

Plan Local d'Urbanisme BOISSY-LE-CUTTE



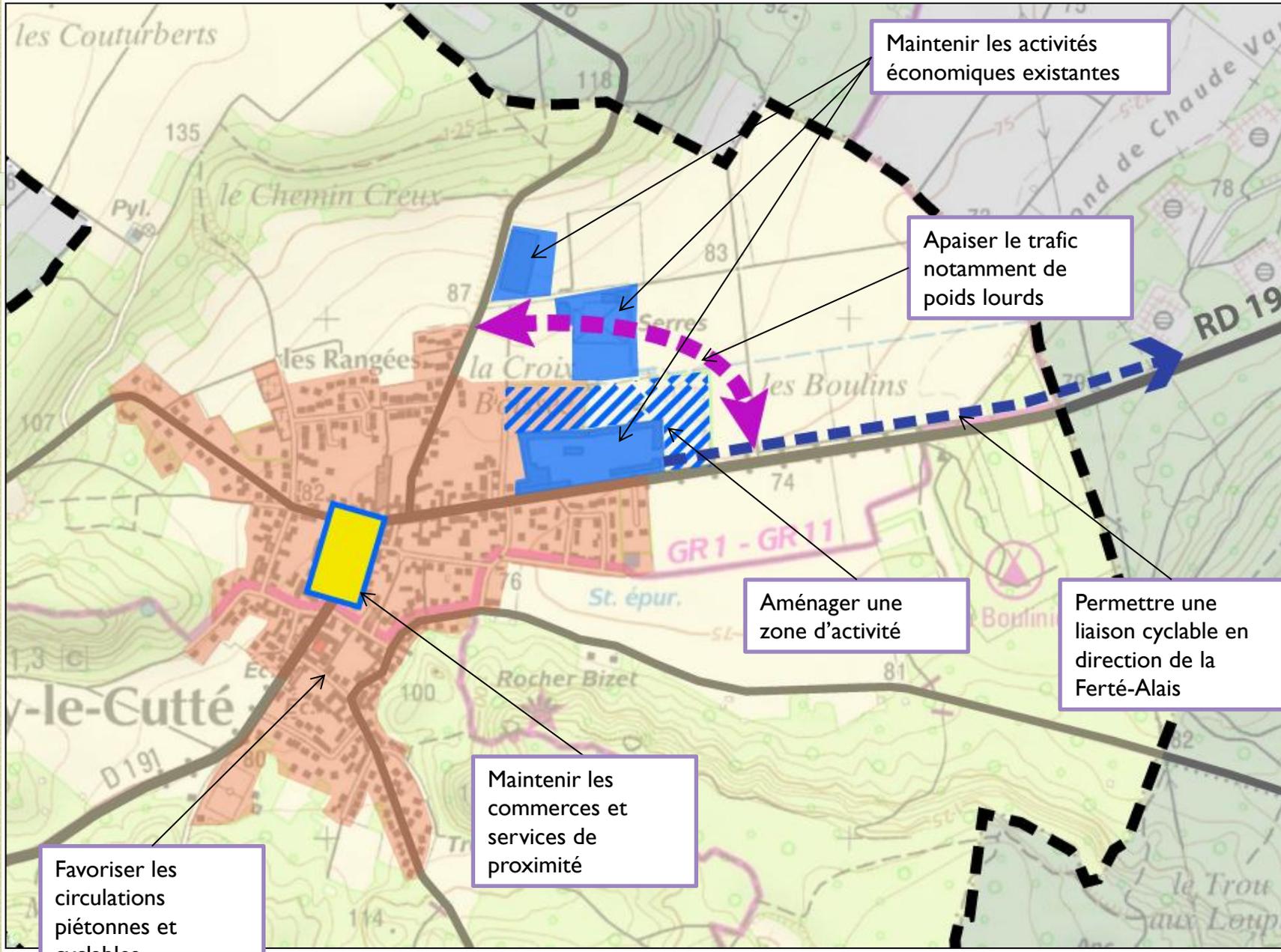
Réunion publique du 26 avril 2013

**Présentation des
pièces réglementaires**



I – Rappel du projet communal

ARTICULER DEPLACEMENT LIEUX DE VIE ET D'EMPLOI



Favoriser les circulations piétonnes et cyclables

Maintenir les commerces et services de proximité

Aménager une zone d'activité

Maintenir les activités économiques existantes

Apaiser le trafic notamment de poids lourds

Permettre une liaison cyclable en direction de la Ferté-Alais



2–Des objectifs supracommunaux à respecter dans le PLU

- **Schéma de Cohérence Territoriale 2013-2033**

- Boissy le Cutté est considéré comme un pôle relais
- 100% des constructions nouvelles doivent être réalisées dans le tissu urbain existant
- Programmation prévisionnelle de logements : 50 sur 10 ans, 100 sur 20 ans
- Programmation prévisionnelle de logements sociaux: 10 sur 10 ans, 20 sur 20 ans
- 20% de log sociaux dans les opérations de plus de 20 logts
- Densité minimale : 20 log/ha

- **Charte Parc Naturel Régional 2011-2023 :**

- 13 logement s/ha minimum dans toute opération d'aménagement
- La surface d'extension de l'urbanisation ne doit pas dépasser 2,5% de l'espace urbanisé calculé sur la base du Mode d'Occupation des Sols

- **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France: 2030**

L'enveloppe urbaine du village est identifiée comme « espace urbanisé à optimiser » dans lequel est préconisée l'orientation suivante : 20% de logements en petit collectif, 30% de maisons de ville dans les opérations d'aménagements.



2– Les Orientations d'Aménagement et de Programmation – secteurs à enjeux

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR DOUSSET ELARGI ET SECTEUR LA CROIX BOISSEE

 Secteurs sur lesquels porte l'orientation d'aménagement et de programmation

PROJET

OBJECTIFS

- Minimiser les dents creuses
- Assurer un renouvellement urbain dans le centre ancien
- Maintenir la trame verte urbaine formée par le maillage de potagers et jardins
- Densifier l'habitat en accueillant du logement intermédiaire ou collectif
- Créer des logements sociaux



Surface
environ 3 ha

Potentiel estimé
60-65 logements

<p>PLU Boissy-le-Cutté</p>  <p>V5 Février 2013 Source : Géoportail</p> 	<p>COMPOSANTES DU PROJET</p> <p>Espace mixte à vocation dominante :</p> <ul style="list-style-type: none">  - d'habitat  - d'espace vert  - d'espace public / placette 	<p>PRINCIPES DE MAILLAGE</p> <ul style="list-style-type: none">  Accès existant  Voie existante à élargir  Accès à créer  Voie de desserte interne structurante  Liaison douce (cycle / piéton) 	<p>INTEGRATION PAYSAGERE</p> <ul style="list-style-type: none">  Espace arboré à valoriser  Potagers et jardins à maintenir  Frange à traiter par des aménagements paysagers  Principe de coulée verte  Cône de vue sur l'église à préserver
--	---	--	---

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR STRF

PROJET

OBJECTIFS

- Permettre un développement économique concerté et phasé dans le temps
- Créer une zone d'activité en entrée est de la commune, par la requalification des terrains STRF
- Faciliter les circulations de PL sans passer par le centre bourg via la connexion RD 191-RD56.



PLU Bolssy-le-Cutté



V6 Mars 2013
Source : Géoportail



25 m

COMPOSANTES DU PROJET

Vocation dominante d'activités économiques

Activité STRF existante

PRINCIPES DE MAILLAGE

Accès existant

Accès principal à créer

Voie de desserte interne structurante

Principe de raccordement sur du long terme

Principe de retournement

Accès à aménager pour des raisons de sécurité

INTEGRATION PAYSAGÈRE

Plantations d'arbres à créer

Frange à traiter par des aménagements paysagers

Secteur sur lequel porte l'orientation d'aménagement et de programmation

Surface :
environ 3 ha



COMPOSANTES DU PROJET

Espace mixte à vocation dominante :

-  - d'habitat collectif
-  - d'espace de stationnement
-  - d'espace vert

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

-  Accès à créer
-  Voie à créer
-  Liaison douce existante
-  Liaison douce à créer accompagnée de plantations

OBJECTIFS

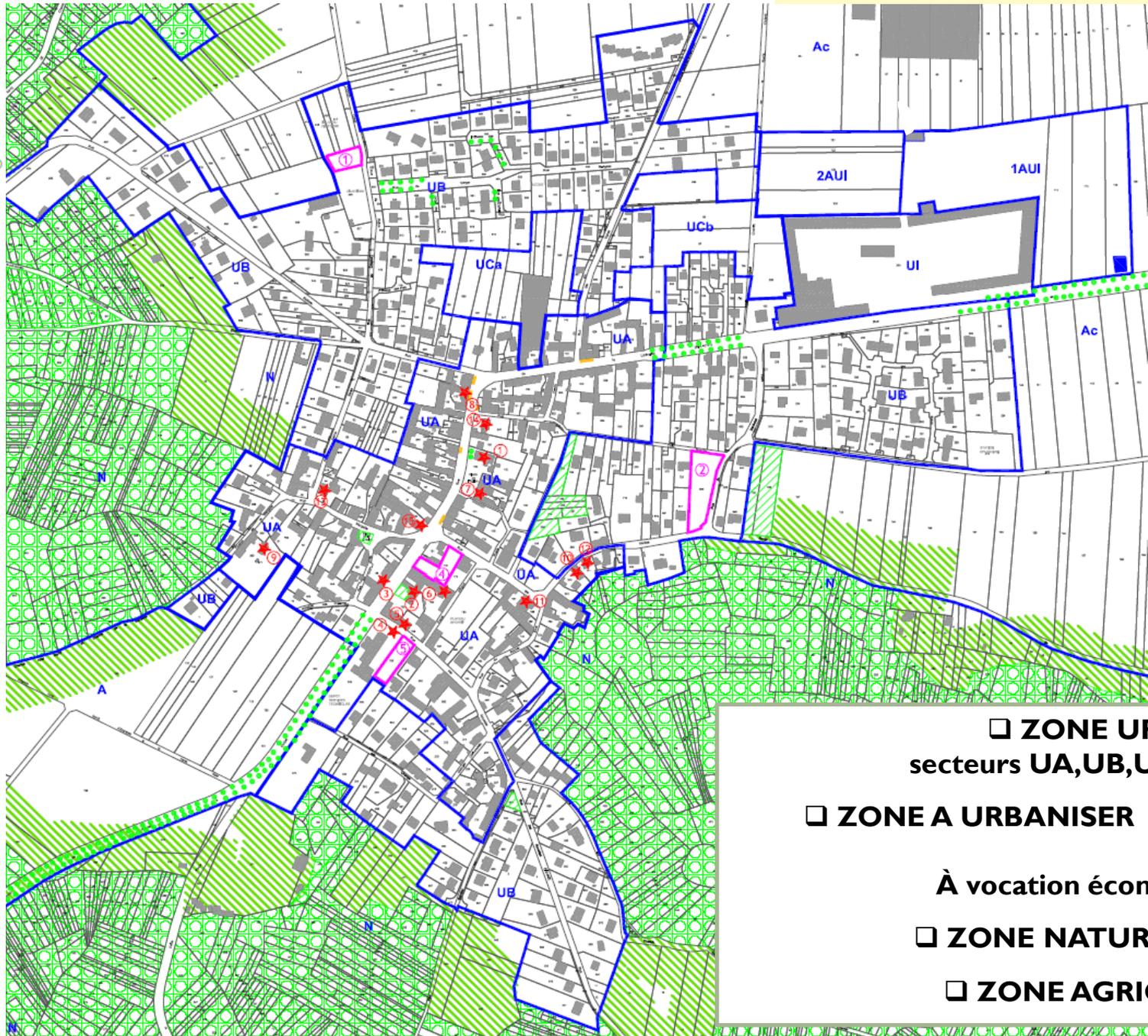
- Permettre le changement de destination dans le cadre d'un renouvellement urbain
- Répondre aux besoins en logements
- Participer aux principes de mixité sociale de l'habitat en proposant du logement en petit collectif

Surface :
environ 1700 m²



2– Le règlement graphique

2 - Le règlement graphique



- ZONE URBAINE**
secteurs UA,UB,UC et UI
- ZONE A URBANISER** | AUI et 2AUI
À vocation économique
- ZONE NATURELLE N**
- ZONE AGRICOLE A**

□ REGLEMENT

Article 1 et 2 : Une multifonctionnalité à assurer dans la zone

Les interdictions portent sur les activités qui n'ont pas leur place dans le village (carrières, camping, décharges...) et les occupations du sol autorisées doivent participer au maintien d'une mixité des fonctions (habitat, commerce, bureau)

Article 6 et 7 : Favoriser une densification raisonnée

Article 6 : Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou projetées.

Article 7 : Implantation en limite séparative (mur aveugle obligatoire) ou avec des marges d'isolement d'au moins la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4m (sf. pr les annexes < 20m²).

Article 9: 60% d'emprise au sol

Article 10 et 11 : Assurer une qualité d'urbanisation et respecter la morphologie du village

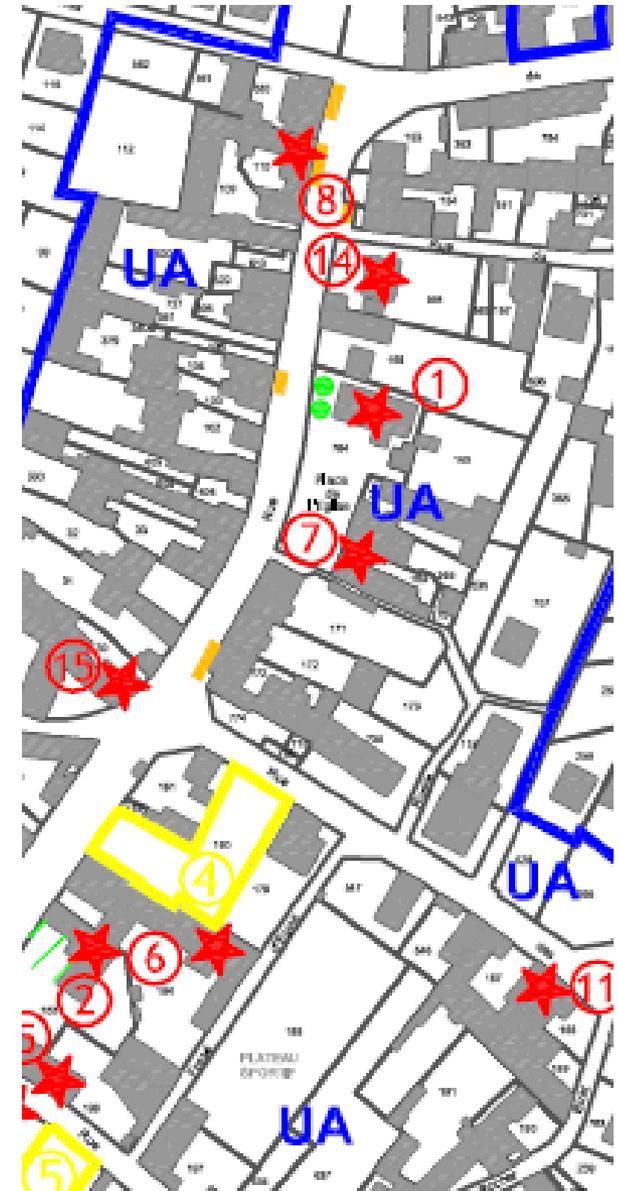
Article 10 : Hauteur limitée à 9m au faitage.

Article 11 : Préservation de la qualité générale de l'environnement : clôture 2 m max)

Article 13: 20% surface minimale de pleine terre

Article 12 : Répondre aux besoins en stationnement

deux places de stationnement pour une surface de plancher supérieure ou égale à 40 m².



□ REGLEMENT

Article 1 et 2 : Une multifonctionnalité à assurer dans la zone

Idem UA

○ **Article 6 et 7 : Favoriser une densification**

Article 6 :

Les constructions nouvelles devront être implantées à 5 m au moins de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou projetées.

Article 7 :

Idem UA

Article 9 : *40% d'emprise au sol*

Article 10 et 11 13 : Assurer une qualité d'urbanisation et respecter la morphologie du village

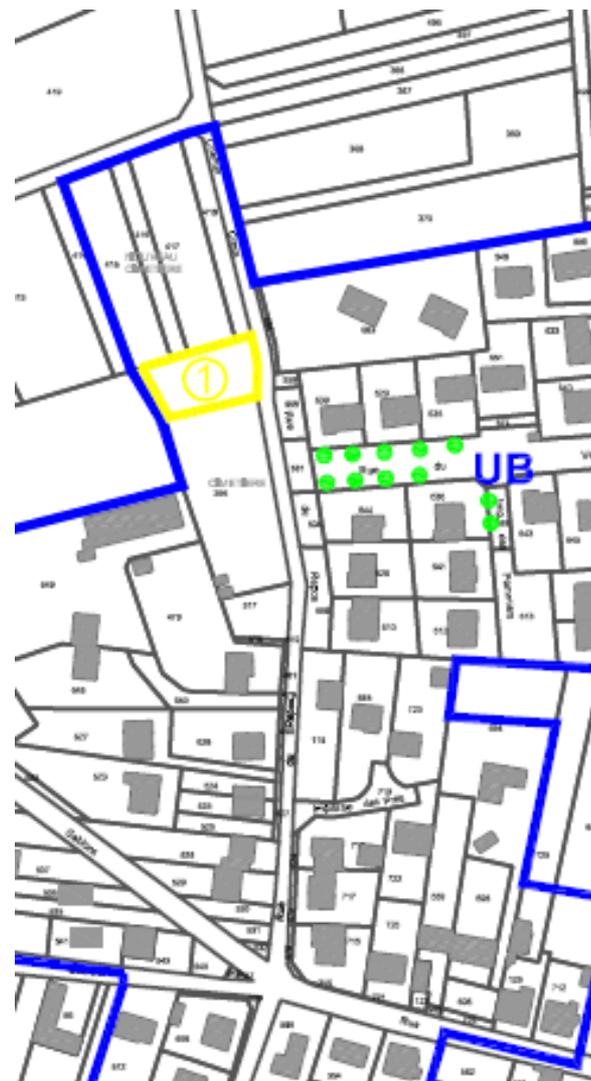
Article 10 : *idem UA*

Article 11 : *idem UA*

Article 13 : *Aménagement des espaces libres en jardins ou espaces verts, favoriser les essences locales. 25% surface minimale de pleine terre*

Article 12 : Répondre aux besoins en stationnement

Trois places de stationnement pour une surface de plancher supérieure ou égale à 120 m².



□ REGLEMENT S

Secteurs qui font l'objet d'une OAP

Article 1 et 2 : Affirmer la vocation résidentielle et assurer une mixité sociale de l'habitat

Exclusivement des opérations d'aménagement d'ensemble

Affecter au logement locatif social* 20% à 25% de la surface de plancher destinée à l'habitation ;

Article 6 et 7 : Optimiser le foncier

Article 6 :

Les constructions nouvelles devront être implantées : soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 3 m de l'alignement

Article 7 :

Implantation en limite séparative ou avec des marges d'isolement d'au moins la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3m (sf. pr les annexes).

Article 9 : 40 % de la superficie du terrain pour le secteur UCa, 50 % de la superficie du terrain pour le secteur UCb

Article 10 et 11-13: Assurer une qualité d'urbanisation et respecter la morphologie du village

Article 10 : Hauteur limitée à 9m en secteur UCa et 10m en secteur UCb pour les habitations.

Article 11 : idem UA et UB

Article 13 : Dans les opérations groupées, un minimum de 10% du terrain hors trottoirs doit être traité en espace vert commun à tous les lots et plantés.



□ REGLEMENT

Article 1 et 2 : Maintenir la vocation économique

Article 3: assurer un accès et une desserte suffisante

Les voies nouvelles devront avoir : une largeur de chaussée de 6,50 m au minimum, une largeur totale d'emprise de 9 m au minimum, des rayons en plan de 15 m sur axe au minimum, un trottoir pour piétons, une piste cyclable.

Article 6 et 7 : Favoriser une densification

Article 6 :

A l'exception des locaux annexes, les constructions, dépôts et aires de stockage doivent être réalisés à 5 m au moins de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou projetées

Article 7 :

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un retrait de 5 m au moins des limites séparatives.

Article 9 : 60 % d'emprise au sol

Article 10 et 11-13: Assurer une qualité d'urbanisation

Article 10 : Hauteur 15 m

Article 11 : clôture 2,5 max

Article 13 : 50% des marges de reculement par rapport aux voies seront traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules. 20% surface minimale de pleine terre



□ REGLEMENT

Secteur qui fait l'objet d'une OAP

Article 2 : Développer la vocation économique mais limitation de surfaces des entrepôts

les activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux, les entrepôts liés aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux autorisés, dans la limite de 1 000 m² de surface de plancher.

les aires extérieures de stockage liées aux activités autorisées dans la zone à condition de n'être pas visibles depuis la voie publique.

Article 3: assurer un accès et une desserte suffisante

Idem UI

Article 6 et 7 et 9: Favoriser une densification

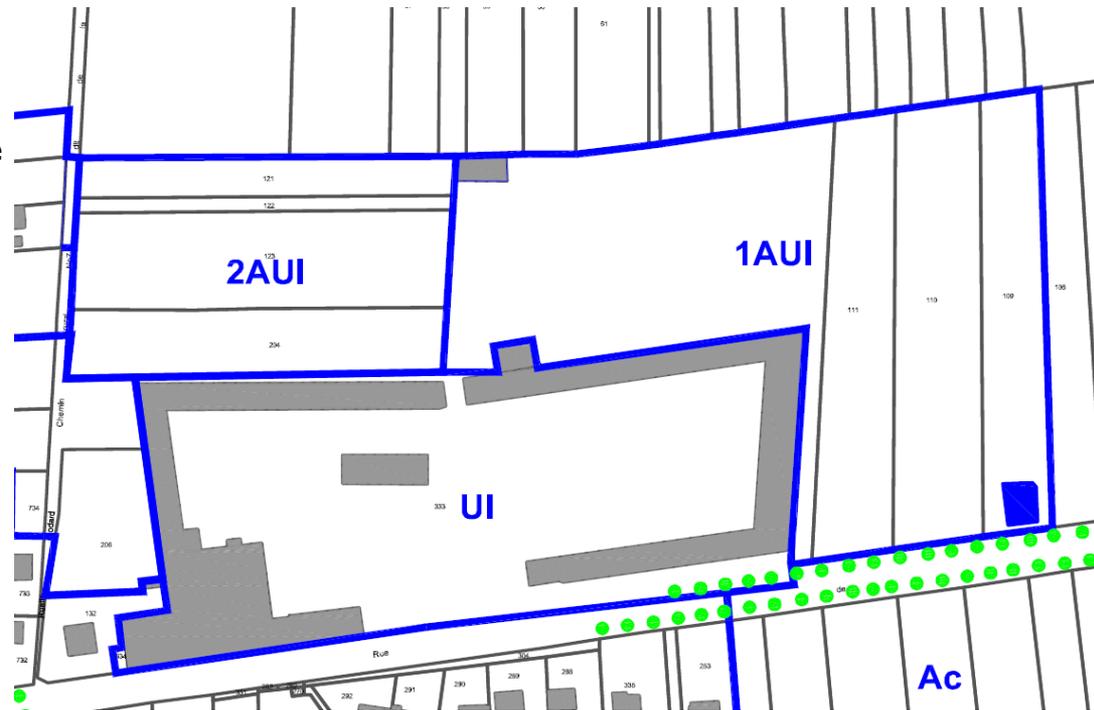
Idem UI

Article 10 et 11-13: Assurer une qualité d'urbanisation

Article 10 : Hauteur 10 m

Article 11 : idem UI

Article 13 : idem UI



❑ ZONAGE

- **N:** *Echarpe forestière autour du village sur les coteaux et les buttes (Rocher Bizet, Butte des Chaumonts ...) + constructions isolées route de Longueville.*
- **Nt :** *camping la Boulinière, ball-trap*

❑ REGLEMENT

- **Protection des milieux naturels et de la qualité des sites et des paysages**
- **Maitrise de l'urbanisation**

Art. 1 et 2 : Les constructions sont interdites dans la bande des 50 m de protection de la lisière des bois et massifs boisés identifiés sur le document graphique.

Autoriser l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes.

En secteur Nt: Les constructions et installations liées aux activités de camping – caravanning et de parc résidentiel de loisirs. Les aménagements et installations légères démontables liées aux activités de loisirs et de plein air .

Art. 6 : Les constructions devront être implantées en retrait : d'au moins 75 m de la RD 191, de 10 m de l'alignement des autres routes départementales, de 6 m de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les autres voies.

Art. 7 : retrait de 8 m.

Art. 9 : emprise au sol max de 100 m².



❑ ZONAGE

- zone **A**: plateaux agricoles d'Orgemont et de Nonserve, vallon de Chaude Vau, le Gros Buisson

❑ REGLEMENT

• Zone réservée à l'activité agricole

Article 2 : seules sont autorisées les constructions et installations liées à l'activité agricole. Sont autorisées les constructions à usage d'habitation quand elles sont nécessaires à l'activité et proches du siège d'exploitation ainsi que le changement d'affectation de bâtiment (tourisme rural).

• Assurer une urbanisation cohérente avec le tissu urbain existant

Article 6 : idem zone N

Article 7 : idem zone N

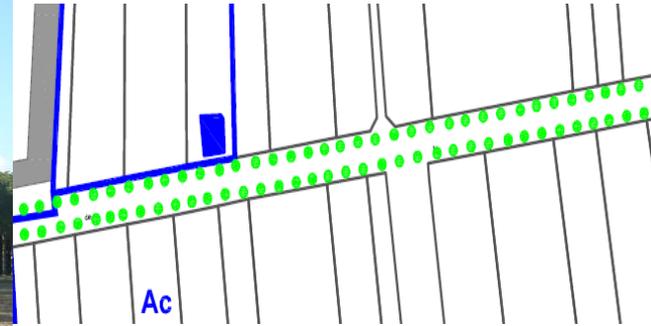
Article 10 : Hauteur limitée à 10 mètres pour les bâtiments agricoles.

En secteur Ac, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 m.



PROTECTIONS DU PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER

❑ ESPACES PAYSAGER A PROTEGER alignement d'arbres



Le long de la RD 191

❑ ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER jardins et potagers



Sentier des jardins

❑ BATIMENTS REMARQUABLES

