

Plan Local d'Urbanisme BOISSY-LE-CUTTE









**Présentation des OAP et
pièces réglementaires
08 avril 2013**







1– Rappel du P.A.D.D

PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES, METTRE EN VALEUR ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE




Préserver les espaces naturels et continuités écologiques :

-  Protéger les espaces boisés et les lisières
-  Préserver les milieux d'intérêt écologique régional
-  Préserver les mares et platières gréseuses
-  Maintenir et renforcer les continuités écologiques majeures
-  Maintenir en espaces ouverts les sites d'anciennes carrières
-  Maintenir une trame verte par le maillage de potagers et jardins dans le bourg


Préserver les vues remarquables et améliorer la qualité paysagère des espaces :

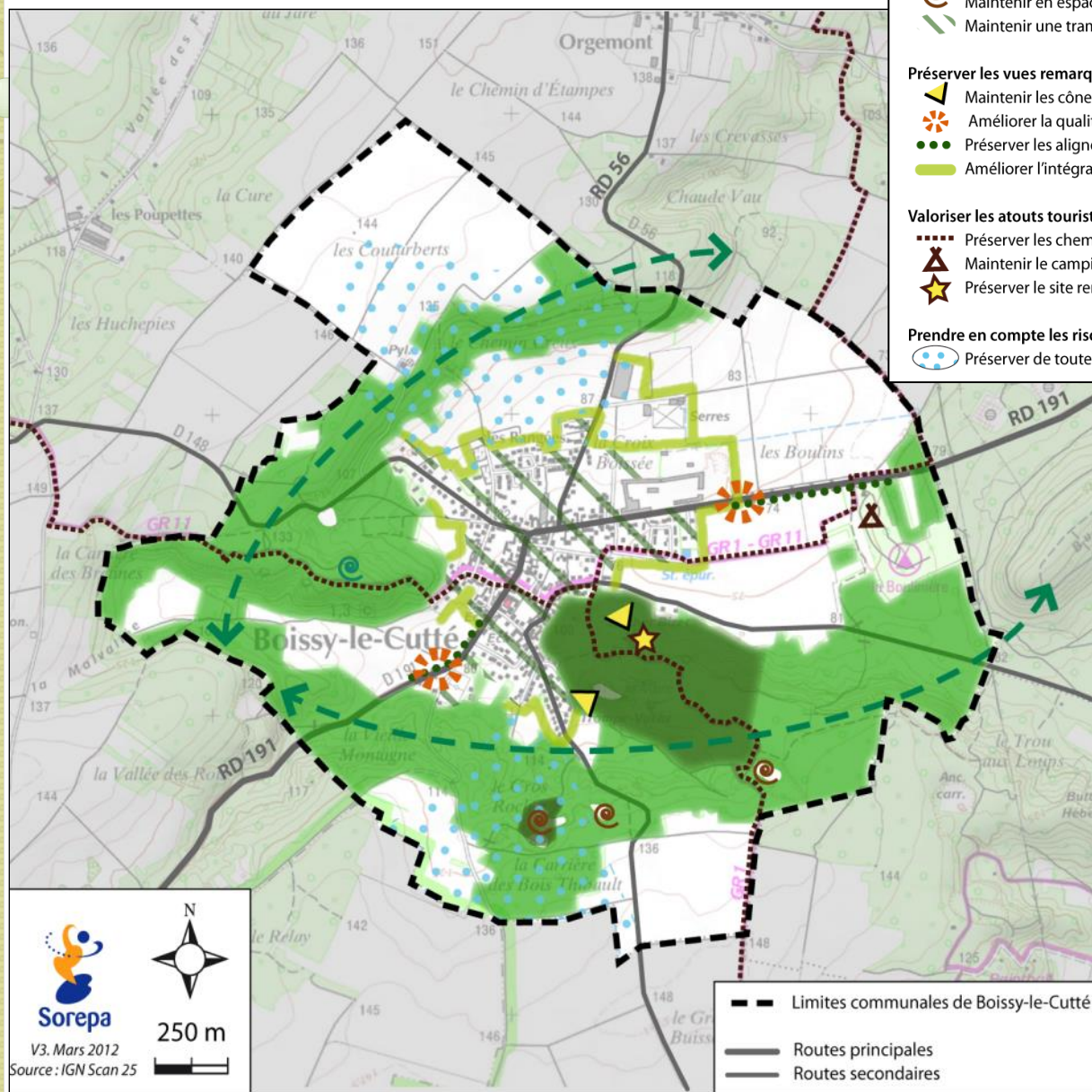
-  Maintenir les cônes de vue remarquables sur le village
-  Améliorer la qualité paysagère des entrées de bourg
-  Préserver les alignements d'arbres en bordure de la RD 191
-  Améliorer l'intégration paysagère des lisières espace agricole – espace bâti

Valoriser les atouts touristiques de la commune dans le respect des milieux naturels :

-  Préserver les chemins de randonnée référencés : GR1 et GR11
-  Maintenir le camping en fonctionnement
-  Préserver le site remarquable sensible de la Grande mare et du Rocher Bizet







Prendre en compte les risques de mouvement de terrain et d'inondation :

-  Préserver de toute nouvelle urbanisation les secteurs sensibles au ruissellement






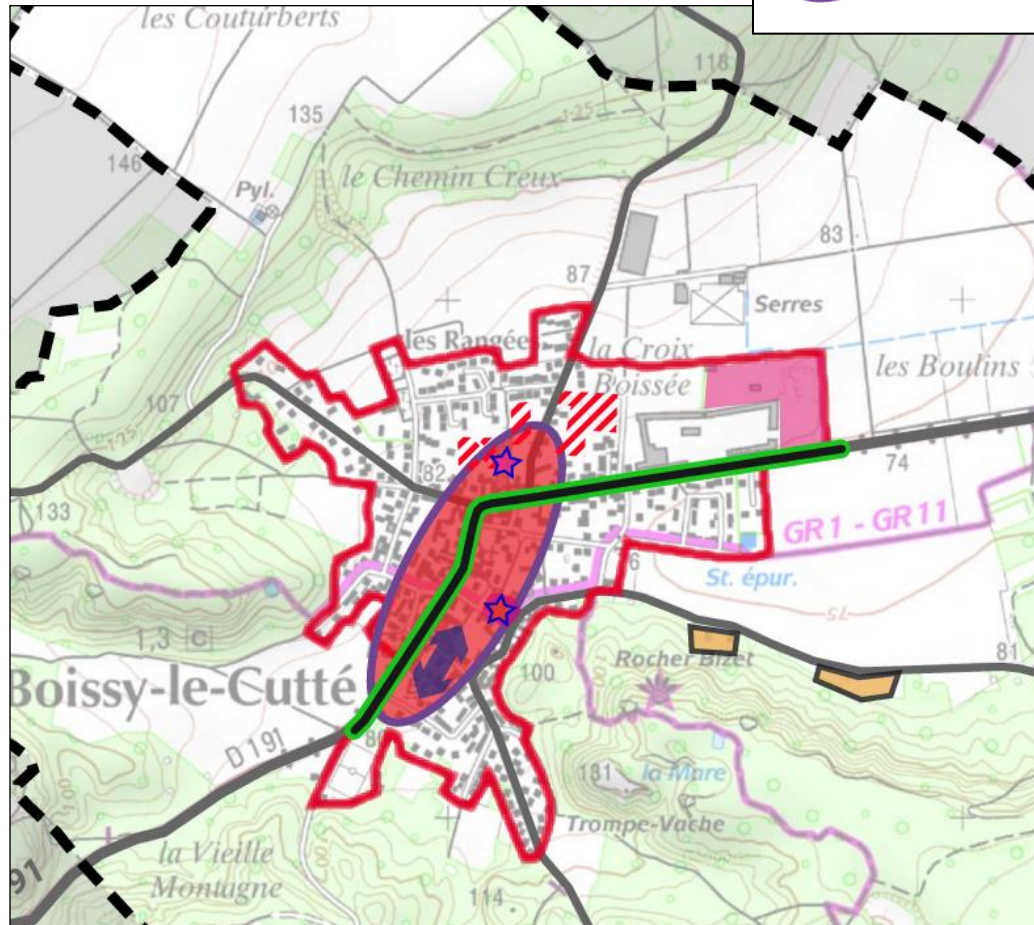
PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET MODERE

Conforter le bourg et limiter l'étalement urbain :

-  Maintenir l'urbanisation dans l'enveloppe existante
-  Favoriser l'urbanisation des dents creuses et cœurs d'îlot du bourg
-  Favoriser le renouvellement urbain (d'anciens sites d'activité notamment)
-  Requalifier les friches
-  Densifier l'habitat à proximité des équipements et services
-  Limiter l'extension des zones d'habitat isolé




Améliorer la qualité et la continuité des espaces publics :

-  Donner un caractère plus urbain à la traversée du bourg par la RD 191
-  Réaménager la place de l'église et les espaces publics du centre-bourg
-  Maintenir et adapter l'offre en équipements et services de proximité



ARTICULER DEPLACEMENTS, LIEUX DE VIE ET LIEUX D'EMPLOI




Maintenir les activités économiques existantes :

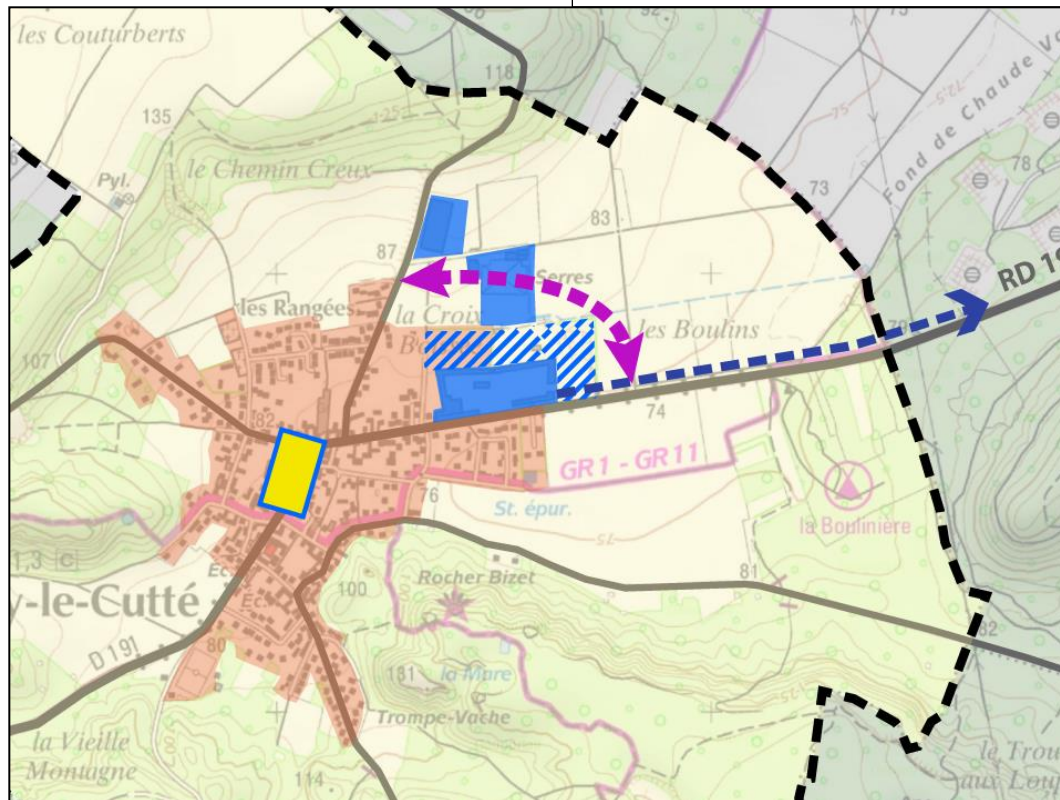
-  Maintenir le tissu artisanal et industriel
-  Maintenir les commerces et services de proximité
-  Maintenir l'activité agricole dans la vallée et sur le plateau

Permettre l'accueil de nouvelles activités :

-  Créer une zone d'activité en entrée est de la commune

Diversifier les modes de déplacements :

-  Améliorer les circulations piétonnes et cyclables dans le bourg (modes actifs)
-  Permettre la création d'une liaison cyclable en direction de La Ferté-Alais
-  Faciliter l'accès aux activités (connexion RD 191 – RD 56 à l'est de la commune)





2– Rappel des objectifs supracommunaux

- **SCoT arrêté le 28 juin 2012**

- Boissy le Cutté est un pôle relais
- 100% des constructions nouvelles doivent être réalisées dans le tissu urbain existant
- Programmation de logements : 50 sur 10 ans, 100 sur 20 ans
- Programmation 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 PNR 2011-2023 :**

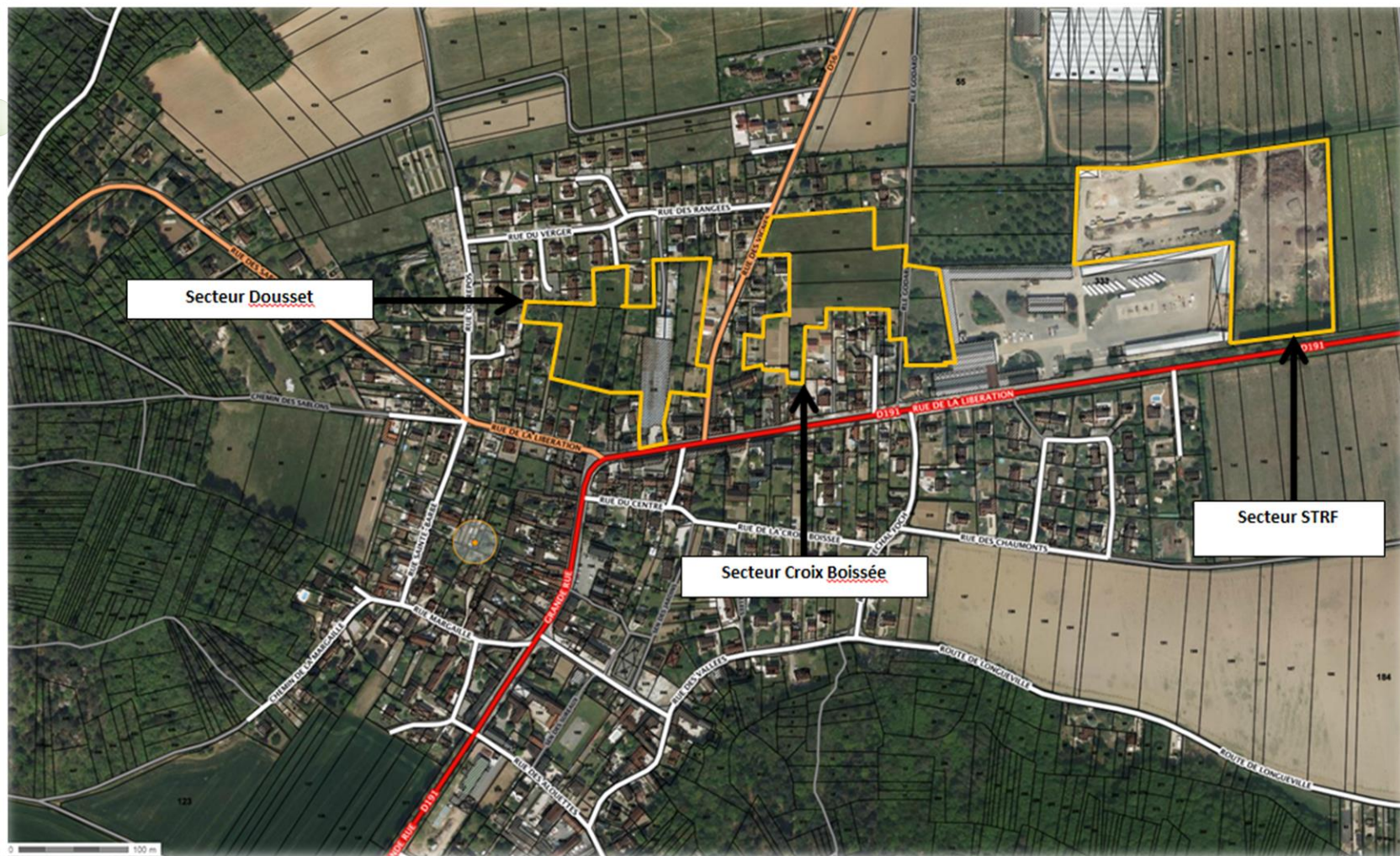
- 13 logement / ha minimum dans toute opération d'aménagement
- La surface d'extension de l'urbanisation ne doit pas dépasser 2,5% de l'espace urbanisé calculé sur la base du Mode d'Occupation des Sols

- **SDRIF octobre 2012**

- 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 O.A.P



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

Cohérence avec les orientations du PADD

- Favoriser 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



PLU Boissy-le-Cutté



25 m






V5 Février 2013
Source : Géoportail

COMPOSANTES DU PROJET






Espace mixte à vocation dominante :

-  - d'habitat
-  - d'espace vert
-  - d'espace public / placette

PRINCIPES DE MAILLAGE

-  Accès existant
-  Voie existante à élargir
-  Accès à créer
-  Voie de desserte interne structurante
-  Liaison douce (cycle / piéton)

INTEGRATION PAYSAGERE

-  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

Surface
environ 2,7ha
Potentiel estimé
60-65 logements

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR STRF

Cohérence avec les orientations du PADD

- 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 Bolsey-le-Cutté



V6 Mars 2013
Source : Géoportail



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

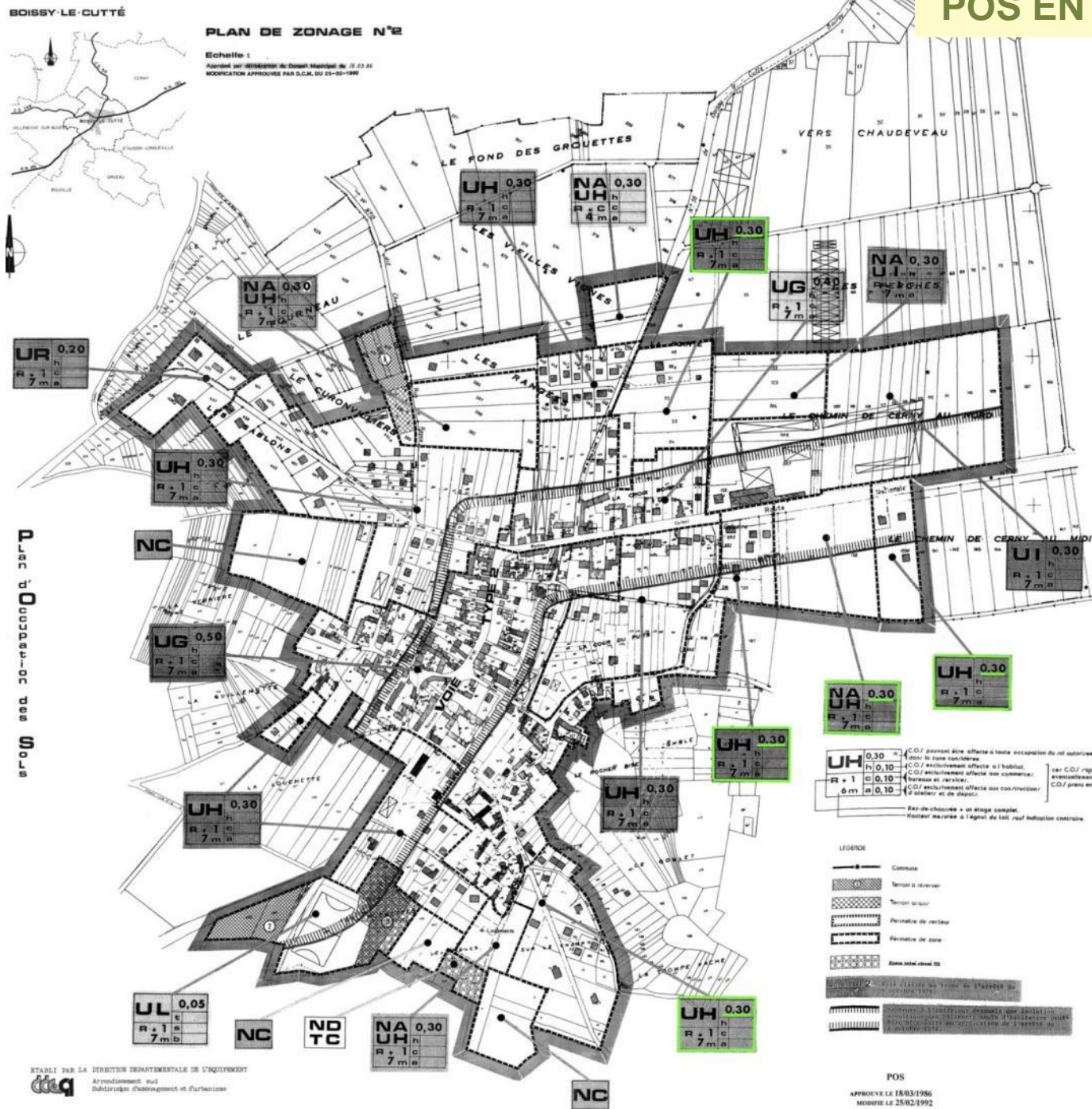
Frange à traiter par des aménagements paysagers

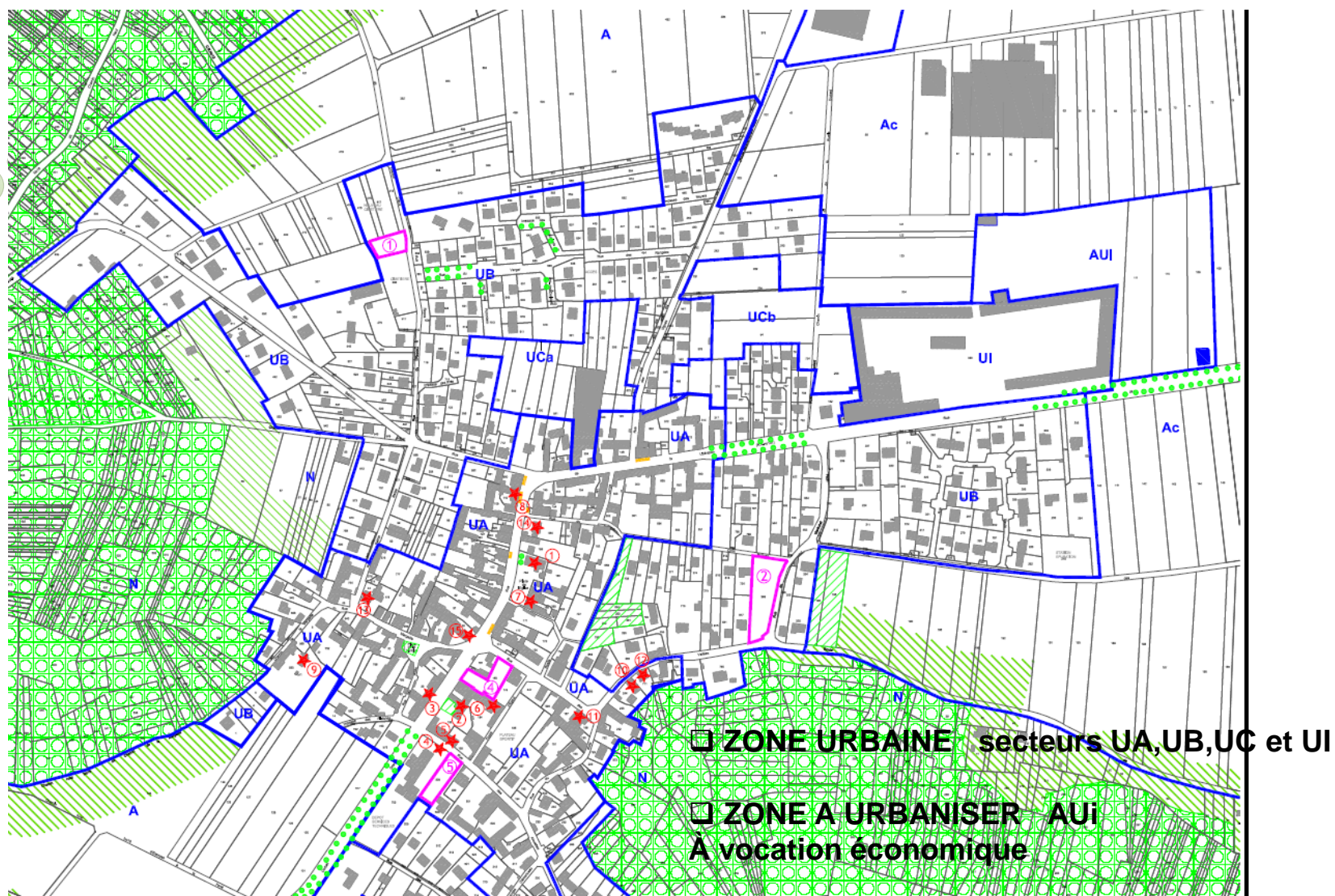
Secteur sur lequel porte l'orientation d'aménagement et de programmation

Surface :
environ 3 ha



2– Le règlement graphique





□ REGLEMENT

LA ZONE URBAINE U (secteur UA)

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 occupation du sol autorisés doivent participer au maintien d'une mixité des fonctions (habitat, commerce, bureau)

Article 6 et 7 : Favoriser une densification

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

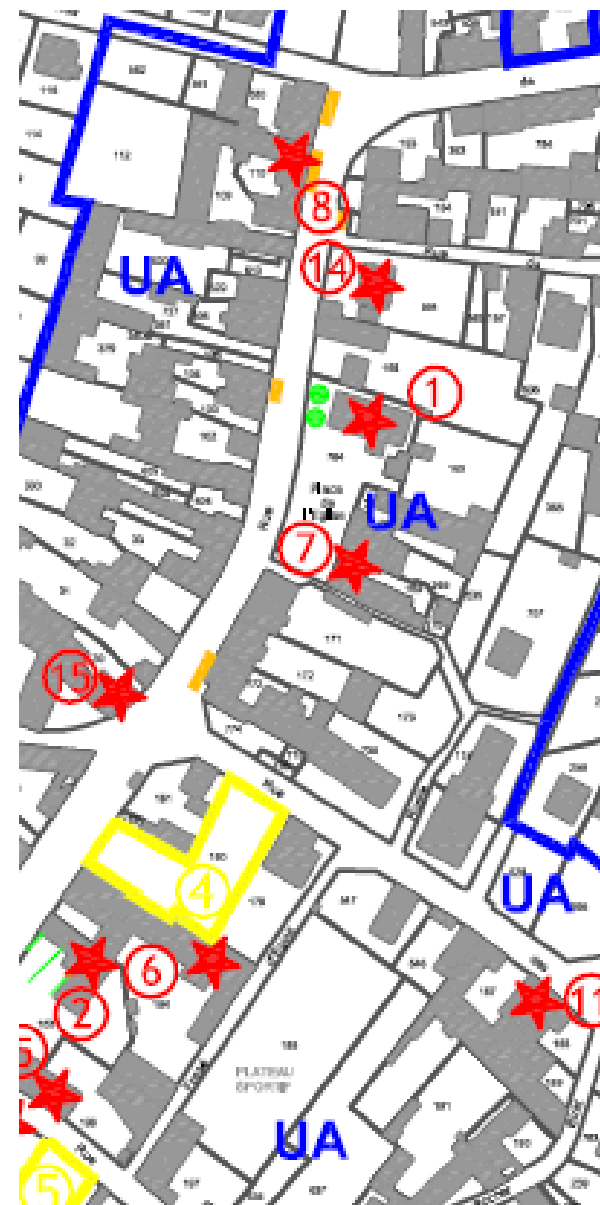
Article 10 et 11 : Assurer une qualité d'urbanisation et respecter la morphologie du village

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

LA ZONE URBAINE U (secteur UB)

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

Secteurs qui font l'objet d'une OAP

LA ZONE URBAINE U (secteur UC)

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

Affecter au logement locatif social au moins 20% de la surface de plancher destinée à l'habitation ; Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement l'obligation d'affecter 25% de la surface au logement social s'applique globalement aux surfaces d'habitation prévues dans l'opération.*

Article 6 et 7 : Favoriser une densification

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).

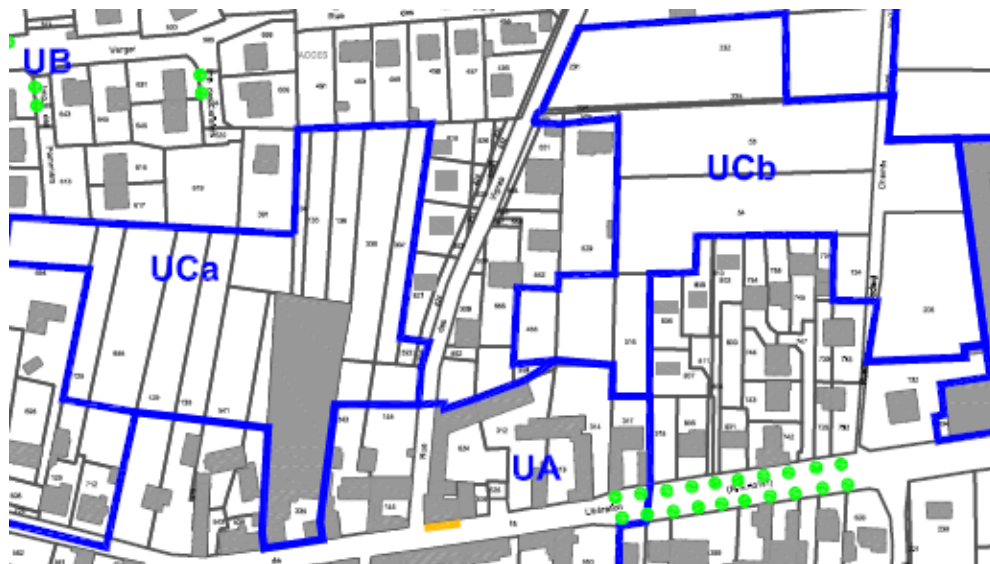
Article 9 : 40 % de la superficie du terrain pour le secteur UCa, 50 % de la superficie du terrain pour le secteur UCb

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

Article 10 : Hauteur limitée à 9 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

LA ZONE URBAINE U (secteur UI)

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.

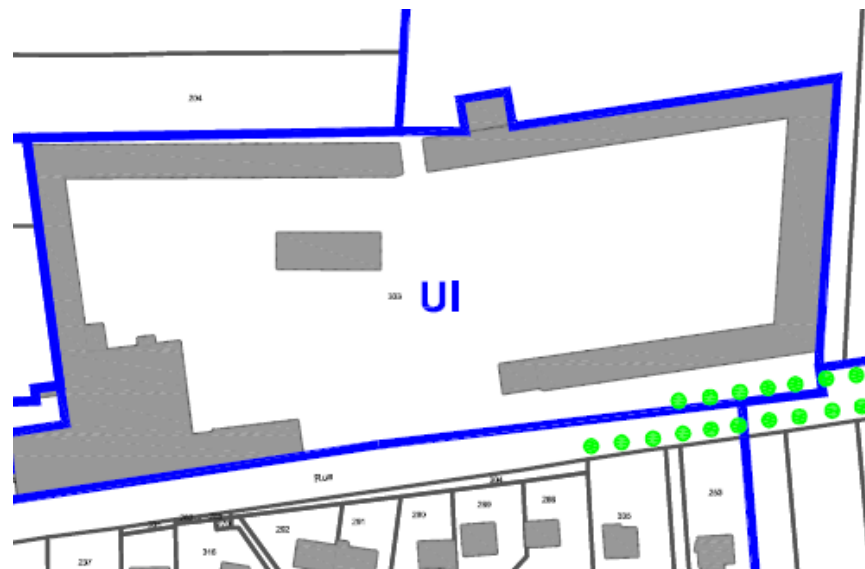
Article 9 : 60 % d'emprise au sol

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

LA ZONE A URBANISER AUI

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 1000 m² de surface de plancher.

les constructions à usage d'habitation dans la limite de 100m² de surface de plancher sous conditions (gardiennage)

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

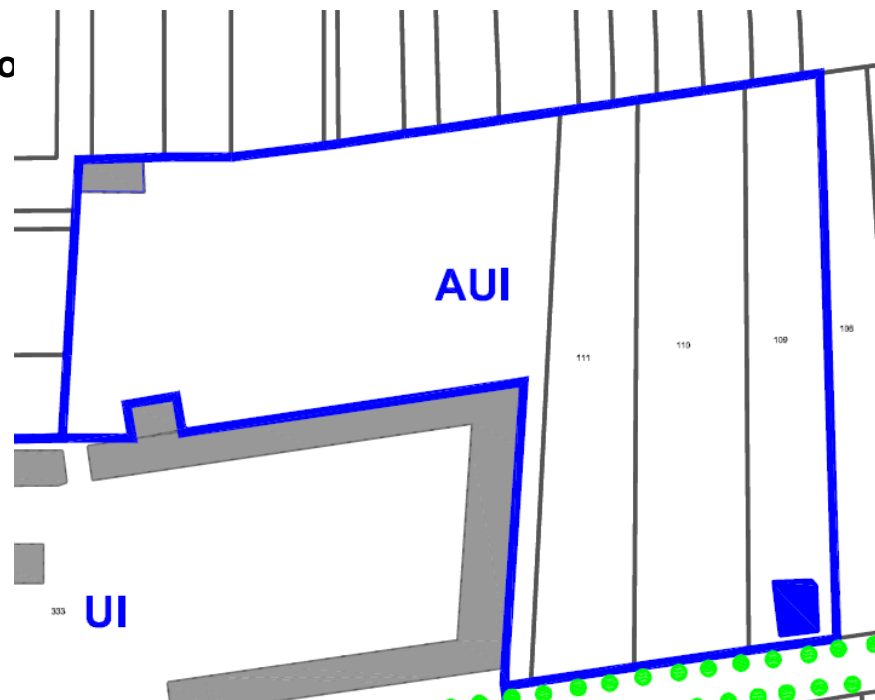
Idem UI

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 Chaumont...) + 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.

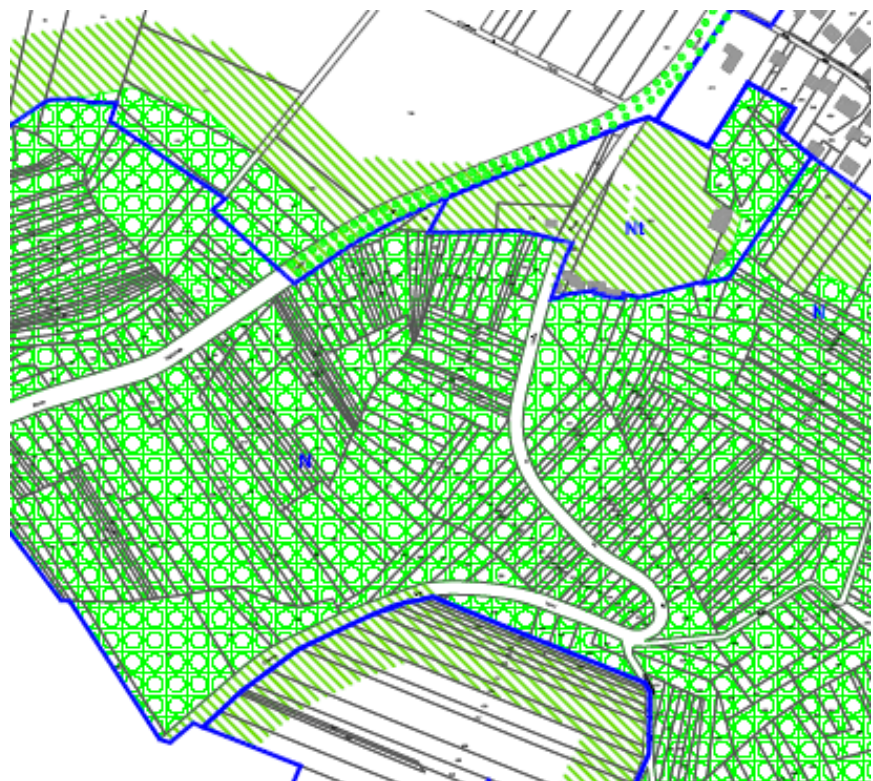
Autorisés l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes.

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

- *Création d'un secteur Ac*

❑ REGLEMENT

- **Zone réservée à l'activité agricole**

Article 2 : seules sont autorisées les constructions et installations liées à l'activité agricole.

En secteur Ac: 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 (tourisme rural).

- **Assurer une urbanisation cohérente avec le tissu urbain existant**

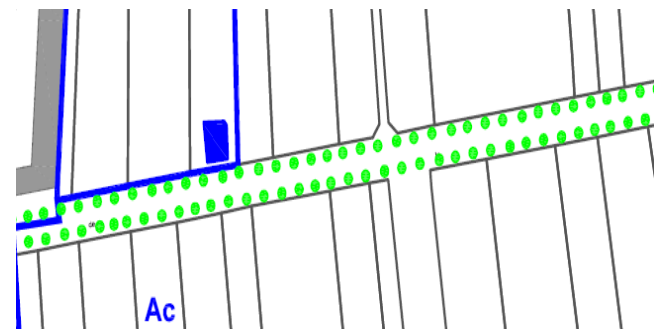
Article 6 : idem zone N

Article 7 : idem zone N

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

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

❑ 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

