



# PLAN LOCAL D'URBANISME

JEUDI 10 AVRIL 2025

RÉVISION ALLÉGÉE N°1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE BESSANCOURT (95)

**Bessanco**ur! 

EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

**A4A**  
PLUS  
ARCHITECTURE & URBANISME



**01**

**CONTEXTE DE LA PROCÉDURE**

page 02

**02**

**LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES  
AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE**

page 06

**03**

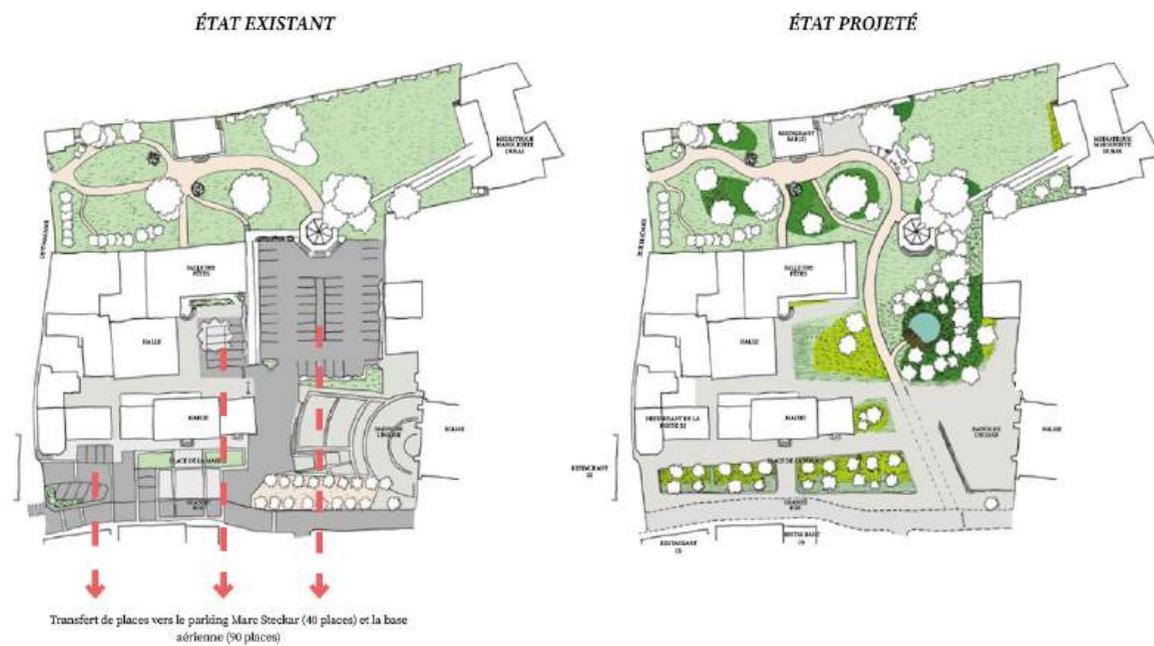
**LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES  
AU RÈGLEMENT ÉCRIT**

page 11

## Pourquoi la révision allégée ?

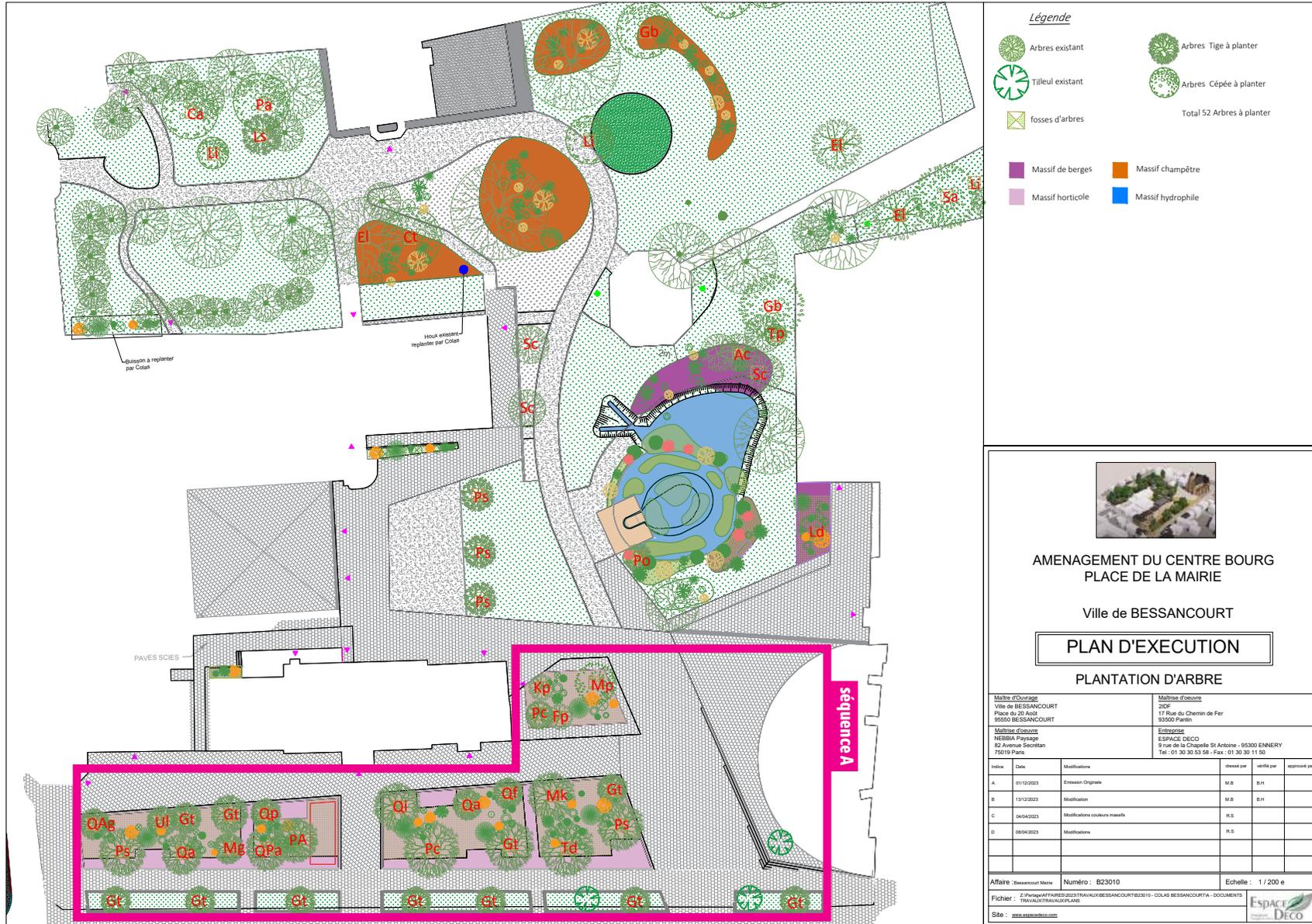
Depuis 2022, la commune a engagé la réflexion de la **requalification du centre-bourg**.

Ce projet d'intérêt général **nécessite de revoir certains éléments de protection paysagère et d'assurer une compensation par ailleurs.**



nebbia 2iDF Bessancourt

## Pourquoi la révision allégée ?



## Pourquoi la révision allégée ?

La procédure de révision allégée est engagée sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD de la commune et dans les conditions suivantes :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Conformément à l'article 153-34 du code de l'urbanisme, la procédure de révision allégée du plan local d'urbanisme **fait l'objet d'un examen conjoint** de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Par délibération en date du 14 décembre 2023, la commune a engagé la révision allégée n°1 **en vue de réduire une protection édictée en raison de la qualité des paysages.**

La procédure engage donc la réduction de la trame dite de protection paysagère.



**01**

**CONTEXTE DE LA PROCÉDURE**

page 02

**02**

**LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES  
AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE**

page 06

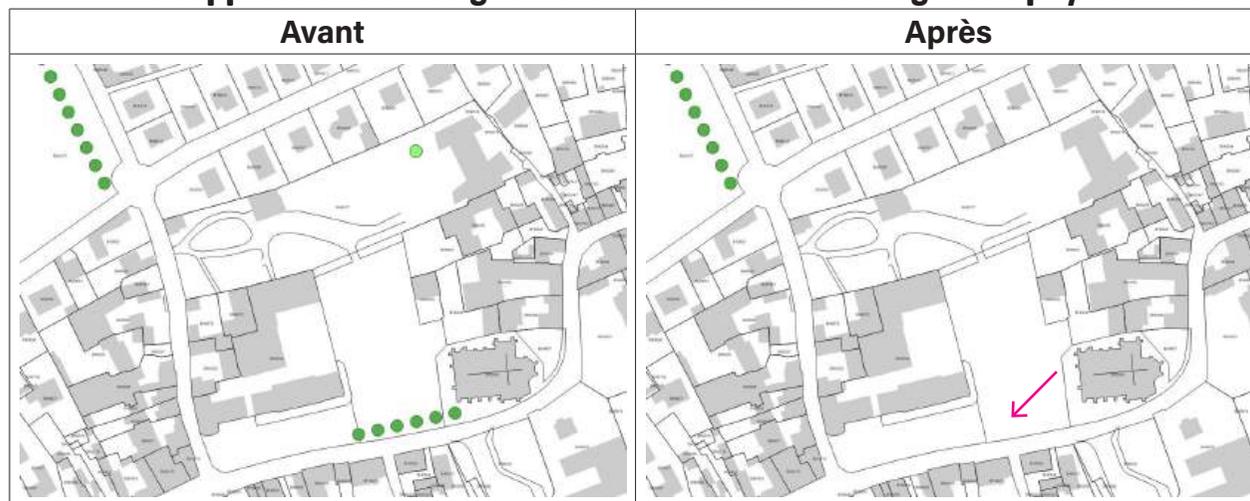
**03**

**LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES  
AU RÈGLEMENT ÉCRIT**

page 11

▨ L'organisation du projet entraîne la réduction de la protection des paysages sur la commune de Bessancourt :

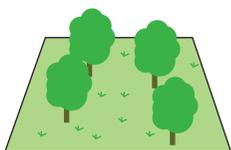
- La suppression d'un alignement d'arbres suite au diagnostic phytosanitaire



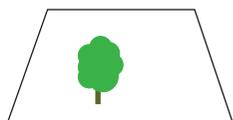
- la re-délimitation des EVP du centre-Bourg



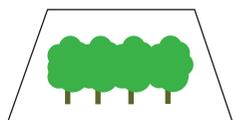
Une réduction des éléments de protection du paysage que **la collectivité a souhaité néanmoins compenser**, notamment sur l'enjeu alignement d'arbres, la re-délimitation des EVP étant par ailleurs déjà compensée dans le projet de centre-bourg.



**+ 1036 m<sup>2</sup>**  
d'espaces verts protégés



**+ 30**  
arbres ponctuels

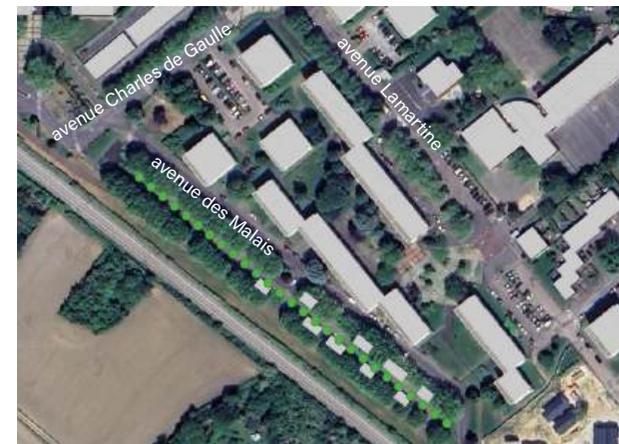


**+ 405 ml**  
d'alignements d'arbres

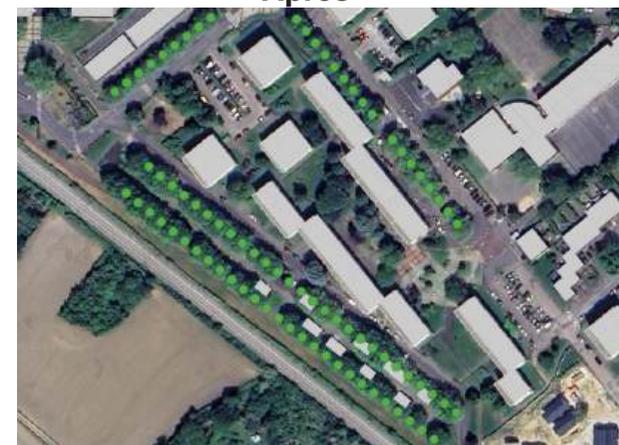


**+ 260 m<sup>2</sup>**  
de plan d'eau

Avant



Après



■ Dans le cadre de la thématique réduction de protection du paysage, la commune a souhaité profiter de la procédure pour corriger certaines erreurs matérielles :

- ajustements des EVP recouvrant des constructions bâties légalement



- suppression d'un arbre remarquable n'existant pas.

**Nota :**

ce principe de correction matérielle n'a pas été reporté pour les EBC car la procédure engagée est à objet unique et porté uniquement sur la réduction des éléments de protection des paysages et non réduction des EBC.



### Correction d'une erreur matérielle concernant les éléments de protection du paysage:

- le patrimoine de séquence dit «ensembles architecturaux» (qui est en fait non réglementé) est remplacé par une protection ponctuelle.





**01**

**CONTEXTE DE LA PROCÉDURE**

page 02

**02**

**LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES  
AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE**

page 06

**03**

**LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES  
AU RÈGLEMENT ÉCRIT**

page 11

▨ Pour rappel, le règlement écrit du PLU de Bessancourt identifie plusieurs éléments de protection du paysage ...



... à ne pas confondre avec les éléments de protection relative aux EBC :



▨ Si les espaces verts protégés et les espaces boisés classés font l'objet de prescriptions réglementaires, il apparaît néanmoins que le règlement opposable, bien qu'identifiant les arbres et alignements d'arbres dans l'article 3 des dispositions générales, ne dispense en réalité aucune réglementation en la matière.

Avant	Après
<p><b>ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES-PLANTATIONS- ESPACES BOISÉS</b> (...) <b>ESPACES VERTS PROTÉGÉS</b></p> <p>Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et R.123-11 du code de l'urbanisme, aucune construction ou installation n'est autorisée. Les aménagements réalisés devront contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés.</p> <p>La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier ou supprimer la protection qui le couvre.</p> <p>Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.</p>	<p><b>ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES-PLANTATIONS- ESPACES BOISÉS</b> (...) <b>ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME</b></p> <p>L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage au titre des Espaces Verts Protégés (EVP) en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que le ou les arbres abattu(s) soi(en)t remplacé(s) par un arbre ou des arbres d'essence locale et de développement à terme équivalents.</p> <p>Une nouvelle construction n'est autorisée à proximité d'un arbre protégé qu'à une distance raisonnable, en général au delà du diamètre de la couronne, afin de garantir la pérennité de l'arbre comme de la construction.</p> <p>Au sein des espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, ainsi que l'entretien courant des arbres (taille de formation, élagage, taille latérale) sont autorisés.</p> <p>Aussi, de façon générale, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires ou de sécurité publique dûment justifiées, et sous réserve de re-plantation.</p> <p>Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des re-plantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.</p> <p>Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple, ...) à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée (recherche de la continuité de l'espace vert) et que la superficie initiale dans l'unité foncière soit reconstituées.</p> <p>Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention doit avoir pour objectif l'amélioration qualitative (écologique et/ ou paysagère) du ou des éléments boisés renouvelés.</p> <p>L'arrachage définitif de tout ou partie d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention est admis à la condition expresse et cumulative que la continuité écologique et/ou paysagère de l'espace vert protégé et que sa superficie initiale ou son linéaire initial soient reconstituées. L'arrachage définitif ne respectant pas ces prescriptions de compensation des espaces verts protégés est interdit.</p>

Avant	Après
-	<p><b><u>ARBRES OU ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTÉGÉS AU TITRE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME</u></b></p> <p>Au sein des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la végétation doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné auquel cas un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques existantes (réseaux, bâti, aménagement, installations, etc.) dûment justifiées.</p> <p>Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un arbre ponctuel ou d'un alignement d'arbres protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable.</p> <p><b><u>MARES/PLANS D'EAU PROTÉGÉS AU TITRE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME</u></b></p> <p>Les espaces en eau (plans d'eau/mares), préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage, interdisent tout comblement, exhaussement, affouillement de sol. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit.</p> <p>La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée..</p>

**Merci de votre participation**