

Réunion publique

30 Janvier 2020





LES OBJECTIFS DE LA DELIBERATION DU 27 JUIN 2019 LANÇANT LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Avoir une réflexion d'ensemble sur la protection des éléments patrimoniaux bâtis et paysagers les plus remarquables et préciser leur protection par des règles écrites précises
- Avoir une réflexion sur le quartier de la gare. L'objectif est de préserver les commerces, services et activités compatibles avec les ambitions d'un cœur de ville
- Toiletter certaines règles graphiques du fait de l'évolution réglementaire nationale et de plusieurs années de pratique de l'instruction des autorisations d'urbanisme :
 - Suppression des zones à urbaniser (AU) du PLU qui sont maintenant urbanisées (U)
 - Suppression de la zone UCa qui ne figure que sur le plan de zonage et a déjà été supprimée dans le règlement,
 - Changement de zonage d'une propriété (Château de Sermaise) pour permettre la réhabilitation en logements en préservant l'intérêt architectural marqué
 - Mise à jour du fond de plan cadastral et des servitudes d'utilité publique
- Toiletter le règlement écrit :
 - Correction d'erreurs matérielles et suppression du règlement de la zone AU
 - Complétude ou précisions de règles, notamment sur l'implantation des constructions par rapport à la voie publique et l'implantation des piscines en dehors de la bande de constructibilité



POURQUOI UNE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ?

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 9 février 2005, révisé le 16 septembre 2009, modifié le 16 septembre 2009 et le 9 décembre 2015.

Le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) envisage de modifier :

- le règlement (écrit et/ou graphique),
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),

A condition :

- De ne pas modifier les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- De ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.



PROTECTION DES ELEMENTS PATRIMONIAUX BATIS ET PAYSAGERS LES PLUS REMARQUABLES

Pour rappel : Le monument historique

L'église Saint-Pierre de Bois-le-Roi



La Roselière, 15 quai de la Ruelle



Les villas remarquables

Le Clos Barbeau, 3 quai de la ruelle



Il s'agit du bâti historique, emblématique de l'histoire de Bois-le-Roi. Il conserve majoritairement des dispositions d'origine et présente un intérêt architectural avéré.

La Villa Chantemerle, 5 quai de la ruelle



PROTECTION DES ELEMENTS PATRIMONIAUX BATIS ET PAYSAGERS LES PLUS REMARQUABLES

Les châteaux

Le château de Sermaise et ses communs



Le « château » de Tournezy



Le château de Brolles et ses communs



PROTECTION DES ELEMENTS PATRIMONIAUX BATIS ET PAYSAGERS LES PLUS REMARQUABLES

Maisons bourgeoises et dépendances





PROTECTION DES ELEMENTS PATRIMONIAUX BATIS ET PAYSAGERS LES PLUS REMARQUABLES

Le bâti d'origine rurale



Le petit patrimoine



Les puits communs



Le lavoir





PROTECTION DES ELEMENTS PATRIMONIAUX BATIS ET PAYSAGERS LES PLUS REMARQUABLES

Les murs de clôtures et portails





PROTECTION DES ELEMENTS PATRIMONIAUX BATIS ET PAYSAGERS LES PLUS REMARQUABLES

Les alignements d'arbres



Les sentes





PROTECTION DES ELEMENTS PATRIMONIAUX BATIS ET PAYSAGERS LES PLUS REMARQUABLES

Localisation des éléments repérés



Patrimoine bâti

■ Patrimoine remarquable

■ Petit patrimoine

Patrimoine paysager

--- Mur ou muret à protéger

--- Alignement d'arbres à protéger

--- Sentes et chemins protégés

▨ Parc ou jardin remarquable

0 250 500 750 1000 m

Fonds cartographiques : Cadastre ©DGFIP 2019, BDORTHO ©IGN 2015



PROTECTION DES ELEMENTS PATRIMONIAUX BATIS ET PAYSAGERS LES PLUS REMARQUABLES

Le règlement est complété par des règles spécifiques aux éléments repérés

Le patrimoine remarquable

- I. DEMOLITION
- II. MODIFICATION DE VOLUME
- III. COMPOSITION PERCEMENTS
- IV. RAVALEMENT
- V. BAIES
- VI. MENUISERIES
- VII. MATERIAUX DE COUVERTURE
- VIII. LUCARNES
- IX. CHASSIS DE TOIT
- X. DESCENTES D'EAUX PLUVIALES
- XI. ADAPTATION AU TERRAIN
- XII. VERANDAS, JARDINS D'HIVER OU SERRES
- XIII. CHAUFFAGE, VENTILATION, CLIMATISATION
- XIV. CITERNES DE RECUPERATION D'EAUX PLUVIALES
- XV. DISPOSITIFS FAVORISANT LA PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Le petit patrimoine

Les murs à protéger

Les alignements d'arbres à protéger

Les parcs et jardins remarquables

Les terrains cultivés à protéger en zone urbaine

La protection des chemins et sentes

Le bâti d'origine rurale

Dans les zones UA et UAa :
Les constructions implantées à l'alignement des rues doivent être maintenues ou reconstruites à l'alignement




LE QUARTIER DE LA GARE ET LA PROTECTION DES COMMERCES ET ACTIVITES

Les enjeux

Zone UA :


Permettre le développement d'une offre de commerces et de services


 Encadrer l'évolution potentielle des terrains stratégiques

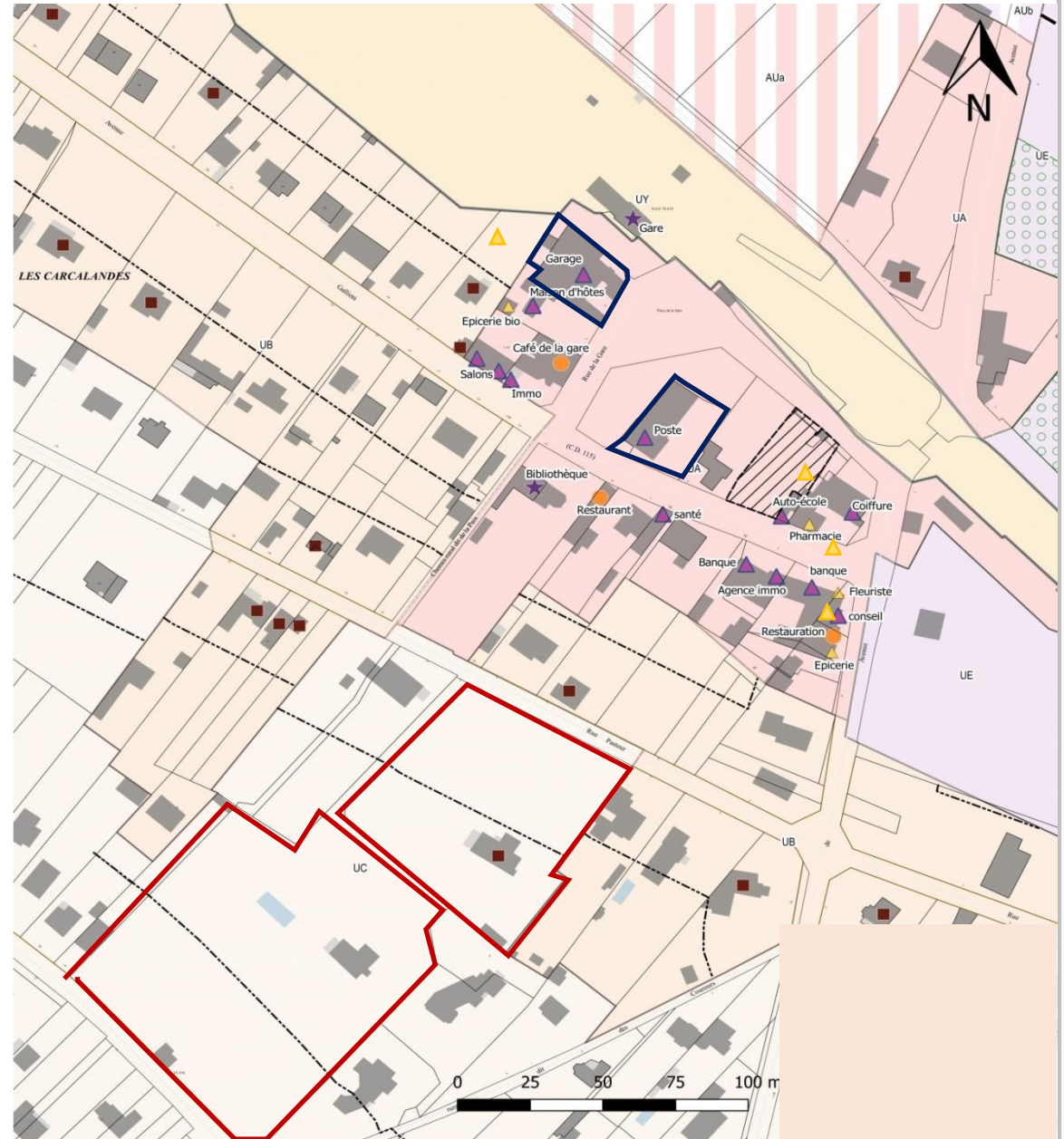
Faire évoluer la forme urbaine du cœur de ville.

Anticiper l'adaptation de l'offre d'équipements

Zone UC :

 Prévention contre la construction de logements collectifs sur de grandes emprises

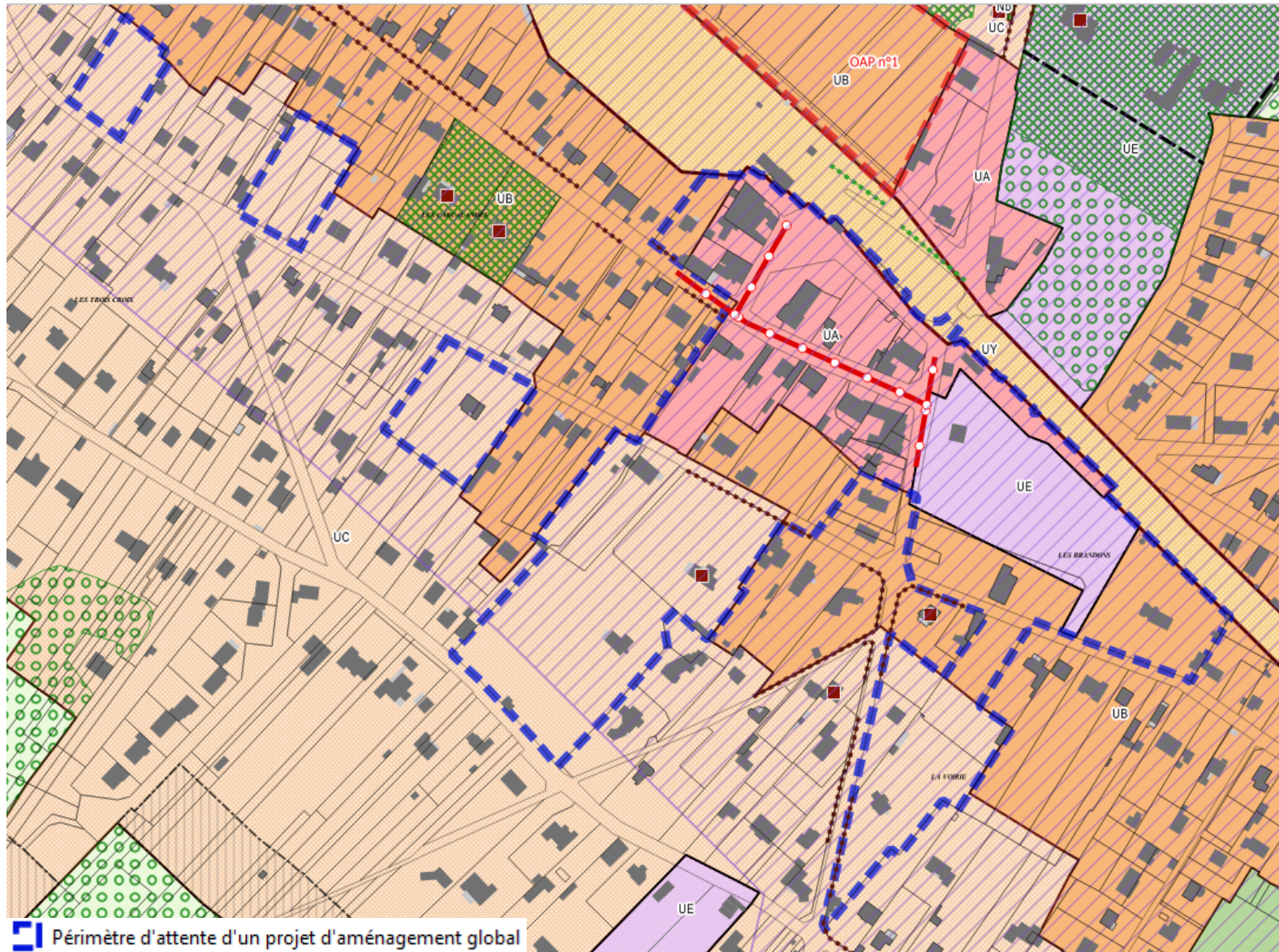
-  Bati d'intérêt patrimonial
-  Programme de 16 logements
-  Bande de constructibilité
-  Service
-  Commerce de détail
-  Equipement
-  Restauration





LE QUARTIER DE LA GARE ET LA PROTECTION DES COMMERCES ET ACTIVITES

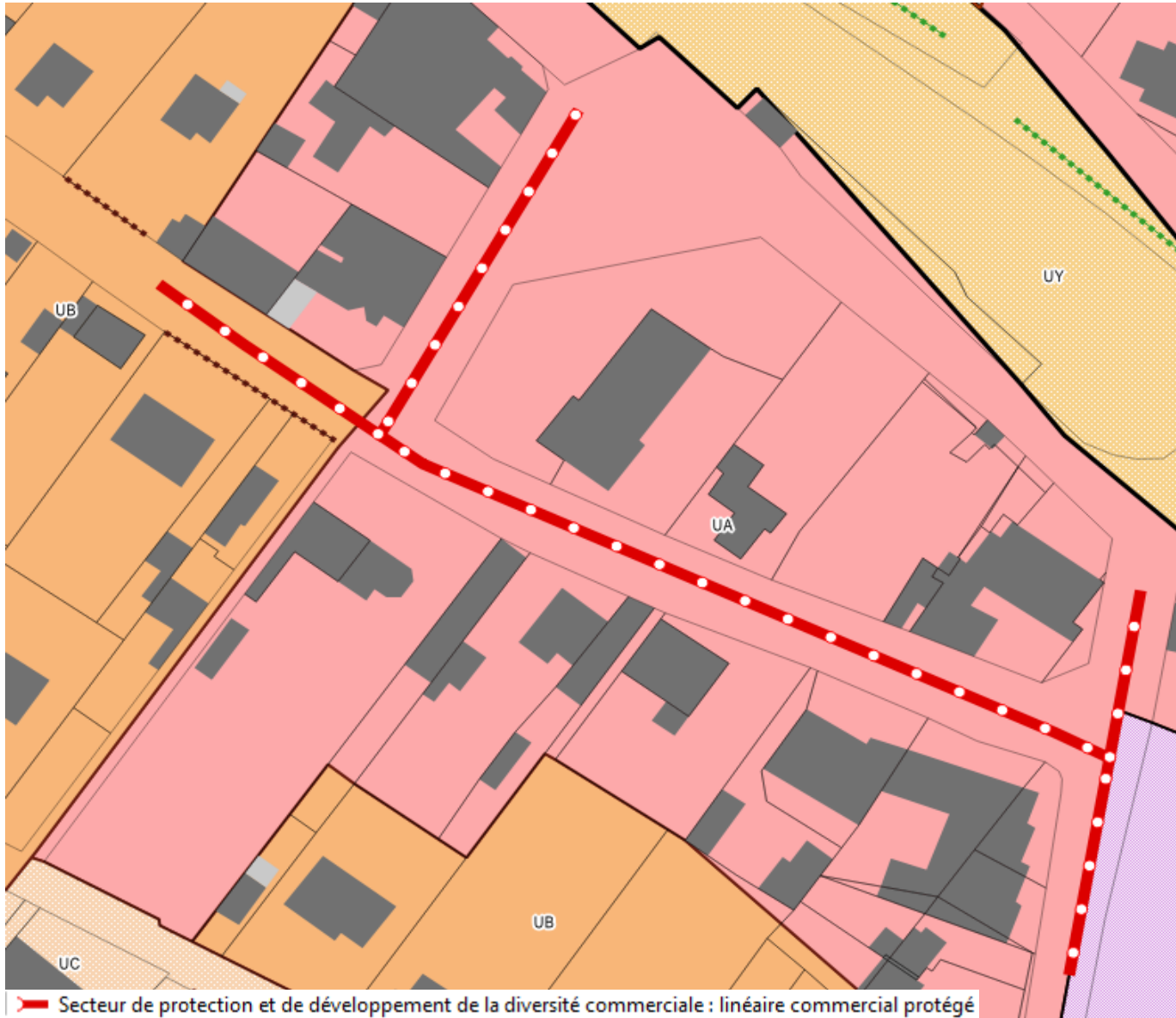
Délimitation d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global





LE QUARTIER DE LA GARE ET LA PROTECTION DES COMMERCES ET ACTIVITES

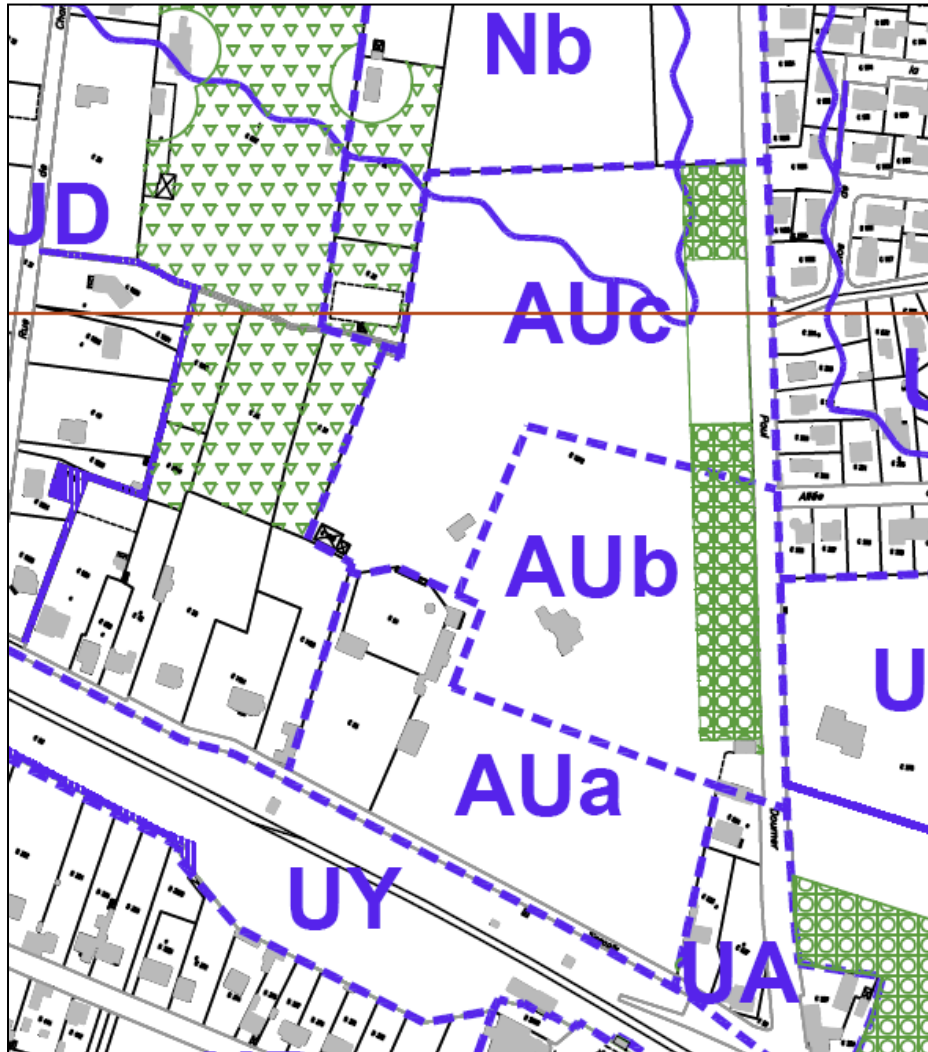
Identification du linéaire de protection des services et commerces de proximité



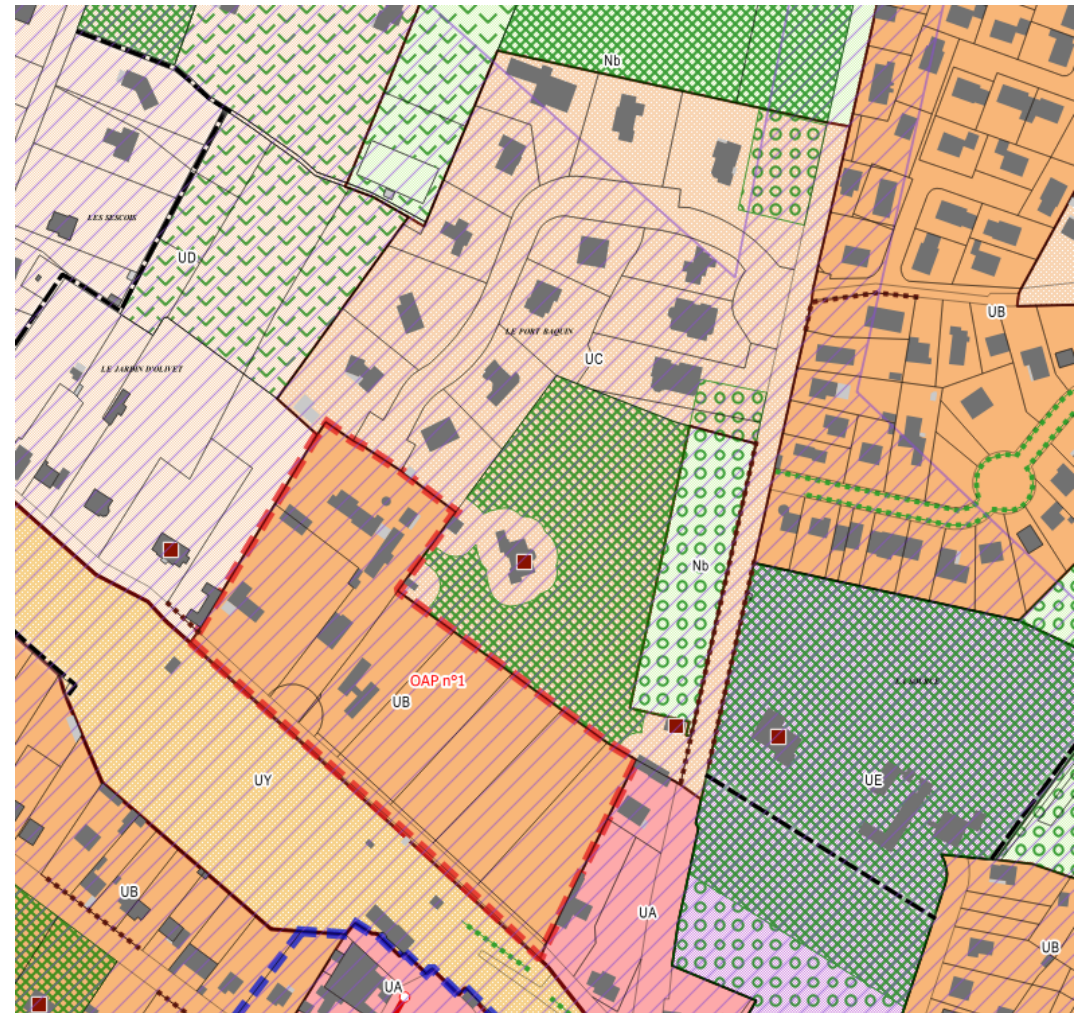


TRANSFORMATION DES ZONES A URBANISER EN ZONES URBANISEES

PLU actuel



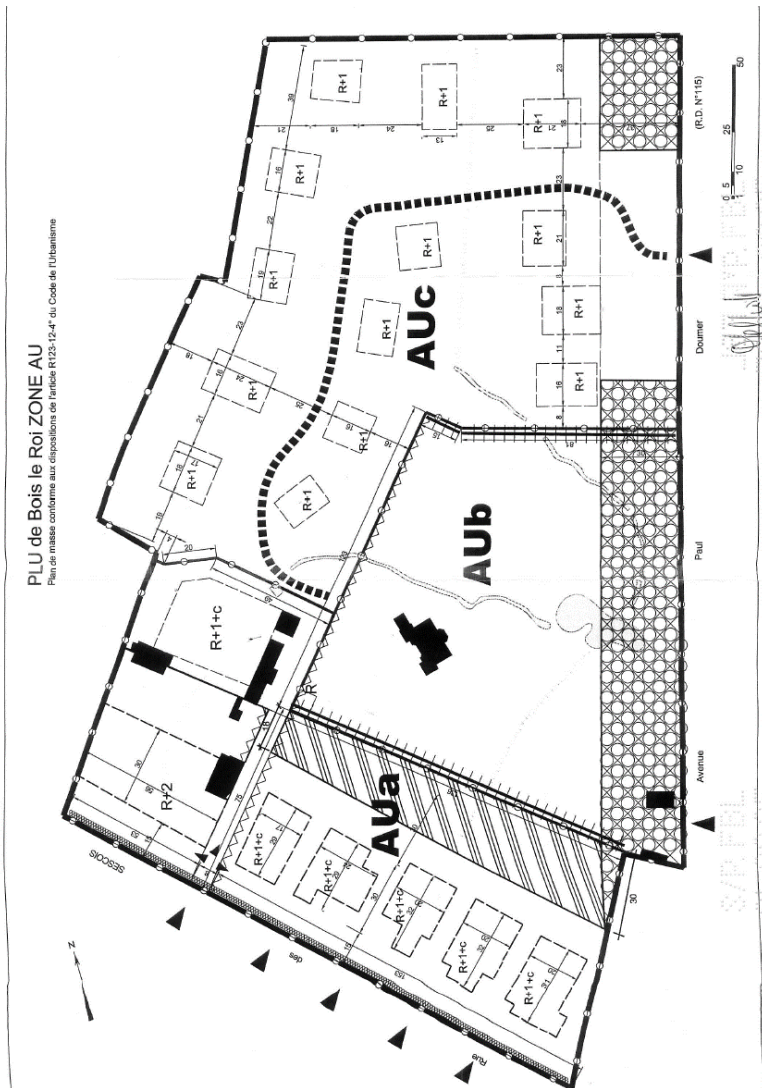
PLU modifié



TRANSFORMATION DES ZONES A URBANISER EN ZONES URBANISEES

Modification du périmètre et de l'orientation d'aménagement et de programmation

PLU actuel



PLU modifié





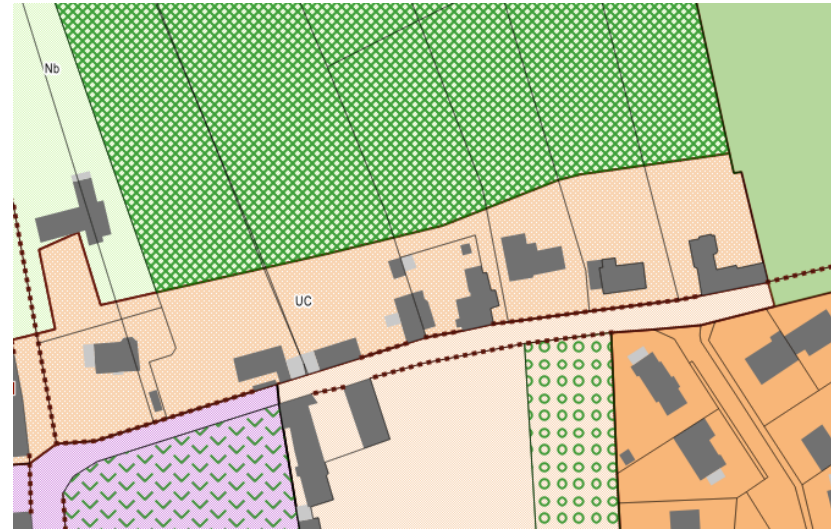
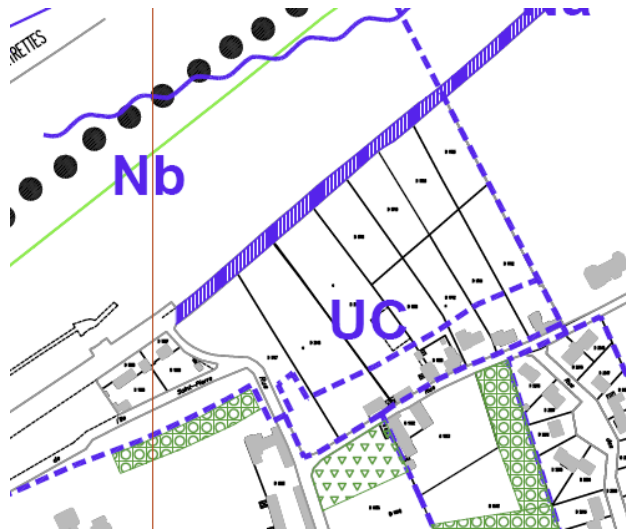
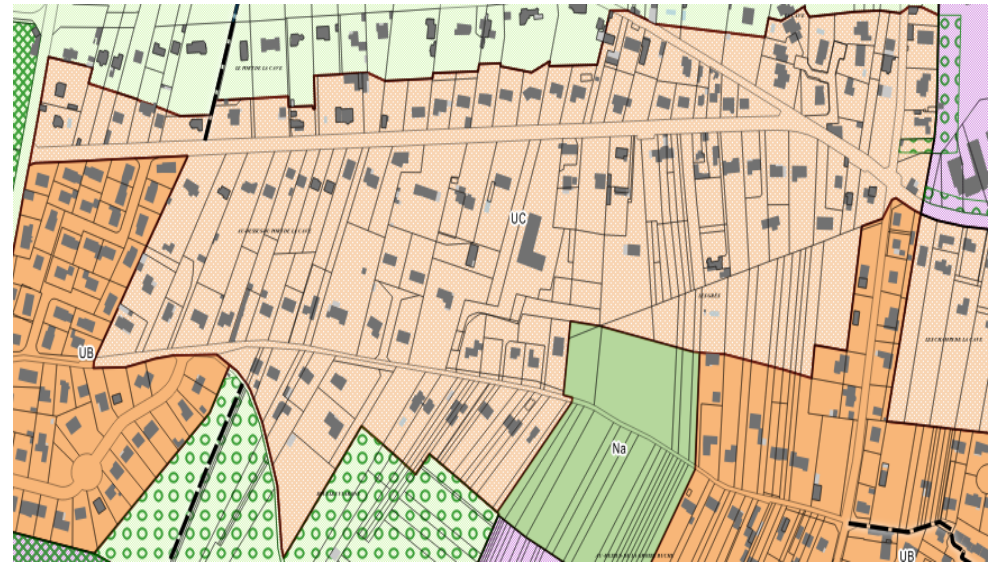
SUPPRESSION DE LA ZONE UCA

Correction d'erreurs matérielles portant sur la zone UC

PLU actuel



PLU modifié

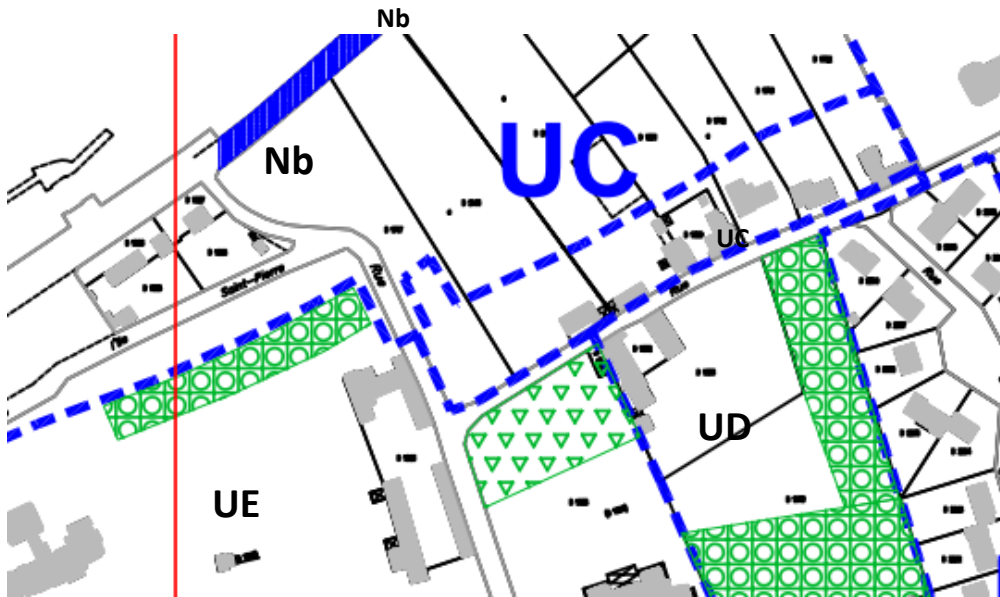




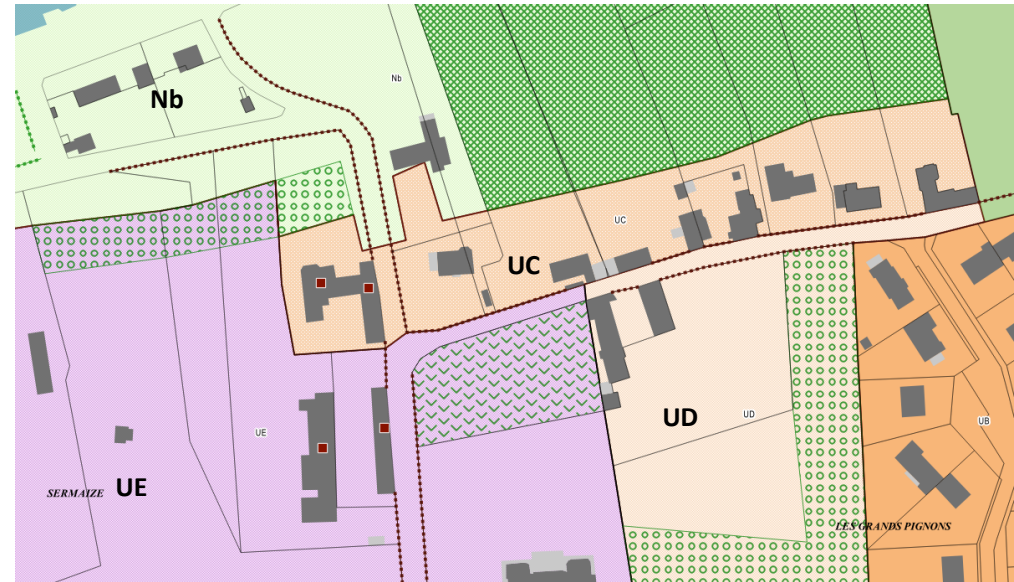
PASSAGE DU CHÂTEAU DE SERMAISE DE LA ZONE UE VERS LES ZONES UC ET NB

Modification du zonage du château de Sermaise

PLU actuel



PLU modifié





REGLEMENT ECRIT

Compléments et toilettage du règlement écrit

Ajouts de prescriptions relatives aux performances énergétiques et environnementales des constructions et aux communications électroniques

Prise en compte de la délibération de la CAPF concernant l'obligation d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle

Ajustement ou précisions de règles portant notamment sur :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques,*
- l'implantation des piscines en dehors de la bande de constructibilité,*
- la hauteur des annexes,*
- L'implantation des annexes isolées,*
- L'intégration des dispositifs produisant des énergies renouvelables*

Suppression de règles devenues illégales ou inopérantes



MISE A JOUR DU FOND DE PLAN CADASTRAL ET CONVERSION AU FORMAT CNIG

Prescriptions

- Secteur de protection et de développement de la diversité commerciale : linéaire commercial protégé
- Voie existante à conserver et à protéger
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Bande de 50 mètres de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha
- Orientations d'aménagement

Eléments de paysage protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU

- Patrimoine remarquable (L.151-19)
- Petit patrimoine (L.151-19)
- Mur à protéger (L.151-19)
- Alignement d'arbres à protéger (L.151-19)
- Sentes et chemins (L.151-19)
- Parc ou jardin remarquable (L.151-19)
- Terrain cultivé à protéger en zone urbaine (L.151-23)

Informations

- Forêt de protection
- Concession d'hydrocarbures ou de gaz
- Limite de secteurs soumis aux normes d'isolation phonique

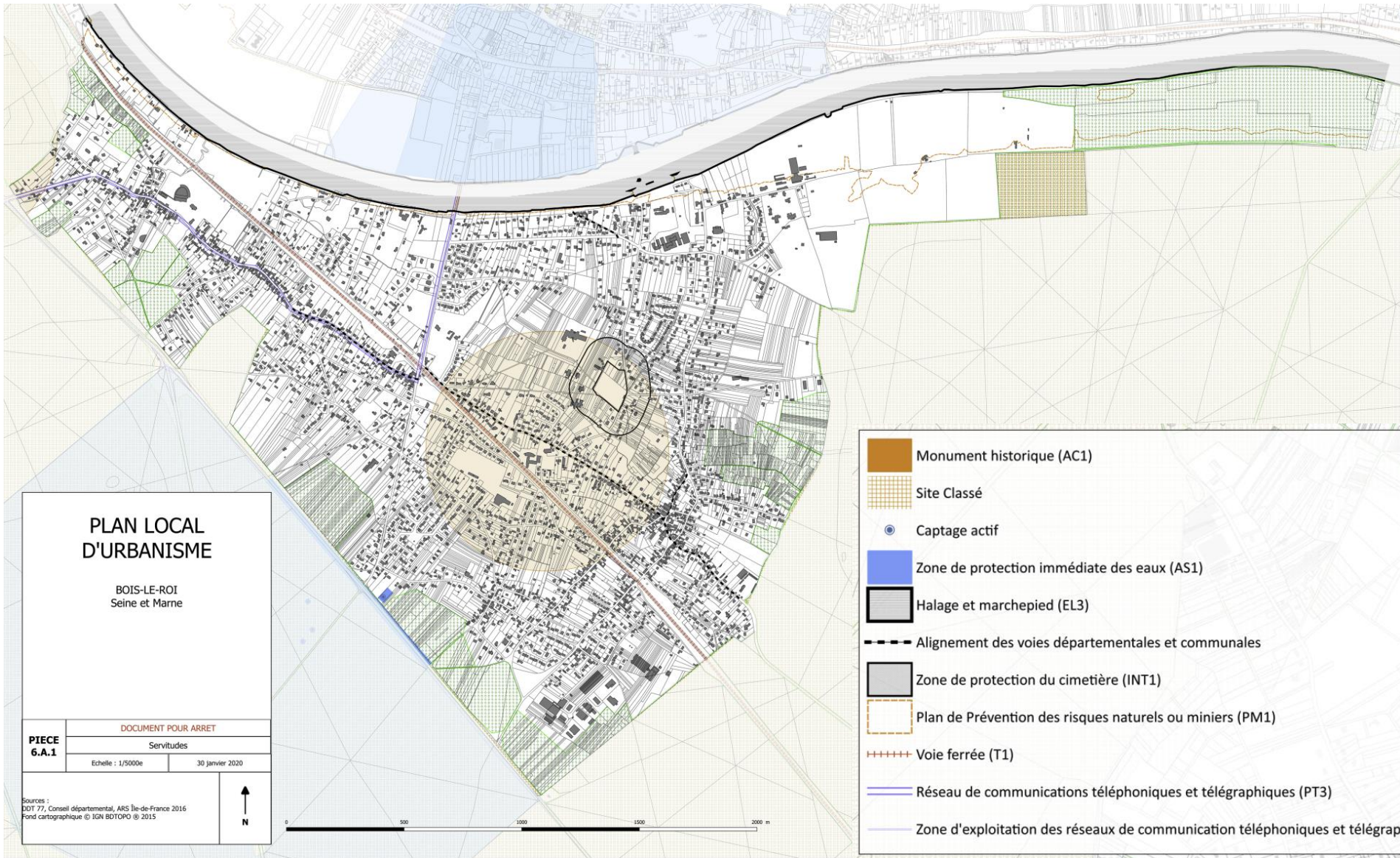
- Zonage**
- | | | | |
|-----|----|----|----|
| UB | UE | Na | Nd |
| UA | UC | UX | Nb |
| UAa | UD | UY | Nc |





MISE A JOUR DU PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

PLU modifié



PLAN LOCAL D'URBANISME

BOIS-LE-ROI
Seine et Marne

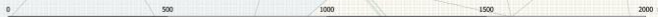
DOCUMENT POUR ARRET

PIECE
6.A.1

Servitudes

Echelle : 1/5000e 30 janvier 2020

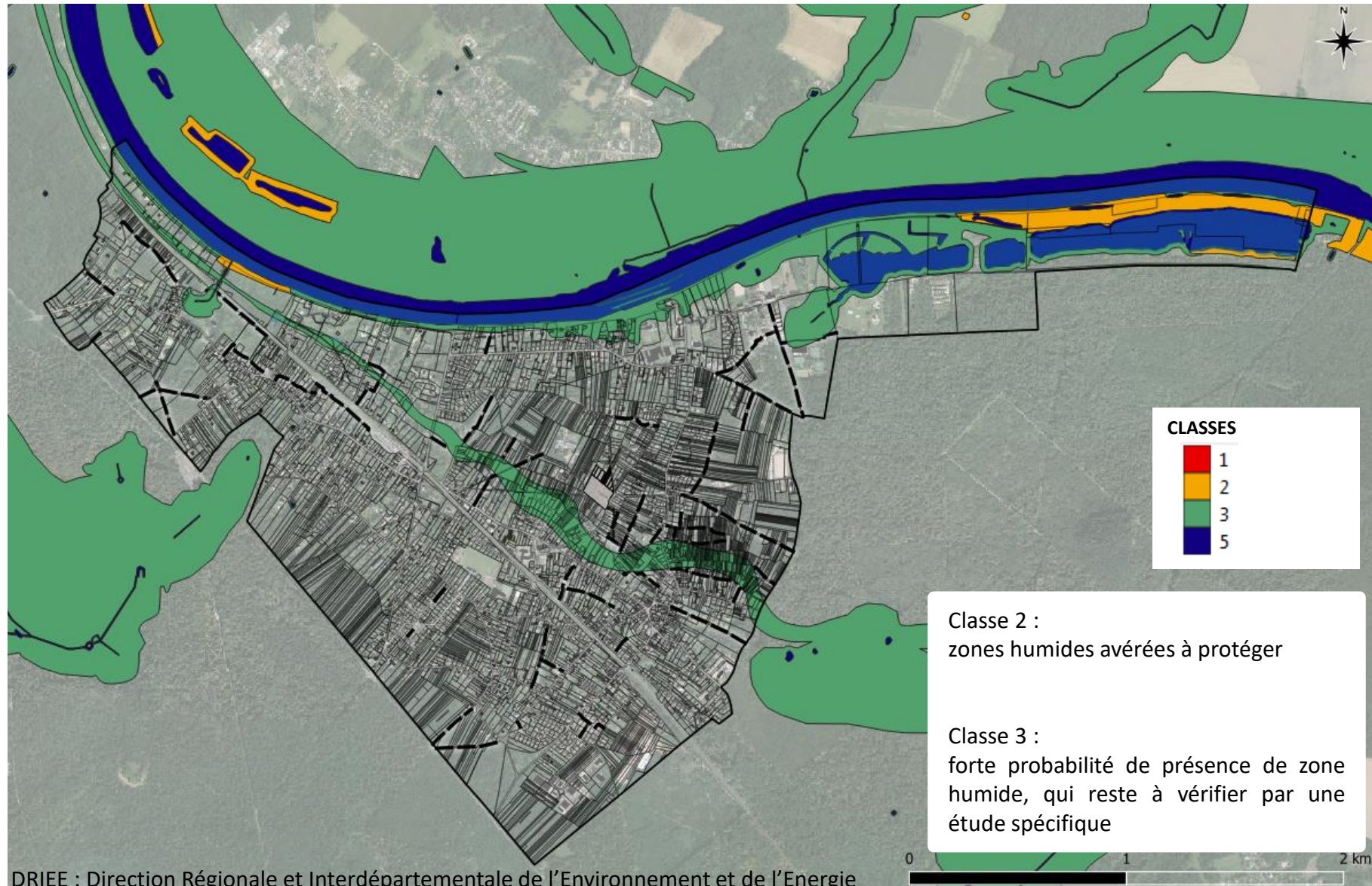
Sources :
DDT 77, Conseil départemental, ARS Île-de-France 2016
Fond cartographique © IGN BDTOP0 © 2015



- Monument historique (AC1)
- Site Classé
- Captage actif
- Zone de protection immédiate des eaux (AS1)
- Halage et marchepied (EL3)
- Alignement des voies départementales et communales
- Zone de protection du cimetière (INT1)
- Plan de Prévention des risques naturels ou miniers (PM1)
- Voie ferrée (T1)
- Réseau de communications téléphoniques et télégraphiques (PT3)
- Zone d'exploitation des réseaux de communication téléphonique et télégraphiques (PT3)

PRISE EN COMPTE DE LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES REPERTORIEES PAR LA DRIEE

Localisation des enveloppes d'alerte zone humide

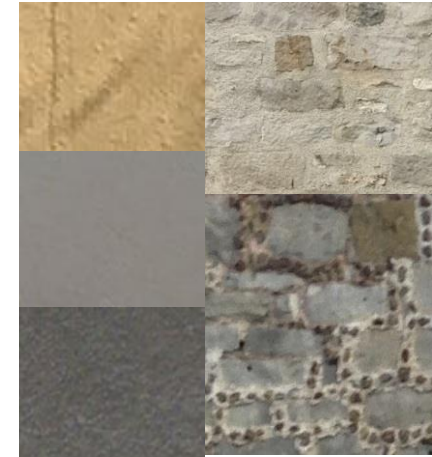




LE NUANCIER

Les enduits 2/2

7500	607005	608005	708010	8500	9000
505010	305030	306020	707010	408010	609005
505020	506020	406020	608010	608020	609015
506040	506030	406030	407020	607020	707030
504050	404030	605030	505030	405030	505040
230610	1307020	1508010	150820	2208005	2209005



LES PLANTATIONS RECOMMANDÉES

Palette de végétaux recommandée (fournie à titre indicatif)

Cette liste d'essences s'inspire pour beaucoup de la flore forestière des boisements et des quelques haies et bosquets existants sur le territoire du Parc Naturel du Gâtinais Français, proche de Voisenon. Cette liste peut être utilisée pour les plantations sur le territoire communal. Le choix des végétaux doit notamment s'effectuer suivant : l'exposition, le type de sol (acidité, humidité), l'effet désiré (haie basse, brise-vent,...).

⌘ Les plantes suivies de ce symbole présentent un caractère de toxicité, notamment par ingestion et sont à utiliser avec précaution pour les espaces destinés aux jeunes enfants.

Liste d'essences d'arbres, à utiliser isolés ou en bande boisée :

Alisier blanc (*Sorbus aria*)
 Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
 Bouleau pubescent (*Betula pubescens* ou *B. alba*)
 Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa* ou *B. pendula*)
 Charme (*Carpinus betulus*)
 Châtaignier (*Castanea sativa*)
 Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
 Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
 Chêne sessile ou rouvre (*Quercus petraea* ou *Q. sessiliflora*)
 Cormier (*Sorbus domestica*)
 Erable plane (*Acer platanoides*)
 Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)

Hêtre (*Fagus sylvatica*)
 Merisier (*Prunus avium*)
 Néflier (*Mespilus germanica*)
 Noyer commun (*Juglans regia*)
 Noyer noir (*Juglans nigra*)
 Orme (*Ulmus resistens* - variété résistante à la graphiose)
 Poirier (*Pyrus pyraster* ou *P. communis*)
 Pommier sauvage (*Malus sylvestris* ou *M. communis*)
 Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
 Tremble (*Populus tremula*)
 Arbres fruitiers (Pommier, poirier, cerisier, prunier) de variété traditionnelle



Noyer commun
 Source : <http://chezclm.over-blog.net>



Merisier en fleurs
 Source : <http://commons.wikimedia.org>



Poirier sauvage
 Source : <http://www.visoflora.com>

Liste d'essences arbustives champêtres, à utiliser dans les haies en limites séparatives

Grands arbustes caducs (pouvant dépasser les 2 m à maturité en haie libre, selon les sols) :

Aubépine (*Crataegus monogyna* et *C. laevigata*)
 Cerisier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*)
 Cognassier (*Cydonia vulgaris*)
 Eglantier ou Rosier des chiens (*Rosa canina*)
 Erable champêtre (*Acer campestre*)
 Noisetier (*Corylus avellana* et *Corylus maxima*)
 Prunellier (*Prunus spinosa*)
 Saule marsault (*Salix caprea*)
 Sureau (*Sambucus nigra*)
 Viorne lantane/Viorne manceienne (*Viburnum lantana*)⌘
 Viorne obier (*Viburnum opulus*)⌘



Cognassier
 Source : <http://www.plantor.fr>



Noisetier
 Source : <http://bee-paysage.fr>



Sureau
 Source : <http://pivoinesetmacarons.blogspot.fr>

N.B. On veillera à respecter la réglementation vis-à-vis de la hauteur de la haie en limite de propriété.



LISTE DES MODIFICATIONS APPORTÉES

Thème	N°	Objet de la modification	Document affecté par la modification	Zones concernées	Articles concernés
Protection des éléments patrimoniaux bâtis et paysagers	1	Identification des éléments de paysage protégés aux titres des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et inscription des prescriptions s'y appliquant	Règlement écrit, règlement graphique	Totalité	11, 13, Annexes II, III et IV
Quartier de la gare	2	Mise en place de secteurs de protection des services et commerces de proximité au tour de la gare au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et inscription des prescriptions s'y appliquant	Règlement écrit, règlement graphique	UA	1, 2
	3	Mise en place d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.	Règlement écrit, règlement graphique	UA, UB	
Toilettage des documents graphiques	4	Suppression des zones AUa, AUb et Auc et versement en zones UB, UC et Nb	Règlement graphique, Règlement écrit	AUa vers UB, AUb vers UC et Nb et AUc vers UC	
	5	Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation	OAP, Règlement graphique, Règlement écrit	AUa, AUb et AUc	
	6	Suppression de la zone UCa au plan de zonage (erreur matérielle)	Règlement graphique		
	7	Modification du zonage du secteur du Château de Sermaise	Règlement graphique	UE vers UC et Nb	
	8	Mise à jour du plan des Servitudes d'Utilité Publique	Annexes		



LISTE DES MODIFICATIONS APPORTÉES

Thème	N°	Objet de la modification	Document affecté par la modification	Zones concernées	Articles concernés
Toilettage du règlement écrit	9	<i>Ajustement ou précisions de règles portant notamment sur l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques, l'implantation des piscines en dehors de la bande de constructibilité....</i>	Règlement écrit		6, 7,11
	10	<i>Correction d'erreurs matérielles</i>	Règlement écrit		
	11	<i>Ajouts de prescriptions relatives aux performances énergétiques et environnementales des constructions et aux communications électroniques</i>	Règlement écrit	Totalité	14 et 15
Lexique	12	<i>Mises à jour terminologiques et réglementaires</i>	Règlement écrit		



LA SUITE DE LA PROCEDURE

- ✓ Saisie de l'Autorité Environnementale : début février
- ✓ Fin de la concertation : début avril 2020
- ✓ Notification aux Personnes Publiques Associées pour avis (1 mois)
- ✓ Enquête publique (1 mois) : mai 2020
- ✓ Rapport du Commissaire enquêteur : juin 2020
- ✓ Prise en compte des avis et de l'enquête publique : juillet 2020
- ✓ Approbation de la modification : Septembre 2020



Merci de votre attention