

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE (77)

COMMUNE DE BOISSISE-LA-BERTRAND



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU approuvé le 10/03/2016

Mise en compatibilité le 10/05/2022

Mise en compatibilité le 21/11/2023

Modification n°1 le

Mairie

2 rue François-Rolin

77350 Boissise-la-Bertrand

Tél. : 01 64 38 20 21

<http://www.boissise-la-bertrand.fr/>

VISA

SOMMAIRE

PREAMBULE **4**

POURQUOI DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LE P.L.U. ? **5**

LES DIFFERENTES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE BOISSISE-LA-BERTRAND **5**

OAP N°1 :« LES EGREMONTS » **6**

1. DESCRIPTION DE LA ZONE 6
2. OBJECTIFS 6
3. PROGRAMMATION 6
4. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 6

OAP N°2 :« CHATEAU GABRIAC / BAS-BOIRE » **8**

1. DESCRIPTION DE LA ZONE 8
2. OBJECTIFS 8
3. PROGRAMMATION 8
4. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 9

OAP N°3 :« DU LOUP » **12**

1. DESCRIPTION DE LA ZONE 12

2. OBJECTIFS	12
3. PROGRAMMATION	13
4. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	13
OAP N°4 : LES CIRCULATIONS DOUCES	15
1. OBJECTIFS	16
2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	16
OAP N°5 : LES STATIONNEMENTS	18
1. OBJECTIFS	18
2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	18

Préambule

Article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du présent PLU, soit le 25/06/2015) :

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Article L.123-5 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du présent PLU, soit le 25/06/2015) :

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

Pourquoi des orientations d'aménagement et de programmation dans le P.L.U. ?

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement particulières à certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration.

Le document graphique et les principes et objectifs indiqués dans les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les opérations de construction ou d'aménagement doivent les suivre, les respecter dans l'esprit.

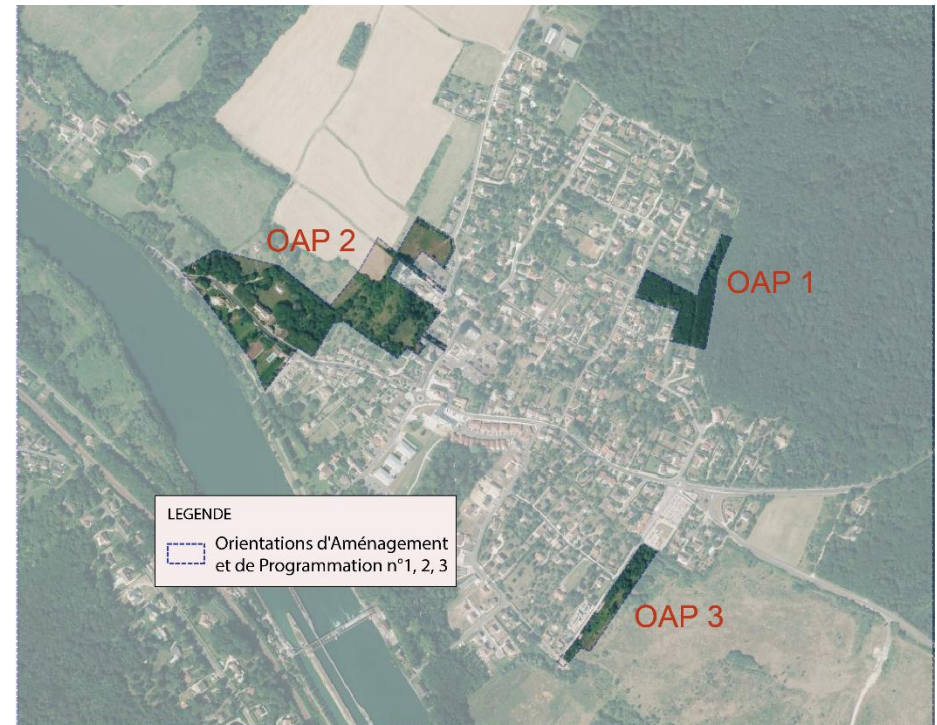
Les différentes orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Boissise-la-Bertrand

Le P.L.U. comprend 5 orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les trois premières OAP (n°1 à 3) concernent des secteurs du bourg à aménager ou restructurer. La carte ci-contre montre les secteurs concernés.

La quatrième OAP (n°4) prévoit l'organisation des circulations douces.

La dernière OAP (n°5) prévoit l'organisation des stationnements.



Les secteurs des OAP 1, 2 et 3, Atelier TEL

OAP n°1 : « Les Egremonts »

1. Description de la zone

Le secteur se trouve au Nord-est du bourg de Boissise-la-Bertrand : il est actuellement accessible uniquement par la rue de l'Aunette et l'impasse des Egremonts. Ce dernier est encadré au Nord par des fonds de jardin, à l'Est par la rue au Loup qui le sépare du Bois des Joies, et au Sud par l'impasse des Egremonts. Le secteur est actuellement en friche arborée.



2. Objectifs

Les objectifs sont les suivants :

- Permettre l'urbanisation du secteur en continuité du tissu urbain existant.
- Desservir la zone en créant deux nouvelles voies.
- Maintenir ou créer des espaces verts qui constituent un tampon entre les nouvelles constructions et les bâtiments existants.

3. Programmation

Ce secteur permettra la construction d'environ 15 logements dont un minimum de 25 % de logements sociaux.

4. Principes d'aménagement

Recommandation :

Afin de faciliter l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, il est recommandé de justifier en quoi le projet est compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

→ Composition urbaine

L'OAP prévoit la réalisation d'une nouvelle voie (rue des Sangliers) permettant l'implantation de logements au Nord et au Sud du secteur.

Le cœur d'îlot et la bande boisée comportant des sujets intéressants situés à l'Est du site seront également préservés le long de la rue au Loup.

→ Déplacements

L'OAP propose la création d'une nouvelle voie (rue des Sangliers) de désenclavement du secteur connecté à terme avec la rue au Loup qui sera ouverte à la circulation automobile jusqu'à la rue des Joies.

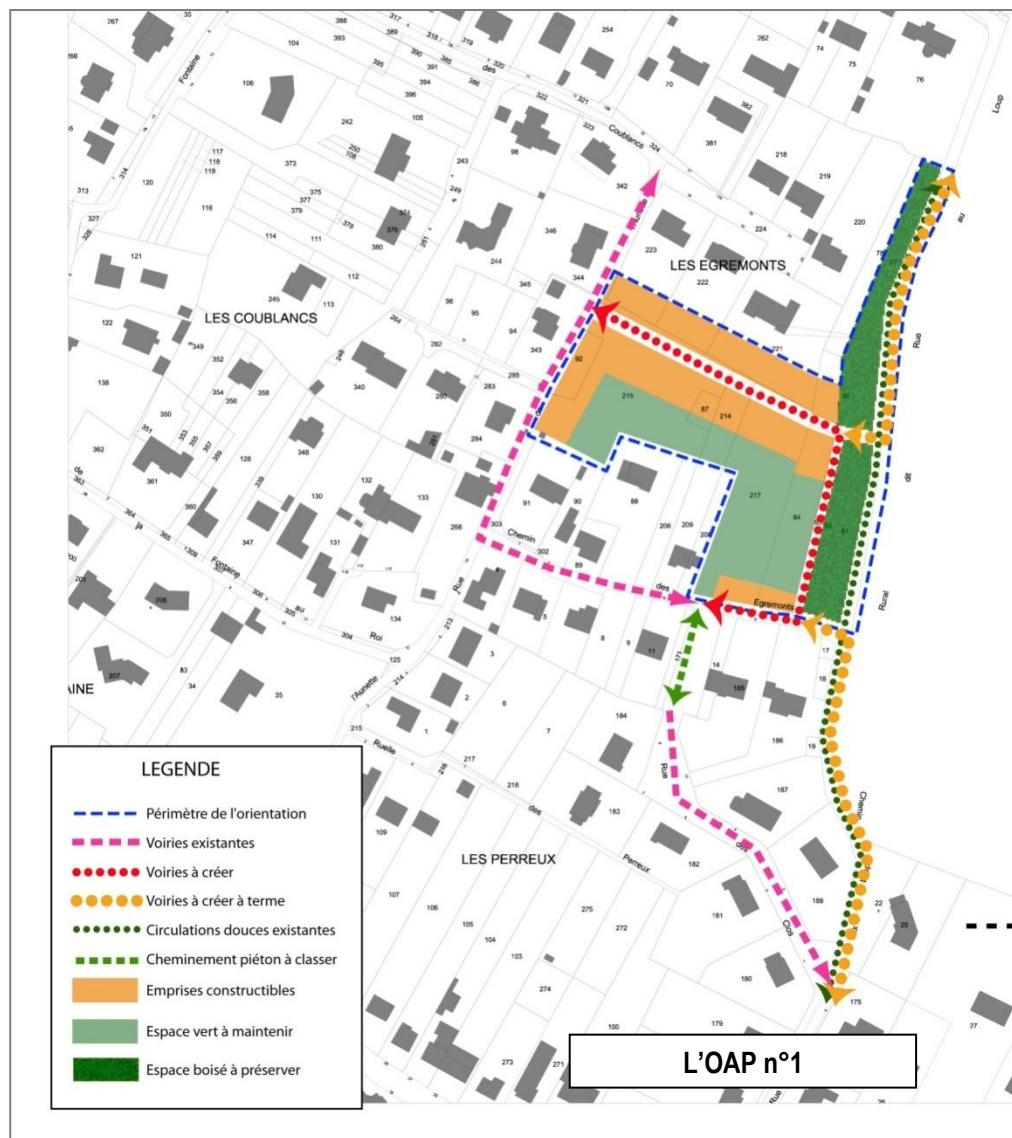
La continuité piétonne sera établie grâce au prolongement piétonnier de l'impasse des Egremonts vers la rue au Loup et de la rue des Clos vers la rue des Egremonts.

→ Espaces verts

Le cœur d'îlot et les boisements remarquables situés à l'ouest de la rue au Loup seront protégés, et devront être mis en valeur.

Dans les terrains situés le long de la rue au Loup, entre la rue des Sangliers et la rue des Égremonts des respirations végétales devront être ménagées afin de maintenir des continuités vertes entre le bois et les jardins.

→ Document graphique



OAP n°2 : « Château Gabriac / Bas-Boire »

1. Description de la zone

La partie Sud du secteur constitue l'entrée Ouest du bourg de Boissise-la-Bertrand par la RD39 qui, à cet endroit, quitte les bords de Seine pour rentrer dans la zone urbaine. Cette séquence de la voie est marquée par un passage où la Seine et le végétal dominant l'ambiance plus minérale du village. Les murs des grandes propriétés ainsi que le château Gabriac marque fortement le paysage.

Plus au Nord les terrains situés en lisière de la zone agricole sont desservis par le chemin du Bas-Boire. Ils sont actuellement cultivés. Une partie de la zone est potentiellement humide ; de fait avant toute opération, le constructeur devra s'assurer du caractère humide des terrains et adapter son projet en conséquence.

2. Objectifs

- Permettre la mise en valeur du château Gabriac.
- Permettre l'urbanisation du secteur du « Bas-Boire ».
- Sécuriser les accès sur la RD 39.
- Signifier l'entrée de Ville.
- Desservir le secteur du Bas-Boire par la création d'une nouvelle voie.
- Préserver les constructions et murs remarquables.
- Préserver les espaces verts remarquables et le paysage.
- Créer des espaces verts paysagers qui définissent les limites avec l'espace agricole.
- Créer des vues sur les espaces agricoles et naturels.
- Prendre en compte la zone humide.

3. Programmation

→ Secteur du « Bas-Boire » :

Ce secteur permettra l'implantation de nouveaux logements et services :

- Environ 30 logements dont un minimum de 25 % de logements sociaux.
- Un équipement offrant de nouveaux services à la population :
 - o Soit une structure d'accueil pour la petite enfance
 - o Soit une maison médicale
 - o Soit des petits commerces

La programmation de logements devra respecter globalement la répartition suivante :

T2 = 15% / T3 = 50% / T4 = 30% / T5 = 5%

Cette proportion correspond à la demande sur l'espace de Melun Val de Seine.

→ Secteur du « Château Gabriac » :

Ce secteur permettra la réalisation d'un restaurant, de chambres d'hôtel et environ 30 appartements en résidences hôtelières.



4. Principes d'aménagement

Recommandation :

Afin de faciliter l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, il est recommandé de justifier en quoi le projet est compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

→ Composition urbaine

En entrée de ville les hauts murs et la végétation qui les bordent devront être maintenus.

Les aménagements du château devront concourir à sa mise en valeur et la conservation de son caractère patrimonial ; en particulier les perspectives monumentales entre le château et la Seine et entre le château et le parc du château au Nord. Les alignements d'arbres du parc du château devront être préservés.

L'OAP prévoit la réalisation d'une nouvelle voie permettant de desservir le secteur du Bas-Boire et les nouvelles constructions. La transition avec l'espace ouvert au Nord et à l'Ouest du site devra être paysagée avec soin, afin de constituer un front urbain de qualité.

→ Déplacements

Les accès aux propriétés donnant sur la RD39 devront être compatibles avec la sécurité routière et la préservation des espaces verts indiquée graphiquement. Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD39. Cependant, les accès existants pourront être déplacés sous réserve que l'accès déplacé s'intègre dans un plan d'ensemble permettant la desserte de l'ensemble du secteur.

En tout état de cause, en cas d'accès sur la RD39, des solutions devront être trouvées pour pallier la dangerosité constatée des sorties de véhicules sur cet axe.

La prise en compte de la sécurisation du carrefour sur la RD39 avec la rue d'Arc est un préalable à tout aménagement.

Les aménagements pour les nouveaux riverains de la RD39 devront concourir à la qualification de « l'entrée de ville », dès lors que l'urbanisation génère des sources de conflits supplémentaires (cisaillement, trafic, accès, traversées liaisons douces...).

Les terrains du Bas-Boire seront désenclavés par une nouvelle voie à sens unique qui se connectera au Nord avec le chemin du Bas-Boire, à l'Est avec la rue François Rolin. Les nouvelles voiries devront prendre en compte les circulations douces.

→ Espaces verts

La structure végétale historique du château devra être préservée ; en particulier les alignements d'arbres situés au Nord du parc et à l'angle de la rue d'Arc, ainsi que les grands arbres situés dans le parc au Nord-est du château.

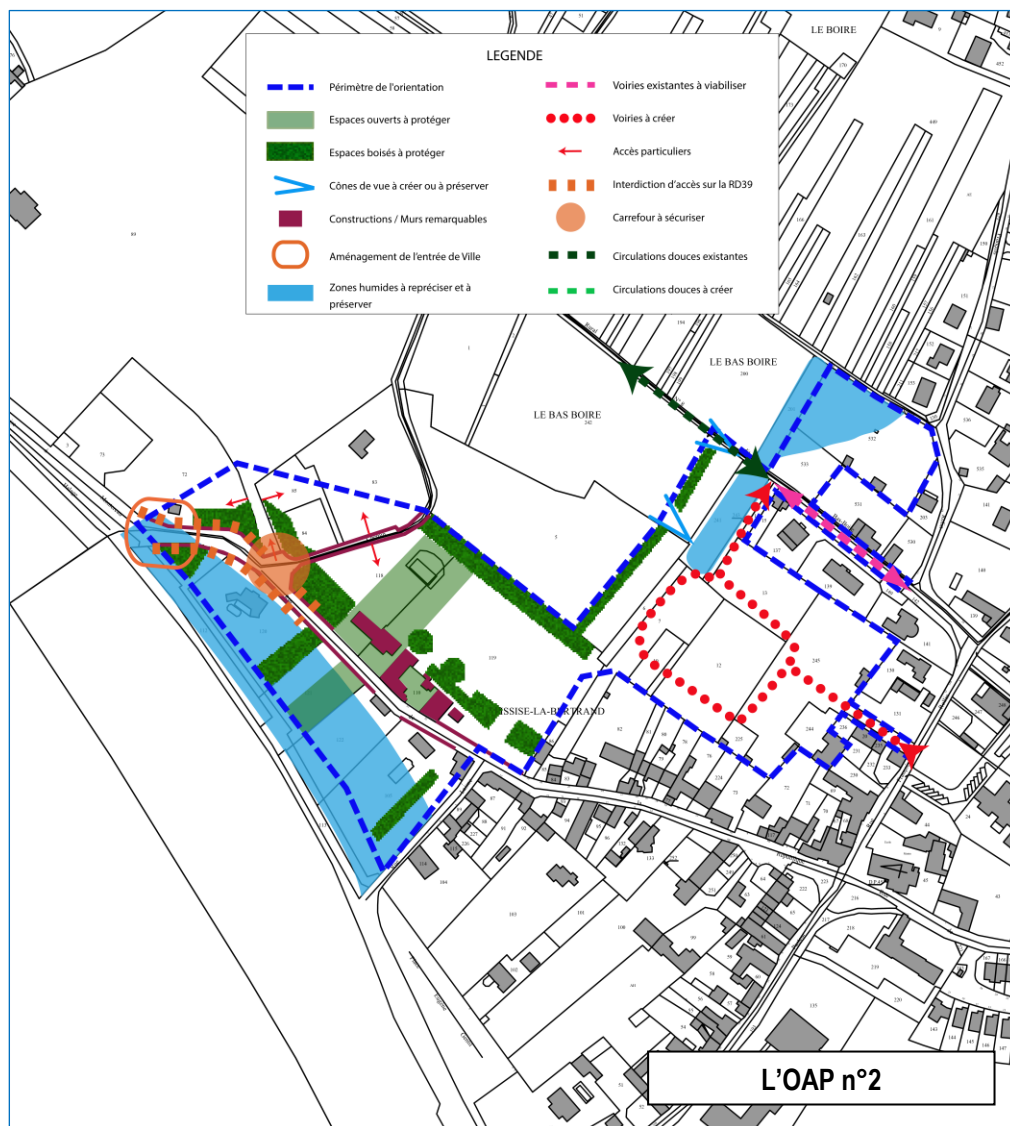
Des percées visuelles vers le paysage naturel devront être ménagées en lisière de l'urbanisation des terrains du Bas-Boire.

La lisière avec les espaces naturels et cultivés devra être paysagée sur une profondeur d'un minimum de 4 mètres au moyen de haies champêtres d'essences locales.

Les zones humides identifiées devront être préservées autant que possible. La localisation des zones humides sur le schéma d'OAP est indicative et devra être affinée au moment du projet ; l'aménageur devra démontrer la non-existence d'une zone humide à l'endroit prévu des constructions, et faire la démonstration d'une application sérieuse de la séquence Eviter Réduire Compenser concernant les impacts potentiels des installations prévues sur la zone humide relevée. Une zone tampon végétalisée devra être préservée autour de la zone humide avérée pour réduire le ruissellement et filtrer les polluants.



→ Document graphique



OAP n°3 : « du Loup »

1. Description de la zone

Le secteur se situe au Sud-est du bourg, dans le prolongement Sud du cimetière. Il est localisé pour la moitié Nord en bordure de la rue au Loup, et pour la moitié Sud en bordure du chemin au Loup. La zone est également desservie au Sud par le chemin de Boissettes. Le cimetière mis à part, la zone est principalement pavillonnaire. On y retrouve les quartiers pavillonnaires des Bergères et des Closeaux à l'Ouest, et celui des Sables au Nord-est. Le secteur de l'OAP, aujourd'hui en friche arborée, est localisé dans un secteur de développement urbain à Boissise-la-Bertrand (parc et mini-stade en projet, passerelle vers Boissise-le-Roi...).

2. Objectifs

- Permettre l'urbanisation du secteur.
- Désenclaver la rue des Bergères et le chemin de Boissettes.
- Permettre la réalisation de logements nouveaux.
- Créer des espaces verts paysagés qui définissent les limites avec l'espace naturel au niveau duquel est envisagée l'ouverture d'un parc photovoltaïque.
- Protéger les futurs habitants de la zone des risques technologiques.



3. Programmation

Ce secteur permettra la construction d'environ 50 logements dont environ 30% de logements sociaux. L'ensemble construit devra prévoir une typologie de logements mêlant T2, T3, T4 et T5. Il comprendra des pavillons, des logements intermédiaires et collectifs. Cette diversité est importante, car elle permet de contribuer à l'offre d'un parcours résidentiel pour les Boissisiens.

Est préconisée la proportion suivante :

- T2 = 15%
- T3 = 50 %
- T4 = 30 %
- T5 = 5 %

Cette proportion correspond globalement à la demande des nouveaux habitants sur l'espace de Melun Val de Seine.

4. Principes d'aménagement

Il sera porté une attention particulière à la qualité du projet sur le plan environnemental, énergétique et paysager. Les principes d'aménagement qui s'inscrivent dans les orientations et objectifs du PADD ont été élaborés en tenant compte des observations de la population.

Recommandation :

Le porteur de projet devra s'assurer de la conformité du projet avec l'état du terrain.

Afin de faciliter l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, il est recommandé de justifier en quoi le projet est compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation. Avant toutes constructions, il devra être procédé à des études géotechniques et géomorphologiques approfondies avec analyse profonde des sols selon les normes en vigueur : nature et épaisseur des différentes couches, échantillons et analyses en laboratoire des pollutions éventuelles, caractéristiques mécaniques et géométriques de la zone, tassements, dépollution éventuelle nécessaire du site...

Ces études devront déterminer :

- *des instructions pour les éventuels terrassements futurs ou soutènements avec mesures et préconisations de protection après un réemploi des matériaux ou d'adjonctions d'autres.*
- *les poussées 'hydro-statiques' en cas de constructions d'ouvrages et calcul de la charge maximale possible ou du nombre de niveaux envisageables.*

→ Performance environnementale et énergétique

Respect de la nouvelle réglementation environnementale RE 2020.

Limitation autant que possible de l'imperméabilisation de la parcelle : le porteur de projet optimisera les surfaces poreuses. Les stationnements de la rue au Loup seront tous réalisés en revêtement perméable.

Optimisation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle : le porteur de projet devra démontrer ses meilleurs efforts en matière de recherche et mise en place de solutions permettant de privilégier autant que possible l'absence ou le faible rejet d'eaux pluviales, ainsi qu'en matière de diminution de l'impact de l'éventuel rejet résiduel de

ces eaux. La qualité du rejet respectera les prescriptions en vigueur sur la commune.

Le risque de contamination des eaux souterraines devra être pris en compte dans tout projet ; avec la mise en place de mesures telles que :

- coupler une étanchéification des sols avec une phytostabilisation qui participerait à traiter le sujet tout en s'insérant parfaitement dans le site (les plantes seraient dans des espaces types jardins d'eau) ;
- recourir à des procédés telles que la bioremédiation pour réduire ou supprimer les polluants ;
- les eaux de ruissellement seraient gérées pour limiter l'infiltration des eaux pluviales à travers les eaux polluées.

Il sera privilégié, pour le confinement in situ des terres polluées, des zones qui soient les moins perméables pour réduire encore plus le risque de contamination des eaux souterraines. Sur ces zones, seront créés des merlons qui feront partie intégrante des aménagements paysagers.

Les sous-sols ne peuvent être habités et doivent être ventilés ; ils seront dédiés uniquement aux parkings et locaux techniques, au vu de la pollution de certains sols.

→ Composition urbaine

Les constructions seront implantées le long de la voie nouvelle du chemin au Loup. Des respirations seront ménagées pour éviter la constitution d'un front trop minéral.

La transition avec l'espace ouvert à l'Ouest du site devra être paysagée avec soin et constituer ainsi un front urbain de qualité :

plantation d'une végétation haute et diverse permettant d'adoucir les perspectives paysagères, etc.

Précisions complémentaires :

L'ensemble construit devra présenter une homogénéité d'organisation et d'aspect des constructions. Il devra s'harmoniser avec l'habitat actuel et s'adosser à la zone naturelle située à l'Est. Il devra comprendre des éléments communs d'aspect, de matériaux et de couleurs conduisant à une bonne intégration dans le site. Le projet devra s'intégrer dans un quartier de maisons individuelles dans un environnement boisé.

Il sera recherché une organisation générale intégrant des espaces distendus permettant au mieux d'exploiter le site et se rapprochant du tissu urbain environnant. Tout l'enjeu est de parvenir à une solution permettant l'optimisation des conditions d'insertion paysagère et architecturale du projet.

→ Déplacements

La viabilisation du chemin au Loup permettra le désenclavement du quartier des Bergères en reliant le chemin de Boissettes à la rue au Loup.

La voirie du chemin au Loup aura une emprise adaptée à l'accueil d'une voie de circulation en double sens. Une écluse (rétrécissement) sera aménagée à l'entrée Nord du quartier des Bergères, afin de sécuriser l'accès des véhicules.

La création d'aménagements cyclables devra assurer la continuité et la sécurité des déplacements vélo le long du chemin au Loup.

Document graphique

Les stationnements seront majoritairement intégrés aux constructions. Les stationnements de la rue au Loup resteront des stationnements publics.

→ Espaces verts

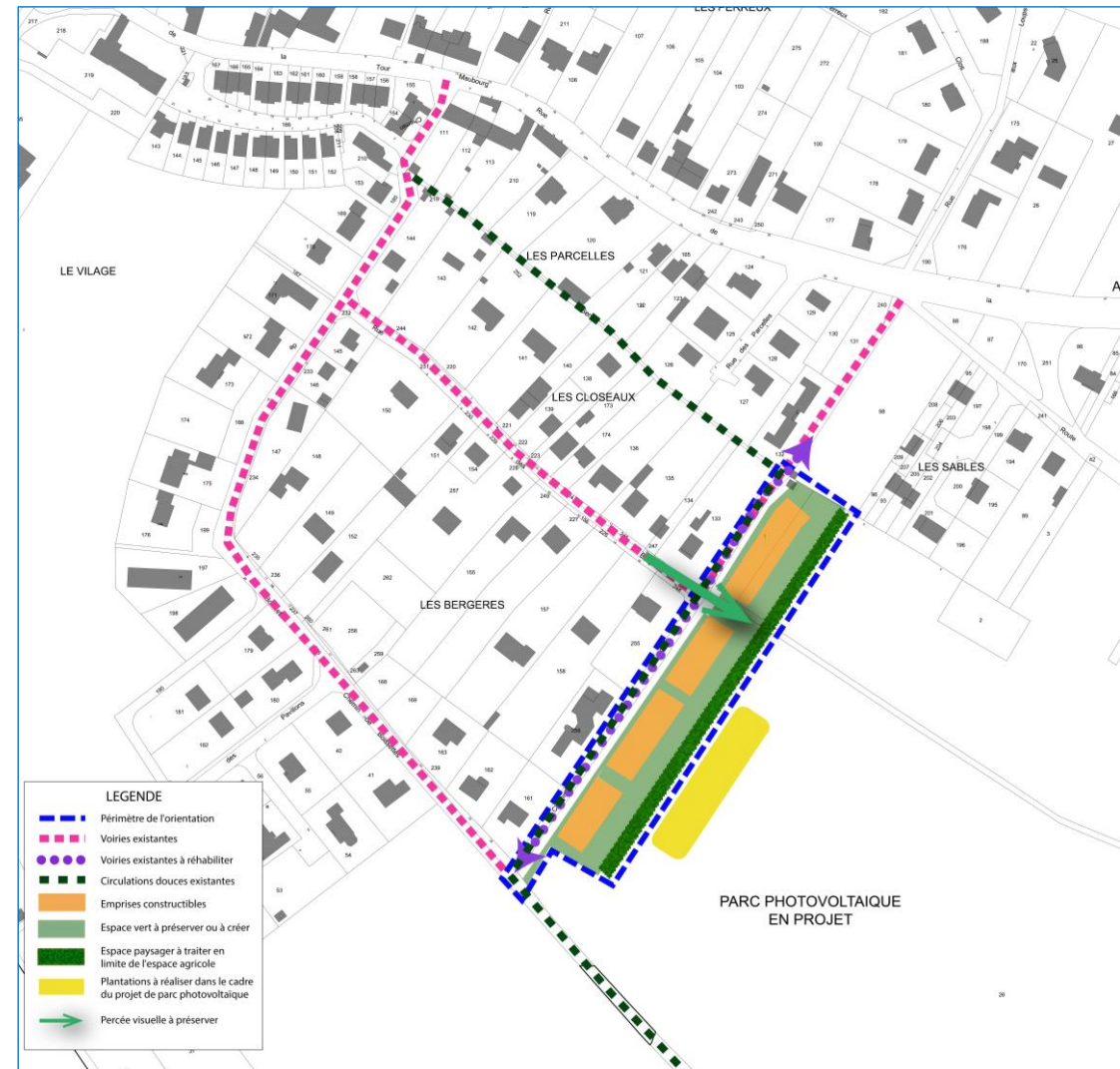
Des percées visuelles paysagées devront être réalisées à intervalles réguliers afin d'éviter un aspect de front urbanisé continu, notamment dans la perspective depuis la rue des Bergères.

La lisière avec les espaces naturels et cultivés devra être paysagée sur une profondeur d'un minimum de 4 mètres au moyen de haies champêtres d'essences locales.

Des plantations supplémentaires seront réalisées du côté des espaces naturels dans le cadre du projet solaire photovoltaïque.

Un risque modéré de pollution des sols existe. Par mesure de précaution, les espaces de pleine terre ne pourront faire l'objet de jardin potager ni de verger.

Concernant la biodiversité existante sur le site, le porteur de projet devra faire la démonstration d'une application sérieuse de la séquence Eviter Réduire Compenser, notamment par une étude des éléments naturels pouvant être préservés (arbres écologiquement intéressants, partie du fourré arbustif, etc.) Le permis de construire montrera l'évitement recherché à l'échelle du site.



OAP n°4 : Les circulations douces

1. Objectifs

- Aménager un cheminement piétons / vélos qui définit le contour du bourg et délimite l'espace urbain.
- Créer des perspectives sur le paysage ouvert (espaces agricoles, espaces naturels, la Roselière, la Seine), et sur le paysage fermé plus lointain (les bois).
- Créer un cheminement de circulations douces qui longe la RD39 du village jusqu'à Seine Port.
- Créer un cheminement de circulations douces qui longe la route de Boissettes au Sud.

2. Principes d'aménagement

Permettre des liaisons confortables et sécurisées pour les piétons et les cyclistes :

- Le long de la Seine et de la RD39, entre la rue des Platanes et la limite communale ouest avec Seine Port.
- Au travers du massif boisé vers Seine Port
- Vers Boissettes sur une largeur de 5 mètres d'emprise.

Réaliser un cheminement de type « tour de ville » longeant la zone urbanisée en contact avec les espaces naturels :

- Concevoir ce cheminement comme une promenade de bord de ville pour les populations, leur permettant ainsi de bénéficier des horizons de la

plaine à travers des usages quotidiens de promenade et de déplacements doux.

- Prévoir un aménagement et des plantations permettant de marquer le «tour de ville».

→ Document graphique



OAP n°5 : Les stationnements

1. Objectifs

Afin de répondre aux besoins en stationnement sur la commune, une orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée dans le cadre du PLU.

Il s'agit ainsi de :

- Répondre aux besoins en stationnement sur l'ensemble de la commune.
- Permettre une utilisation des espaces interstitiels et déjà utilisés comme des zones de parking informel.

2. Principes d'aménagement

Les espaces publics ou privés permettant d'accueillir des parkings en particulier à proximité du centre bourg et de la RD39 ont été identifiés.

Ces stationnements devront être paysagés afin de s'intégrer au mieux au tissu résidentiel ; en particulier, des arbres devront être plantés afin d'apporter de l'ombre aux usagers, et d'améliorer le paysagement des stationnements.

