle de la légalité.

II. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

2.1. Site et situation



A 60km à l'ouest de PARIS, et à proximité de MANTES LA JOLIE, la commune de BOISSY MAUVOISIN est restée rurale sans doute en conséquence de son relatif éloignement des principaux axes de communication (Autoroute 1A13-voies SNCF).

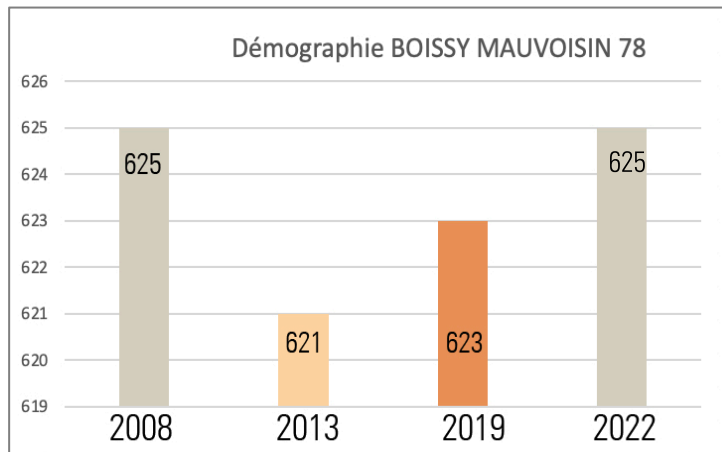
L'activité agricole y est prédominante, la qualité de vie avérée.

Cette situation excentrée si elle a permis le maintien d'un cadre de vie enviable a cependant eu des conséquences sur le développement démographique et ainsi sur le fonctionnement de la commune.

La population a stagné cette dernière décennie et retrouve depuis peu son niveau de 2008. La densité d'habitants au km² s'établit à 121, la commune présentant une superficie de 5km².

Cette faible densité a des conséquences sur le niveau d'équipements de la commune qui a maintenu une école primaire (2 classes) mais qui ne dispose pas des commerces de première nécessité qui permettraient de limiter partie des déplacements vers les communes voisines.

Le taux de concentration d'emploi est extrêmement faible, il est passé de 20 en 2008 à 11,7 en 2019 (soit 0,1 emploi local par actif.) Les actifs se déplacent vers PARIS ou vers le bassin d'emplois de MANTES LA JOLIE.



Les déplacements générés

Gare	Bréval Mantes la jolie	7km 11km Vers Paris : temps de trajet 1h00
Collège	Bréval	7km
Lycée	Mantes la jolie	11km
Commerces et services de proximité	Bréval	7km
Maison médicale	Bréval	7km

Les actifs présents sur cette commune résidentialisée disposent d'un niveau de revenus supérieur à la moyenne nationale. On relève également que la population est jeune au regard des moyennes nationales, les retraités représentant moins de 22% de la population. Les familles avec enfants sont bien représentées, le taux d'occupation par logement dépassant le ration de 2,5 (la moyenne culmine à 2,3)

Le parc de logements

Les logements sont essentiellement composés de maisons individuelles (90% du parc)

Il convient de souligner le très faible taux de vacance ; inférieur à 5% il représente le seul taux de roulement du parc.

L'absence de vacance témoigne de l'attractivité résidentielle de la commune.

Le marché du logement

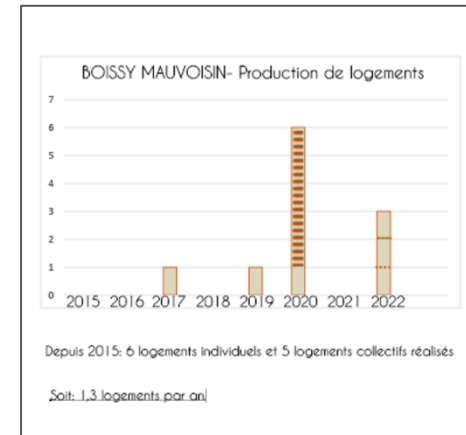
Terrains	Aucune disponibilité à Boissy Mauvoisin	
	79/80K€ 800m2 92K€ 400m2	Bréval Breval
Maisons neuves avec terrain	Aucune disponibilité à Boissy Mauvoisin 310 à 450K€ selon surfaces	Bréval et alentours
Reventes	138m2 habitables 323K€ Maison de ville 178K€ sans terrain	2 biens à vendre sur la commune

Le marché immobilier est tendu, les produits sont rares à la vente mais maintiennent des prix accessibles au regard des revenus moyens de la population.

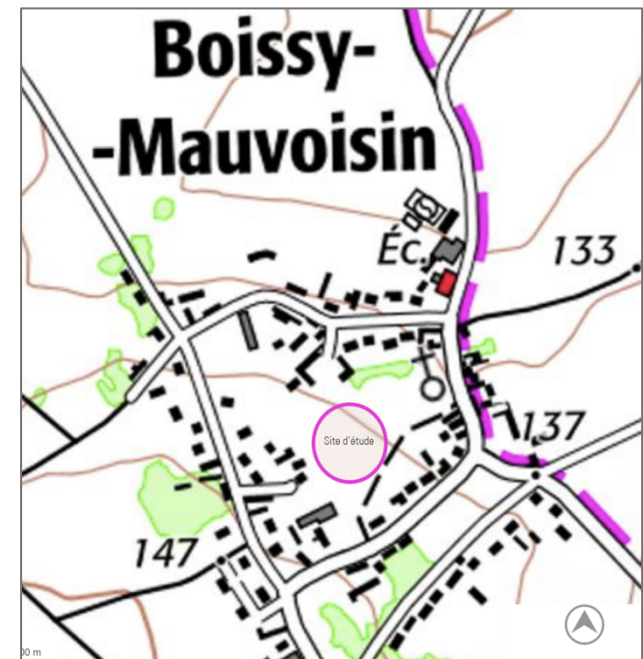
La stagnation démographique de BOISSY MAUVOISIN est donc corrélée à l'étréitesse de son parc de logements.

Le PLU de la commune envisage de renforcer ce parc conformément aux préconisations du SDRIF, dans des valeurs qui resteront limitées afin de conserver à la commune sa qualité de village rural.

La modification du PLU et l'intégration d'une nouvelle orientation d'aménagement en remplacement du PAPAG a ce même objectif de permettre le développement du bourg sans en menacer les équilibres urbains et fonctionnels.



Le site retenu :



Le centre du territoire urbanisé de la commune

Le village est composé de maisons d'habitation, de fermes dont celles en exploitation qui cultivent des terrains situés en périphérie de bourg, d'une église de la mairie et de l'école qui comprend 2 classes. École et Mairie sont distantes de 200,00m

Le site concerné par le projet semble hérité des communaux du passé, (prairies partagées par les différents riverains ?)



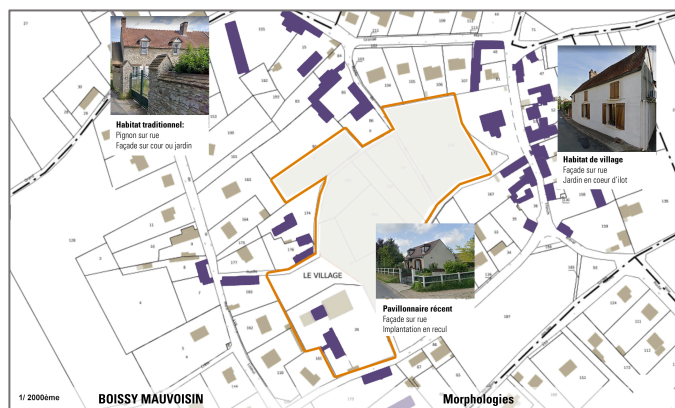
L'ensemble du périmètre est desservi par des voies périphériques dont la RD 110 en sa partie sud.

Des passages ruraux, propriété de la commune (Domaine Public) autorisent l'accès au cœur d'îlot. Cette desserte de proximité est assurée par des chemins non encore aménagés dont l'emprise cadastrée varie de 4 à 5,00m.

Le site présente une légère déclivité du sud-ouest vers le nord/ nord est

Il en a conservé son état d'occupation originel de prairie fauchée, un verger est identifié et d'ailleurs porté sur le plan de zonage du PLU comme espace vert à protéger. Il n'est pas affecté d'un classement EBC.



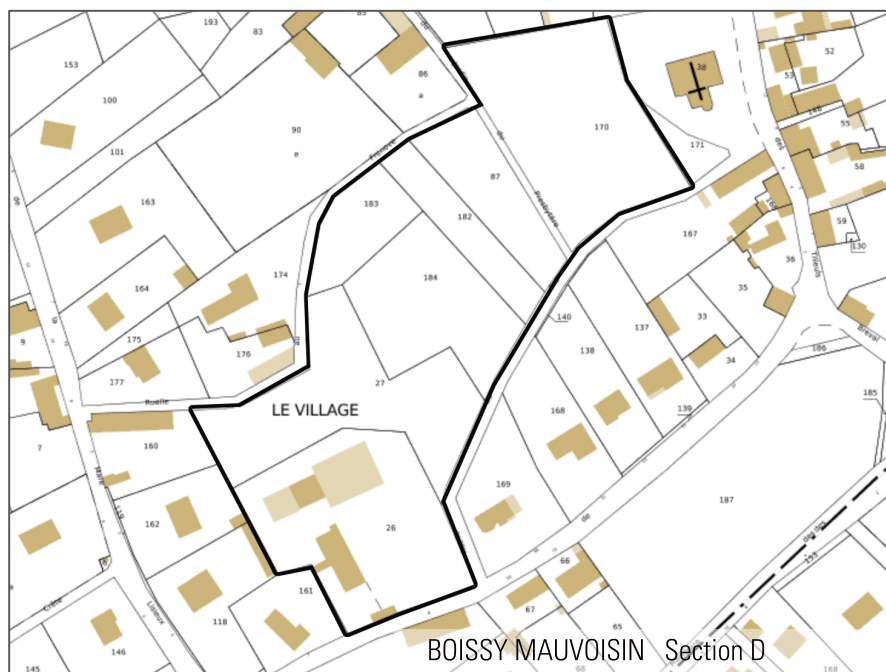


État d'occupation actuel

Le cœur d'îlot est resté en son état de prairie. Il n'est pas exploité à ce jour au titre d'une activité agricole.

Le long des voies périphériques on distingue trois typologies de construction, le front bâti s'étant renforcé au cours des années tout en conservant un caractère rural.

- ◆ Les fermes d'origine organisées autour d'une cour et qui orientent pignon ou murs sur rue, les façades étant tournées vers l'intérieur
- ◆ L'habitat de village resserré en front de rue, face à l'église
- ◆ L'habitat individuel plus récent qui oriente ses façades sur rue.



La densité du tissu bâti alentour est faible

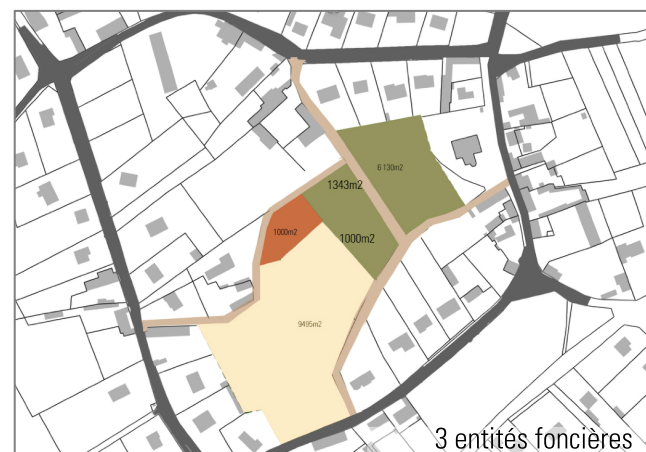


Données foncières

Le périmètre du PAPAG inclus dans le PLU- L'évolution de son périmètre

Le PAPAG a concerné une surface de 1,3 ha s'étendant sur partie de la parcelle D 90. Après étude, la commune souhaite remodeler ce périmètre proche de l'église en intégrant une OAP dont le périmètre sera modifié comme suit afin d'anticiper sur le développement futur de la commune et surtout de maintenir le développement urbain entre deux cheminements qui seront réservés aux cheminements entre le projet, l'église et au-delà l'école.

Parcelles	Surfaces totales	Surfaces Temps 1	Surfaces Temps 2
D 26	3 873m ²	0	3 873 m ²
D 27	3 317m ²	0	3 317m ²
D184	2 305m ²	0	2 305 m ² Dont verger conservé
D 87	1 343m ²	1 343m ²	0
D 170	3 787m ²	3 787m ²	0
D 182	1 000m ²	1 000m ²	0
D 183	1 000m ²	0	1 000m ²
Total surface cadastrée	16 625m²	6 130m²	10 495m²



L'OAP prendra appui sur des entités parcellaires complètes plutôt que sur des parcelles subdivisées.

Données réglementaires

Le PAPAG actuel est classé en zone U dans le PLU.

Le zonage ne sera pas modifié et conservera le règlement applicable à la zone U.

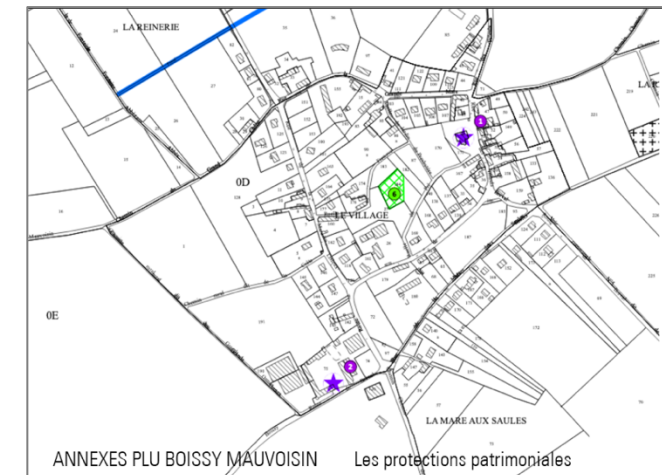
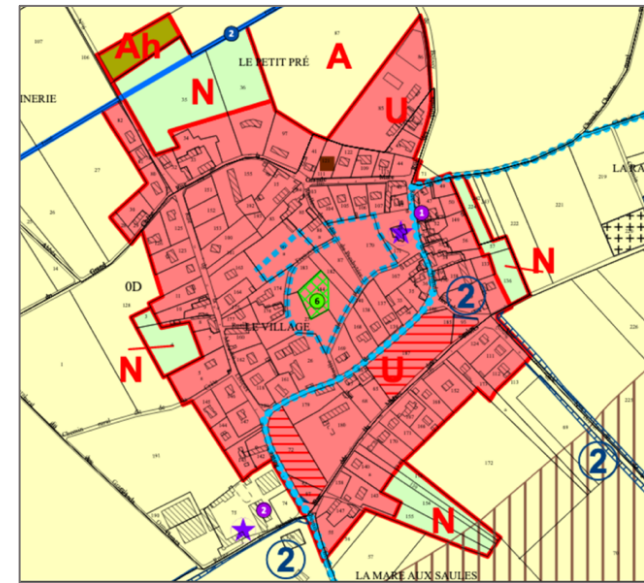
« Le PLU prévoit de tendre vers une densité au moins 1,4 fois supérieure à celle constatée ces dix dernières années (soit une augmentation de 50%), en passant de 8 logements (densité de l'espace bâti) à l'hectare à 12 logements à l'hectare »

Le contenu du règlement :

Le PLU approuvé en 2017 est particulièrement permissif en matière de construction.

Il prévoit en effet en zone U :

- destinations : logements, résidences, commerces (cette opportunité laissée d'implanter du commerce est d'ailleurs intéressante dans ce centre-bourg).
- implantations : 6,00m en retrait des voies « publiques », mesurés à partir de la limite d'emprise.
- prospects 2,50m
- accès sur voies publiques 4,00m, portail en retrait de 5,00m au droit des RD.
- CES : non limité
- hauteurs : 8,00m au faîtage (toitures 2 pans)
- espaces de pleine terre 50%
- Stationnement : selon les typologies de logements – 2 emplacements par maison familiale.



2.2 Du PAPAG vers une OAP : justification de la modification

La modification de PLU proposée

- ◆ Suppression du PAPAG dont la durée de validité est arrivée à expiration en cours d'établissement de ce dossier.
- ◆ Intégration d'une Orientation d'Aménagement qui encadrera les conditions d'urbanisation du secteur
- ◆ Évolution du périmètre d'intervention qui permettra de mieux gérer les fonctions de mise en lien et déplacements à long terme.

Le plan de zonage comme le règlement du PLU ne seront pas modifiés, la modification reste compatible avec le PADD.

Justification de la suppression du PAPAG

Article L151-41 5° du Code de l'urbanisme

*Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une **justification particulière**, pour une **durée au plus de cinq ans** dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations **d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement**. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.*

Le PAPAG a eu pour objectif de permettre à la commune de définir un plan d'aménagement cohérent au regard du fonctionnement du village.

Les études menées ont permis de constater l'importance que revêtera une orientation d'aménagement et de programmation qui autorisera :

- d'échelonner la production de logements pour répondre à l'effectivité des besoins et capacités
- de protéger le verger, d'assurer le maintien des vues
- de faire évoluer le périmètre d'intervention pour garantir à terme la fluidité des déplacements au centre du village.

2. 3 L'orientation d'aménagement et de programmation

Le périmètre retenu

L'évolution du périmètre du PAPAG inclus dans le PLU

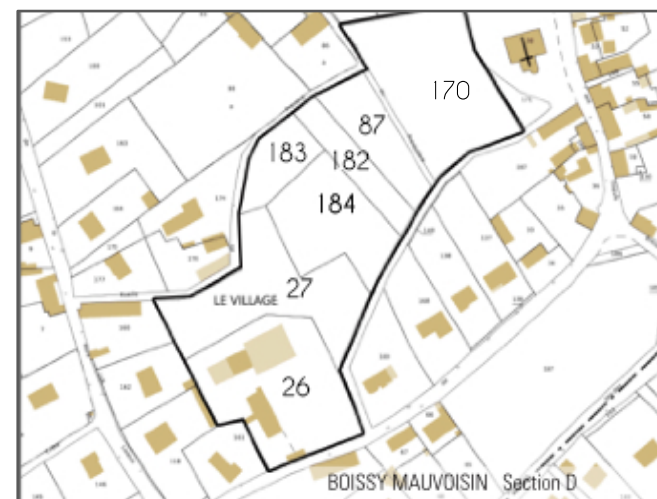
Le PAPAG a initialement concerné une surface de 1,3 ha s'étendant sur partie de la parcelle D 90.

Après étude, la commune souhaite remodeler ce périmètre proche de l'église en intégrant une OAP dont le périmètre sera modifié comme suit afin d'anticiper sur le développement futur de la commune et surtout de maintenir le développement urbain entre deux cheminements qui seront réservés aux parcours entre le projet, l'église et au-delà l'école

Une surface de 1 540m² de verger est maintenue. :

Un projet en deux temps pour répondre aux capacités d'intégration de nouveaux logements dans une petite commune.

Parcelles	Surfaces totales	Surfaces Temps 1	Surfaces Temps 2
D 26	3 873m ²	0	3 873 m ²
D 27	3 317m ²	0	3 317m ²
D184	2 305m ²	0	2 305 m ² Dont verger conservé
D 87	1 343m ²	1 343m ²	0
D 170	3 787m ²	3 787m ²	0
D 182	1 000m ²	1 000m ²	0
D 183	1 000m ²	0	1 000m ²
Total surface cadastrée	16 625m²	6 130m²	10 495m²



Le contenu de l'OAP

→Un plan masse qui encadre les implantations de bâtis pour assurer le maintien des vues vers l'église

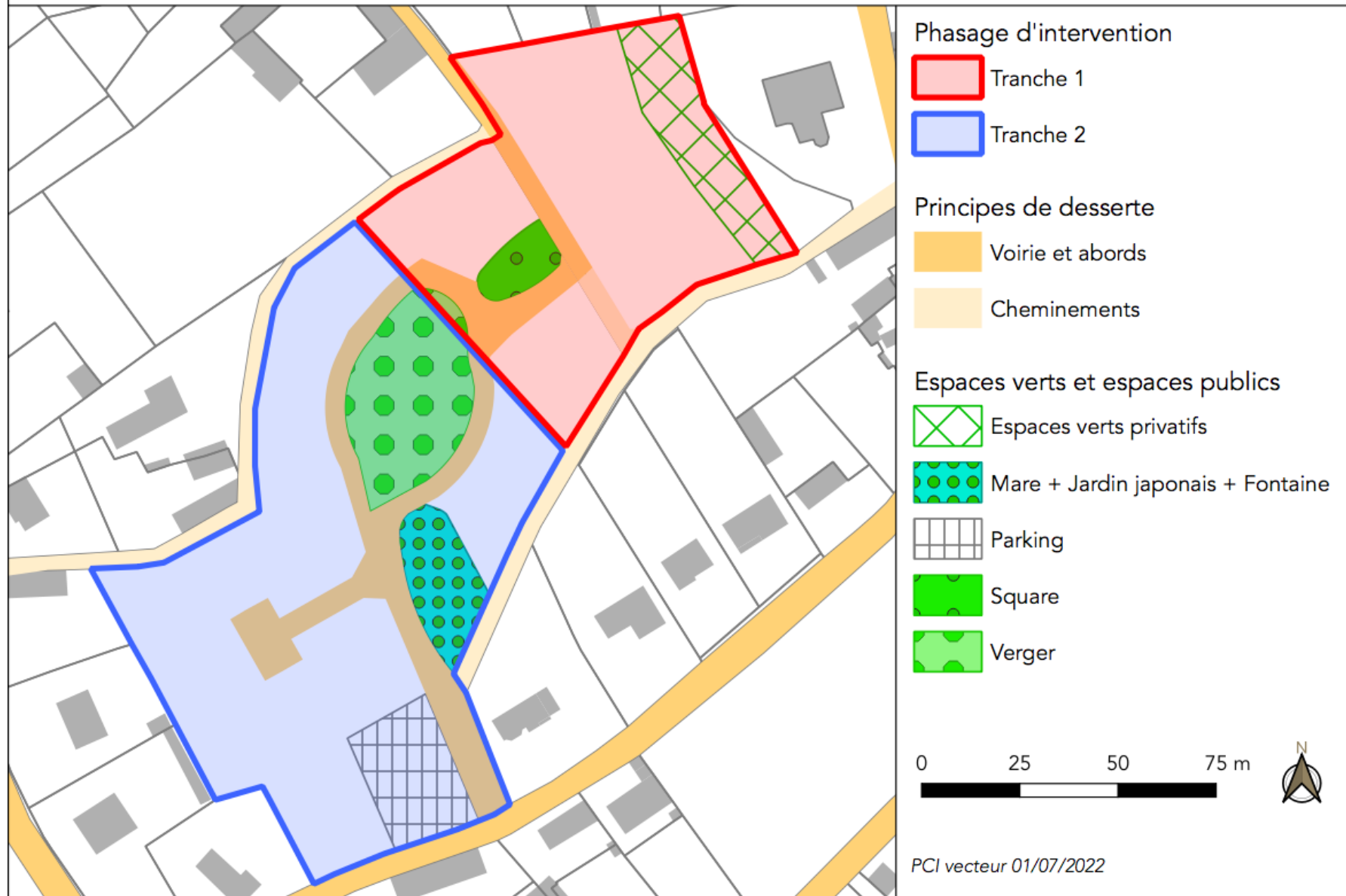
→Un plan masse qui fait évoluer le verger. Une surface de 1313m² est maintenue sur le site initial (à hauteur de 85% de sa surface) est renforcée au sud par une extension d'une surface de 573m² qui assurera la gestion des eaux de ruissellement.

→Un plan masse qui privilégie en pourtour de périmètre le maintien des chemins ruraux traditionnels destinés aux circulations apaisées.

→Un plan masse qui conforte les cônes de vue vers l'église en qui imposant un espace vert de respiration de 950m² en sa partie ouest.

→Un plan masse qui permet de gérer au mieux le stationnement en centre-village par la mise en place future d'un parking paysagé de 1000m² environ.

Projet d'aménagement du coeur de village



2.4 Le contenu de l'OAP -typologies

Construction de logements individuels en deux temps d'intervention pour respecter un rythme de création de logements compatible avec le développement harmonieux de la commune : Tranche 1 : 4 à 5 logements – Tranche 2 : 7 à 8 logements

Le PLU approuvé en 2017 a encouragé la réalisation d'opérations d'ensemble afin de renforcer la cohésion urbaine. Sur les trois orientations d'aménagement intégrées au document, deux permettent la création de 16 logements (environ), dont 7 sont en cours (autorisations ou constructions : 3 validées avant mai 2022, 4 entre mai et novembre).

sources : données sitadel mai 2022

Depuis l'approbation du PLU en 2017 la production annuelle de logements par an est établie à 1,3.

L'attractivité résidentielle se renforce progressivement.

Le projet du PADD consiste en l'accueil de 80 habitants entre la date d'approbation (2017) et 2032, soit 2,3 logements/an (en moyenne).

L'OAP dite « la belle côte » étant retardée dans sa production le projet de modification autorisera un lissage dans la production de logements en prévoyant une tranche initiale dont la réalisation interviendra à la suite de l'achèvement des projets autorisés par les OAP 1 et 2. Puis, la seconde tranche sera mise en œuvre selon les données de production de logements. La commune au regard de sa taille ne peut prétendre à l'accueil de commerces mais ces logements seront susceptibles d'être complétés par des activités de service.

Leur création a vocation à assurer le maintien à BOISSY MAUVOISIN d'une population familiale et de fait à conforter le fonctionnement de l'école existante.



2.5 Le contenu de l'OAP- principes de desserte

L'OAP sera desservie initialement par l'élargissement de la ruelle du presbytère en sa partie nord qui donnera accès à une première tranche opérationnelle.

L'objectif du plan d'ensemble consiste à réaliser une liaison à terme entre ruelle du presbytère et Route Départementale.

La voirie réalisée conservera une emprise compatible avec les caractéristiques des voies environnantes et sera idéalement traitée sous la forme d'une voie partagée et paysagée.

→Les stationnements :

Ils seront assurés à la parcelle pour ce qui concerne le stationnement attaché aux logements.

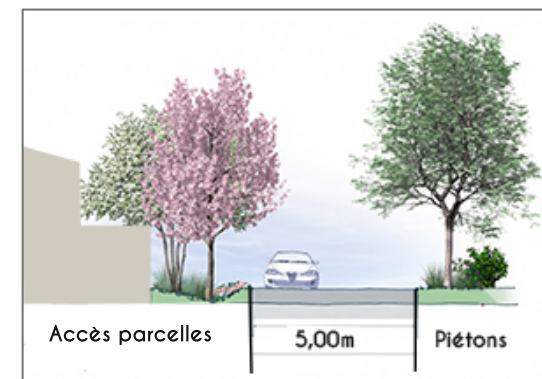
L'OAP est l'occasion de mettre en œuvre un axe du PADD qui encourage à améliorer les conditions de stationnement dans le village. La surface affectée à un espace de stationnement public (1000m² environ) laisse envisager un usage futur pour le co-voiturage.

→Les cheminements

Ils sont conservés et leur statut de chemin public est maintenu. En leur point d'entrée sud, ainsi qu'au droit de l'église ils offrent l'opportunité d'intégrer un espace dédié au stationnement vélos.

→Les aires de partage

Le verger est étendu vers le sud pour devenir un espace de rencontre.



2.6 Les principes de confortement de la qualité environnementale.

L'évaluation environnementale a démontré que le site est peu propice à la production d'énergies renouvelables (soleil ou vent) . En matière énergétique l'OAP ne peut que recommander l'application stricte (a minima) de la RE 2020.

Le traitement des eaux de ruissellement sera assuré à la parcelle comme exigé désormais, la qualité argileuse des sols en complexifiant l'absorption le nombre de logements sera limité en conséquence afin d'assurer une parfaite gestion des eaux de pluie.

Enfin en partie sud du périmètre, l'extension du verger assurera également la fonction de bassin de rétention en cas de fortes précipitations.

L'orientation d'aménagement préconise un paysagement renforcé des parcelles privatives et introduit un coefficient de biotope établi à 0,5 afin de compenser l'absence de CES dans le règlement.

2.7 les équilibres économiques

Le périmètre de l'OAP délimite des parcelles privées.

Les chemins ruraux périphériques conserveront leur état actuel, seule la ruelle des jardins du presbytère devant être aménagée pour accueillir le passage des véhicules. L'aménagement du chemin en voirie dont le profil restera celui d'une allée partagée concerne une surface d'environ 500m².

Le coût de réalisation de la voirie d'approche au nord ainsi que celui, à plus long terme, du parking sera partiellement compensé par les taxes d'aménagement perceptibles.

Les voies centrales, le traitement des espaces partagés resteront à la charge des porteurs de projet.

2.8 Le calendrier :

L'orientation d'aménagement qui substitue le PAPAG a vocation à permettre la réalisation échelonnée d'un programme d'ensemble.

De 2024 à 2025 : mise en place d'une première tranche.

Au regard de l'évolution du nombre de logements sur la commune ainsi que de la libération des espaces fonciers composant le périmètre, l'achèvement de l'opération d'ensemble est envisagé pour les années 2026 au plus tôt ou au-delà.

3. CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE

Le règlement de la zone Agricole

L'article 1 du règlement de la zone A stipule :

« OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- *Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations mentionnées à l'article A2.*
- *Les installations photovoltaïques au sol. »*

Afin de s'assurer du maintien et de la protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui entourent le village, le règlement de l'article 1 de la zone A est complété comme suit :

« • *Le stationnement ou dépôt de véhicules autres que ceux nécessaires à l'activité agricole.*

• *Les constructions précaires ou saisonnières*

• *Le stationnement ou le dépôt de résidences mobiles »*

La présente modification est l'occasion de mettre à jour les articles du règlement de la zone A par la suppression de l'article 14 (Loi ALUR 24 mars 2014 suppression du COS).

Règlement de la zone A modifié annexé.

4.LA MODIFICATION DU PLU

4.1 Objectifs

La modification du PLU porte sur la suppression d'un PAPAG et l'insertion d'une orientation d'aménagement en remplacement.
La modification porte également sur la correction d'une erreur matérielle et vient préciser l'article A1.

Cette modification assure :

◆ **Le respect des documents supérieurs :**

La commune est comprise dans le territoire couvert par le **SDRIF** dont le PLU respecte les dispositions et notamment :

« A l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal des bourgs, des villages et des hameaux est possible soit 2,2 ha pour Boissy-Mauvoisin.

L'extension est localisée de préférence :

Dans la continuité des bourgs et villages principaux

Dans les espaces urbanisés à optimiser, où est attendue une augmentation minimum de la densité de 10 %, à la fois humaine et des espaces d'habitat, »

La modification ne prévoit pas d'extension du territoire urbanisé de la commune puisque le site participe au territoire urbanisé de la commune (zone U).

Les surfaces de la zone U ne sont pas modifiées

Les surfaces de la zone A ne sont pas modifiées mais leur état d'occupation est préservé.

- Le SDRIF préconise en effet la préservation des unités spatiales agricoles et forestières. En ce sens le périmètre d'étude quoique supportant un établissement agricole en activité, ne figure pas dans les espaces concernés par cette protection.
- Le SCOT : sans objet
- Le PDUIF,
- Le SDAGE Seine Normandie,

- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique,
- Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie.

Le PLU étant conforme à l'ensemble des documents supérieurs l'intégration d'une orientation d'aménagement qui ne modifie ni le zonage ni le règlement mais qui vient préciser les modalités d'urbanisation en accroissant le degré d'exigence, est compatible avec les documents supérieurs.

La protection accrue des terres agricoles est compatible avec les préconisations des documents supérieurs.

◆ Le respect de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale n'a pas relevé d'enjeux majeurs au droit du centre village.

Un risque a été relevé, ubiquiste à BOISSY MAUVOISIN, à savoir la qualité argileuse des sols. Les constructions futures devront être adaptées **en conséquence**.

La modification envisagée est donc compatible avec ces données environnementales.

L'évaluation environnementale comme le rapport de présentation du PLU préconisent la protection du verger à hauteur de 70% de sa surface actuelle.

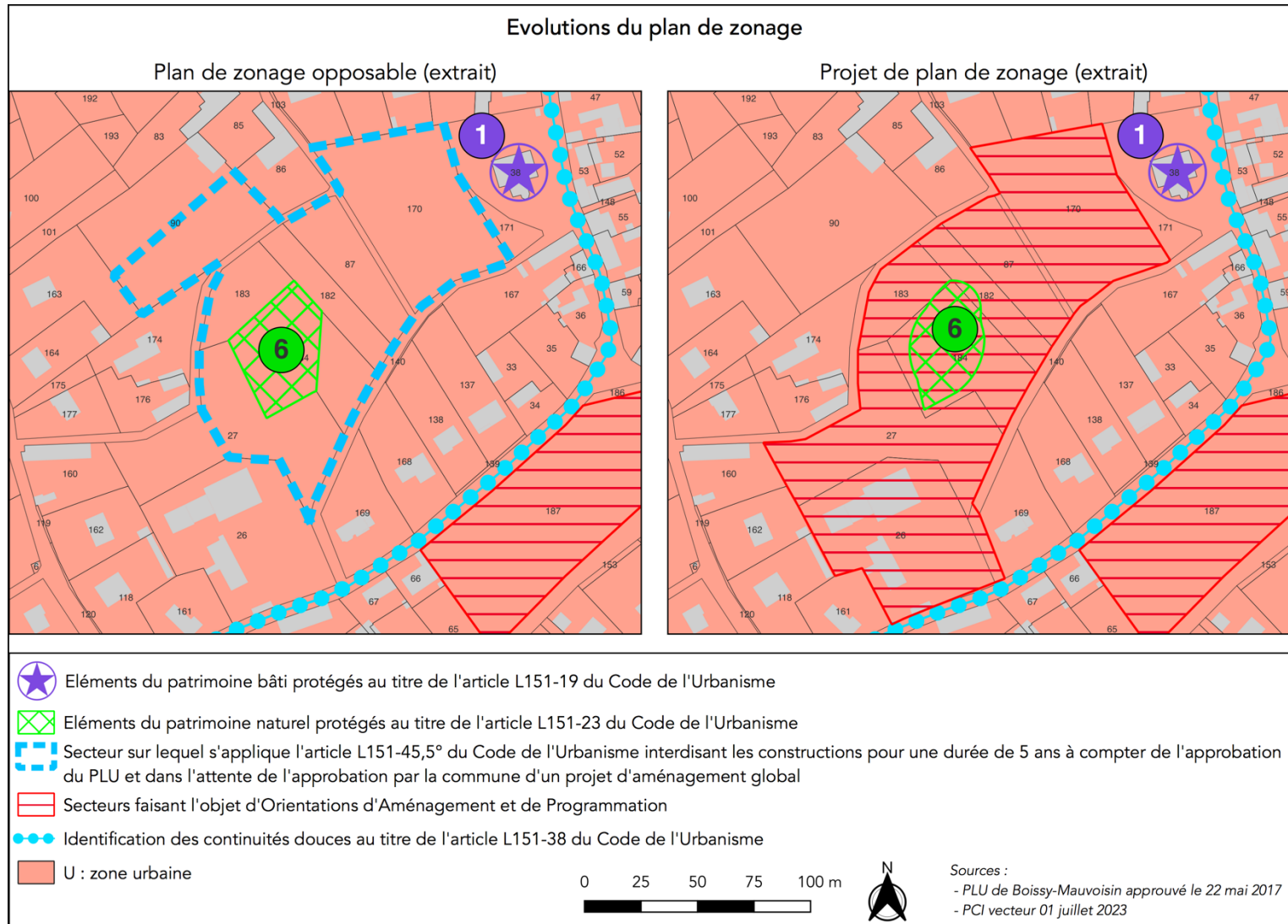
L'orientation d'aménagement fait évoluer la surface actuelle du verger maintenu à hauteur de 70% sur son actuel emplacement et compensé par une extension au sud.

◆ Le PADD : les axes du PADD sont respectés

Le PADD préconise un ratio de 12 logements à l'hectare. Le site d'accueil du projet présente une superficie de 1,6 ha environ dont 0,4 ha sont dédiés à des aménagements périphériques (aire de rencontre au droit de l'église, verger, parking extérieur). Les parcelles destinées à la construction ainsi qu'à leur desserte représentent une surface au sol de **1,2ha**.

◆ PLU : en zone U, l'OAP envisagée reste strictement compatible avec le zonage et le règlement du PLU.
les restrictions apportées aux conditions d'occupation de la zone A restent compatibles avec le PADD

4.2 Contenu modifié : le plan de zonage



Le règlement.

Zone U Inchangée

Zone A Règlement modifié comme suit :

Article 1 actuel	Article 1 modifié
<p>« OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES</p> <ul style="list-style-type: none">• Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations mentionnées à l'article A2.• Les installations photovoltaïques au sol. »	<p>« OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES</p> <ul style="list-style-type: none">• Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations mentionnées à l'article A2.• Les installations photovoltaïques au sol. » <p>« • Le stationnement ou dépôt de véhicules autres que ceux nécessaires à l'activité agricole.</p> <ul style="list-style-type: none">• Les constructions précaires ou saisonnières• Le stationnement ou le dépôt de résidences mobiles »

5.LES ANNEXES

Les annexes du PLU restent inchangées