

Plan Local d'Urbanisme BOISSY-LE-CUTTÉ



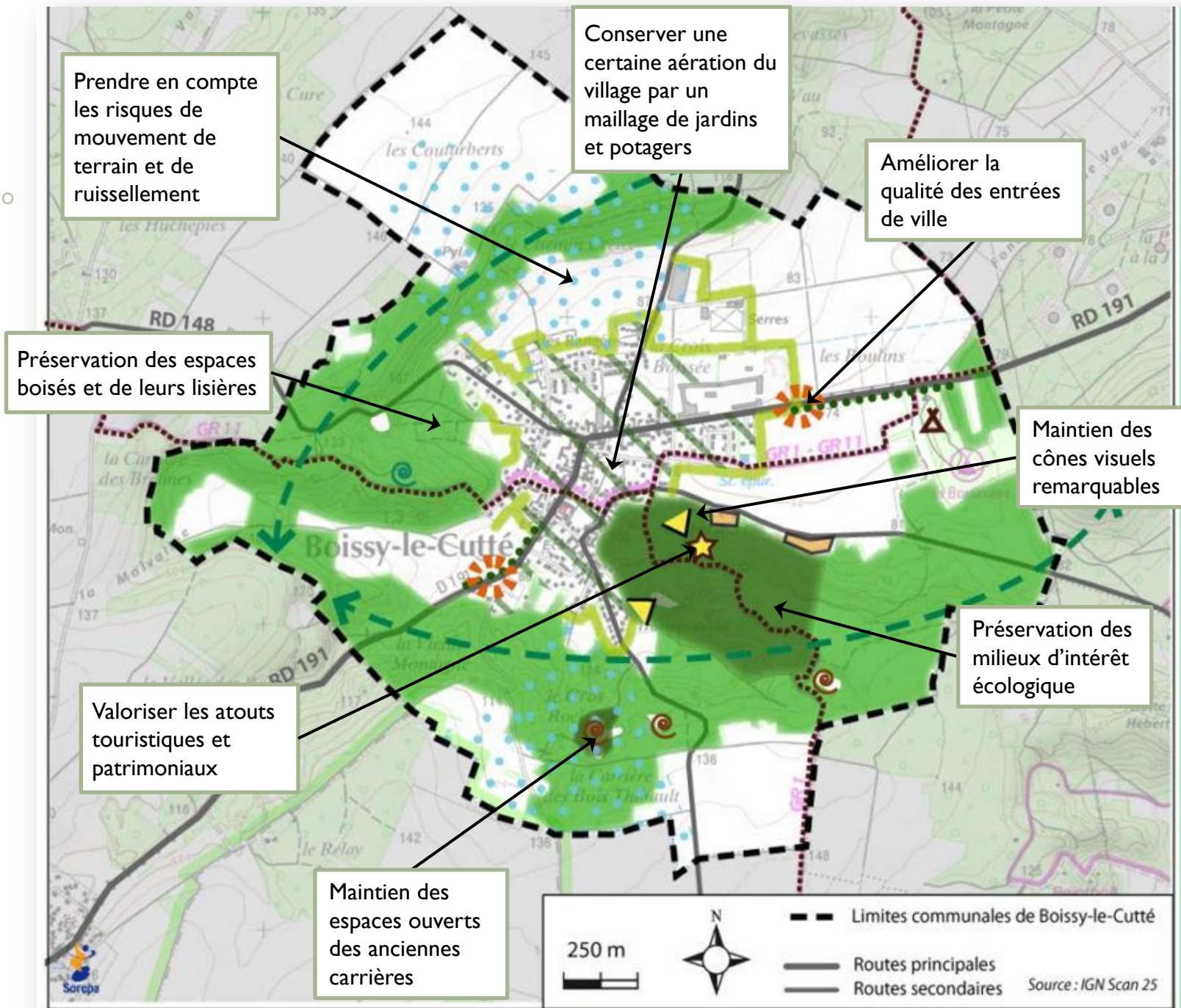
**Présentation à la Commission de Préservation des Espaces
naturels, Agricoles et Forestiers**

2015

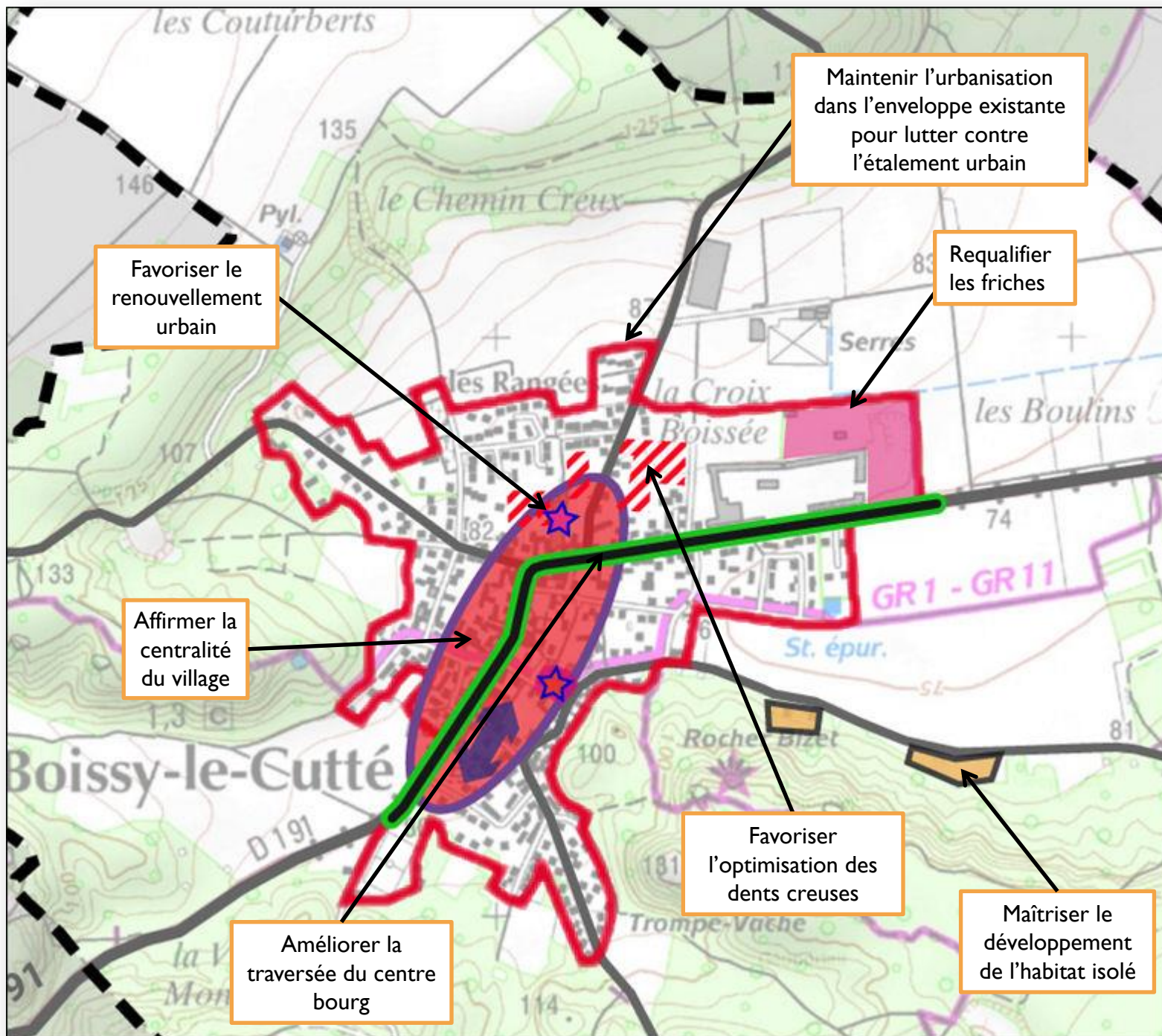


I - Rappel du projet communal (PADD)

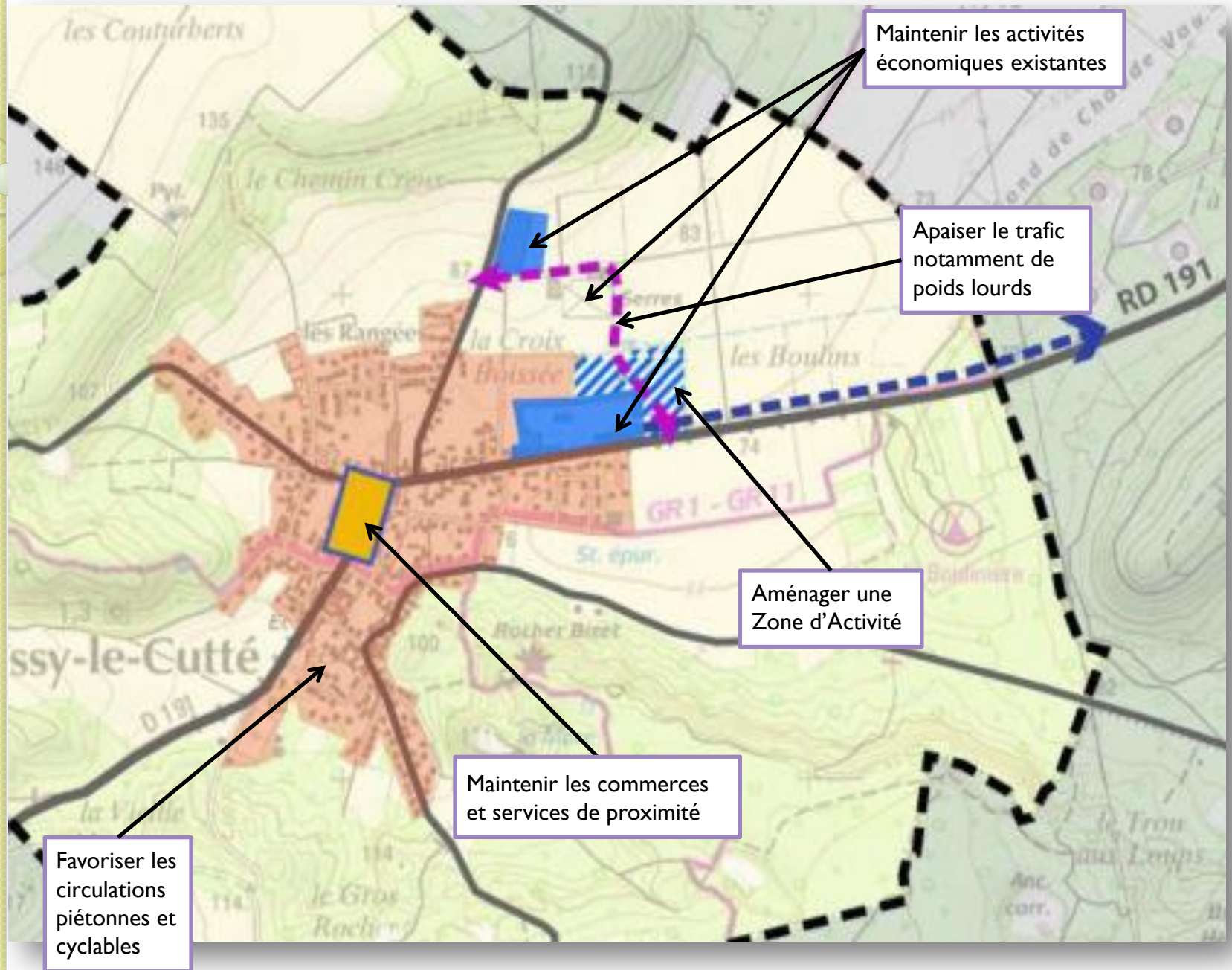
1- LE MAINTIEN DU CADRE DE VIE



2- UN DÉVELOPPEMENT URBAIN COHÉRENT ET MODÉRÉ



3- ARTICULER DÉPLACEMENT, LIEUX DE VIE ET D'EMPLOI





2- Des objectifs supra-communaux à respecter dans le PLU

- **Schéma de COhérence Territoriale 2013-2033 (SCOT)**

- 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 dont 30% de logements sociaux.
- 20% de log sociaux dans les opérations de plus de 20 logts
- Densité minimale : 13 log/ha (pas d'extension d'urbanisation)



	Situation actuelle				Projet de Scénario à + 20 ans			
	Nombre de résidences principales *	Nbre de logements sociaux **	% de logements sociaux dans le parc		Volume de construction sur 20 ans	% de logements sociaux	Nouveaux logements sociaux	% de logements sociaux dans parc à + 20 ans
Etréchy	2680	142	5,3		600	30	180	9,8
Total pôle structurant	2680	142	5,3		600	30	180	9,8
Boissy-le-Cutté	465	3	0,6		100	30	30	5,8
Bouray-sur-Juine	741	9	1,2		100	30	30	4,6
Chamarande	421	0	0,0		100	30	30	5,8
Janville-sur-Juine	744	30	4,0		100	30	30	7,1
Total pôles relais	2371	42	1,8		400		120	5,8
Auvers-St-Georges	443	2	0,5		20	5	1	0,6
Chauffour-lès-Etréchy	48	0	0,0		20	5	1	1,5
Mauchamps	100	0	0,0		80	5	4	2,2
St-Sulpice-de-Favières	120	0	0,0		20	5	1	0,7
Souzy-la-Briche	137	12	8,8		20	0	0	7,6
Torfeu	99	0	0,0		40	5	2	1,4
Villeconin	269	0	0,0		60	5	3	0,9
Villeneuve-sur-Auvers	221	0	0,0		40	5	2	0,8
Villages	1437	14	1,0		300		14	1,6
TOTAL CC EJ	6488	198	3,1		1300		314	6,6

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

- 13 logements / 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 (mais le SCOT impose 0% pour Boissy)



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

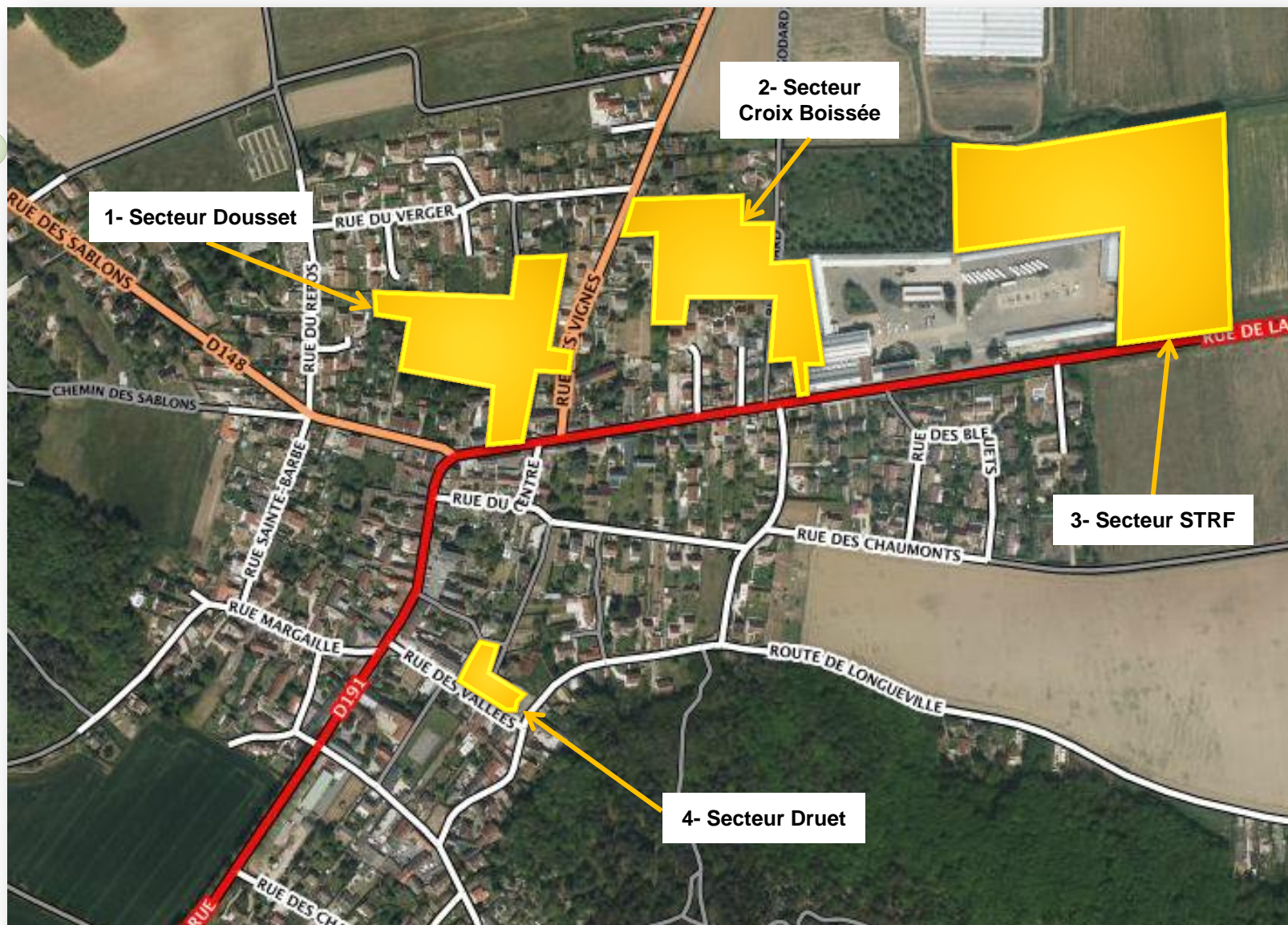
L'enveloppe urbaine du village est identifiée comme « espace urbanisé à optimiser » dans lequel est préconisée l'orientation suivante : 20% de logements en petits collectifs, 30% de maisons de ville dans les opérations d'aménagements.

Aucune construction dans la bande de protection des 50m des lisières des massifs forestiers de plus de 100ha.



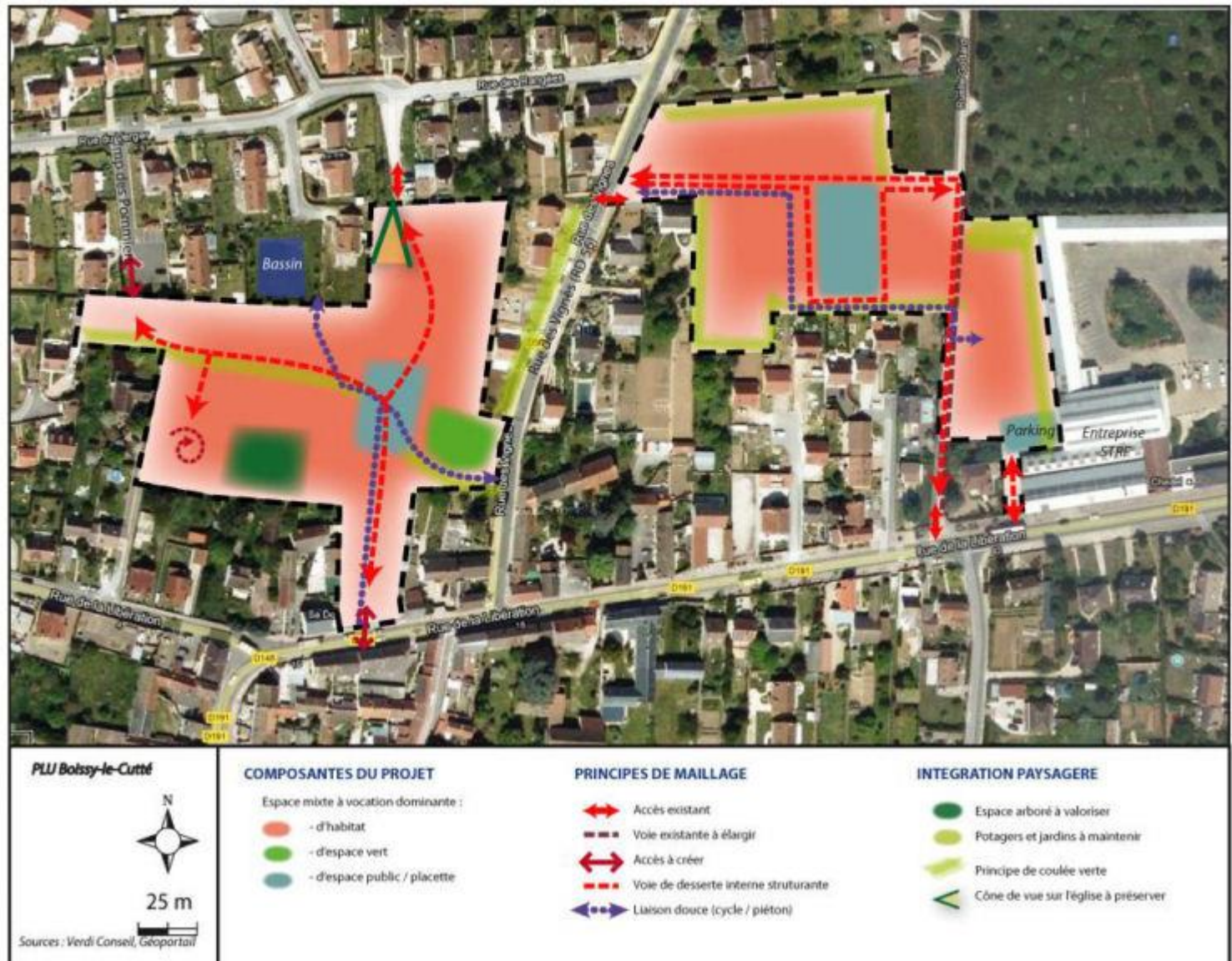


3- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, secteurs à enjeux



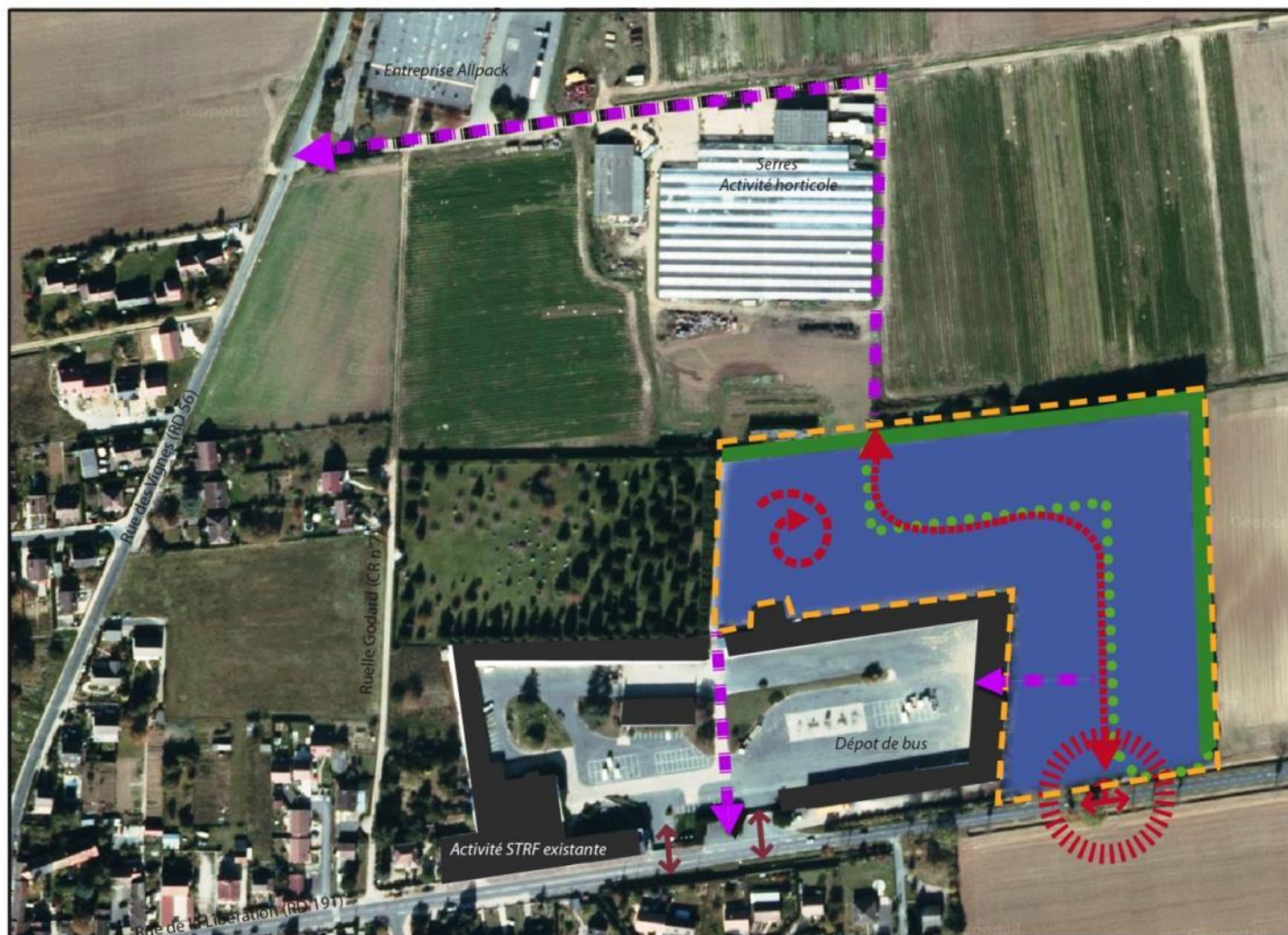
 Secteurs sur lesquels porte l'orientation d'aménagement et de programmation

Surface
environ 3 ha
Potentiel estimé
51 à 56 logements



OBJECTIFS

- Permettre un développement économique concerté
- 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 PAYSAGERE

- Plantations d'arbres à créer
- Frange à traiter par des aménagements paysagers

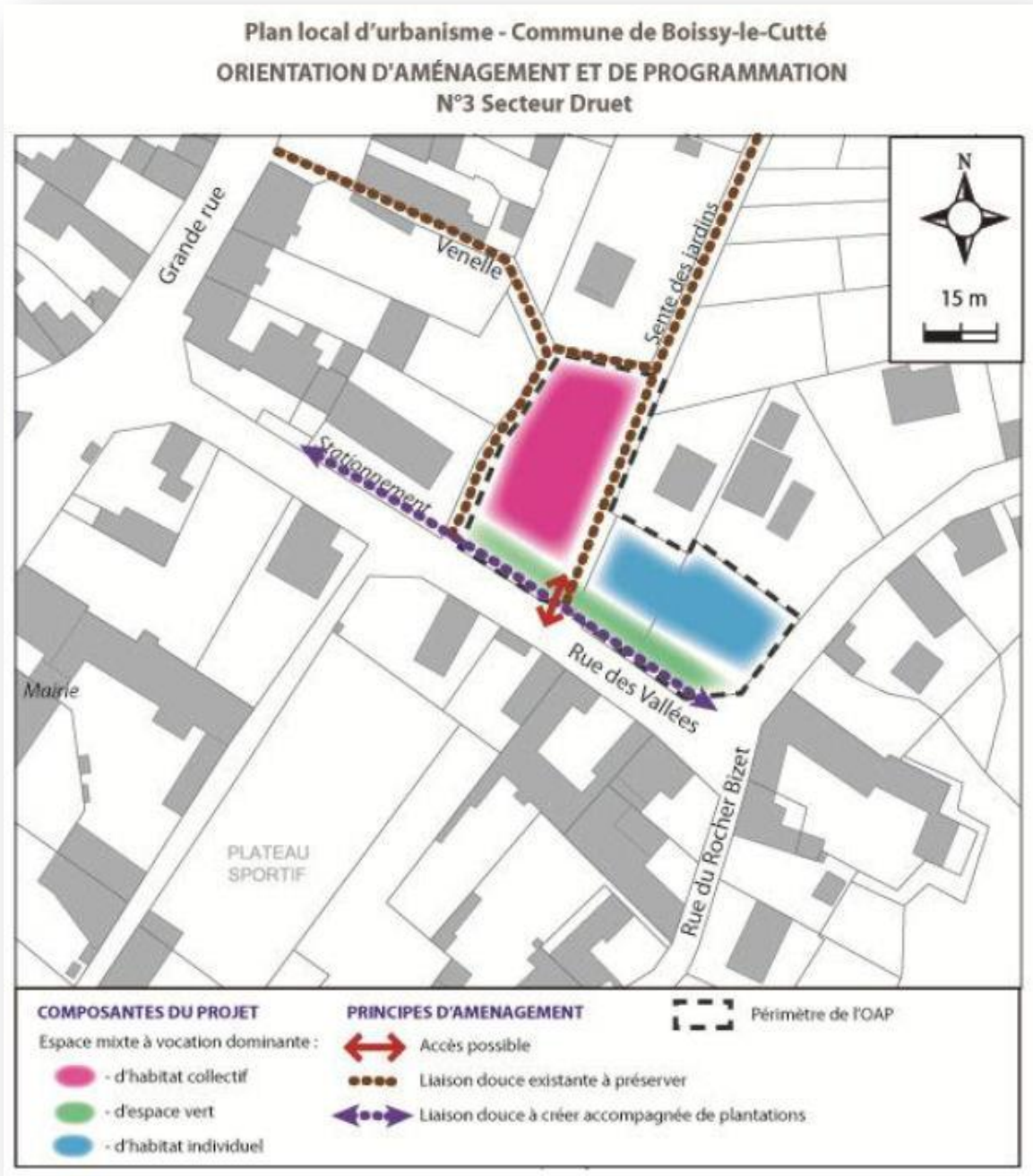
Secteur sur lequel porte l'orientation d'aménagement et de programmation

Surface :
environ 3 ha

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 (R+2)

Surface :
environ 1800 m²
6 logements collectifs
4 logements individuels

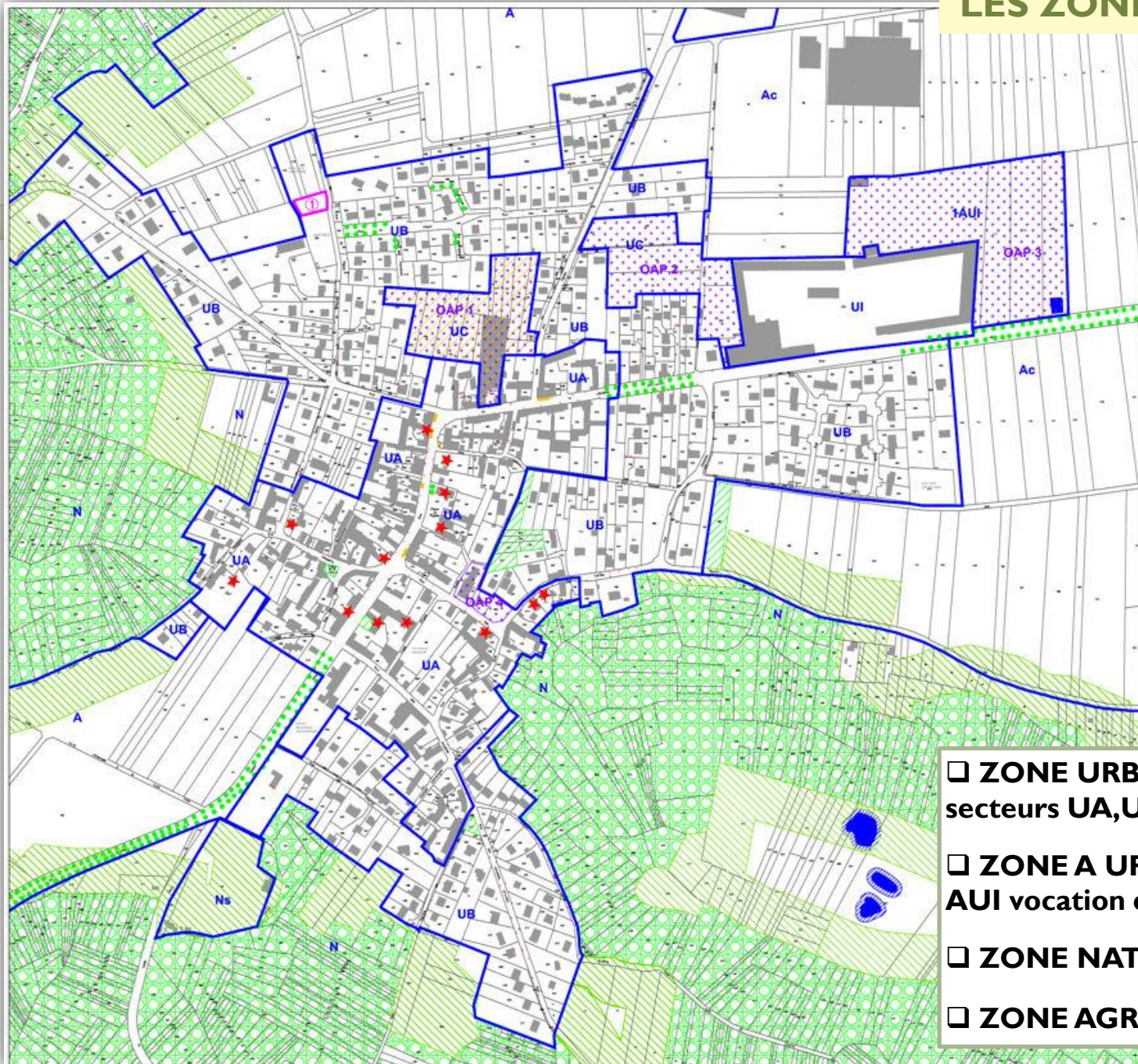




4- Le règlement graphique

4 - Le règlement graphique

LES ZONES du PLU



- ☐ **ZONE URBAINE**
secteurs UA, UB, UC et UI
- ☐ **ZONE A URBANISER I**
AUI vocation économique
- ☐ **ZONE NATURELLE N**
- ☐ **ZONE AGRICOLE A**

TABLEAU D'ÉVOLUTION DES SURFACES DES ZONES

4 - Le règlement graphique

superficie des zones (hectares)			
POS*		PLU	Évolution POS-PLU
UG	17,80		
UH	23,47		
UR	1,12		
UI	6,60		
UL	6,54		
Total zones U	55,64	47,83	-7,81
NAUH	5,52		
NAUI	1,44		
NAUL	0,67		
Total zones à urbaniser	7,63	2,97	-4,66
NC	193,84		
ND	206,75		
Total zones N	400,59	413,06	12,47
TOTAL	464	464	0,00

*Affichées dans le POS tel qu'approuvé par DCM du 25 02 1992 (avec un facteur d'échelle pour pouvoir être comparé aux données du PLU).

Autrement dit, la surface de l'enveloppe urbaine (zone U et AU) diminue de 12.47 hectares entre les deux documents d'urbanisme.

Situation actuelle

- Boissy compte actuellement 1 314 habitants et en moyenne 2,8 habitants par habitation
 - Station d'épuration: environ 1 500 équivalent habitants (1960)
 - Infrastructures municipales existantes adaptées à la population actuelle (écoles, restauration scolaire (bien que limite), centre de loisirs, plateaux sportifs, salle des fêtes, ...)
-
- **Si Boissy accueille 100 nouvelles habitations sur 20 ans (environ 280 nouveaux habitants), la population totale (1594) dépassera la capacité maximale de la station d'épuration (1500)**
 - **Boissy serait contraint à construire une nouvelle station pour une centaine d'habitants ... (zone urbanisée figée par le SCOT)**
 - **Il faudra se limiter à 66 habitations pour éviter de devoir remplacer la station d'épuration...**

4 - Le règlement graphique

Potentails d'urbanisation de l'enveloppe existante

Typologie	Nombre de logements			superficie (m2)
	Total	individuel	collectif	
DENTS CREUSES	58	42	15	28 553
DC1	15	15		9 578
DC 2 : potagers (lié à DC1 pour l'accès)	1	1		718
DC 3 : en partie jardin en limite sud-est	6	6		2 925
DC 4 : en partie jardins	6	6		2 936
DC 5 : jardin actuellement	2	2		1 080
DC 6 : potager en partie	3	3		1 665
DC 7: potager en partie centrale	1	1		883
DC 8 (en partie boisé, 1 construction)	1	1		1 168
DC 9 : friche entourée d'une palissade	4	4		2 007
DC 10	1	1		441
DC 11 : friche et arbres au sud, UI au POS	15		15	3 193
DC 12	1	1		937
DC 13	1	1		268
DC14	1	1		754
JARDINS - POTAGERS - VERGERS	7	5	0	5 381
V1 : potager	1	1		817
V2 : potager	1	1		683
V3 : ancien verger (maintenus en partie)	2	2		3 203
V4 : verger	1	1		678
V6 : jardin	2	2		960
DIVISION FONCIERE	5	5	0	2 693
D1 : jardin clos par mur	1	1		482
D2 : jardin clos par mur	1	1		526
D3 : jardin	1	1		763
D4 : jardin associé à bâti remarquable	2	2		922
RENOUV. URBAIN	24	4	20	6 440
RU 1 : Dousset	7		7	4 310
RU 2: Druet : hangar	6		6	881
RU 3 : Druet : depot ciment	4	4		895
RU4	7		7	354
TOTAL	94	56	35	43 067
Total avec rétention foncière (15%)	80	48	30	

Potentiel d'urbanisation dans les dents creuses

- L'étude du PLU fait ressortir que Boissy peut accueillir 80 nouvelles habitations dans les dents creuses existantes avec des terrains de 400 à 500m².

Potentiel d'urbanisation dans les dents creuses

Potentiel d'urbanisation dans les dents creuses

Articles 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)

Les nouveaux programmes de 10 logements ou plus devront comporter 30% de logements sociaux

Articles 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 sur une ou deux limites séparatives (mur aveugle obligatoire) avec des marges de reculement de 4m ou demi hauteur de la construction (2,5m mini si mur aveugle) (sf. pr les annexes < 20m², entre 1 et 4m de la limite).

Article 9: 40% d'emprise au sol

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

Article 10 : Hauteur limitée à 9m au faitage (4m pour annexes) excepté OAP Druet 11m au faitage

Article 11 : Préservation de la qualité générale de l'environnement : clôture 2 m max). Utilisation du nuancier du PNR.

Article 13 : 20% surface minimale de pleine terre

Article 12 : Répondre aux besoins en stationnement

Une place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m², deux places au-delà.



□ REGLEMENT

LA ZONE URBAINE U - secteur UB

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

Idem UA sauf 'Les nouveaux programmes de 20 logements ou plus devront comporter 30% de logements sociaux'

Articles 6 et 7 : Favoriser une densification

Article 6 : Les constructions nouvelles devront être implantées à 5m au moins de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou projetées.

Article 7 : Implantation sur aucune, une ou deux limites séparatives avec des marges de reculement de 6m ou demi hauteur de la construction (2,5m mini si mur aveugle) (sf. pr les annexes < 20m² entre 1 et 4m de la limite)

Article 9 : 25% d'emprise au sol pour la construction principale et 5% pour les annexes

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

Article 10 : Hauteur limitée à 9m au faitage (4m pour annexes)

Article 11 : Préservation de la qualité générale de l'environnement : clôture 2 m max). Utilisation du nuancier du PNR.

Article 13 : 40% surface minimale de pleine terre

Article 12 : Répondre aux besoins en stationnement

Une place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m², deux places entre 40 et 120m² de surface de plancher, 3 places au delà.



❑ REGLEMENT S

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

Exclusivement des opérations d'aménagement d'ensemble

Les nouveaux programmes de 20 logements ou plus devront comporter 30% de logements sociaux

Article 6 et 7 : Favoriser une densification et Optimiser le foncier

Article 6 : Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5m au moins de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou projetées.

Article 7 : Implantation sur aucune ou une limite séparative (mur aveugle obligatoire) avec des marges de reculement de 6m ou demi hauteur de la construction (2,5m mini si mur aveugle) (sf. pr les annexes < 20m², entre 1 et 4m de la limite).

Article 9: 20% d'emprise au sol pour la construction principale et 5% pour les annexes.

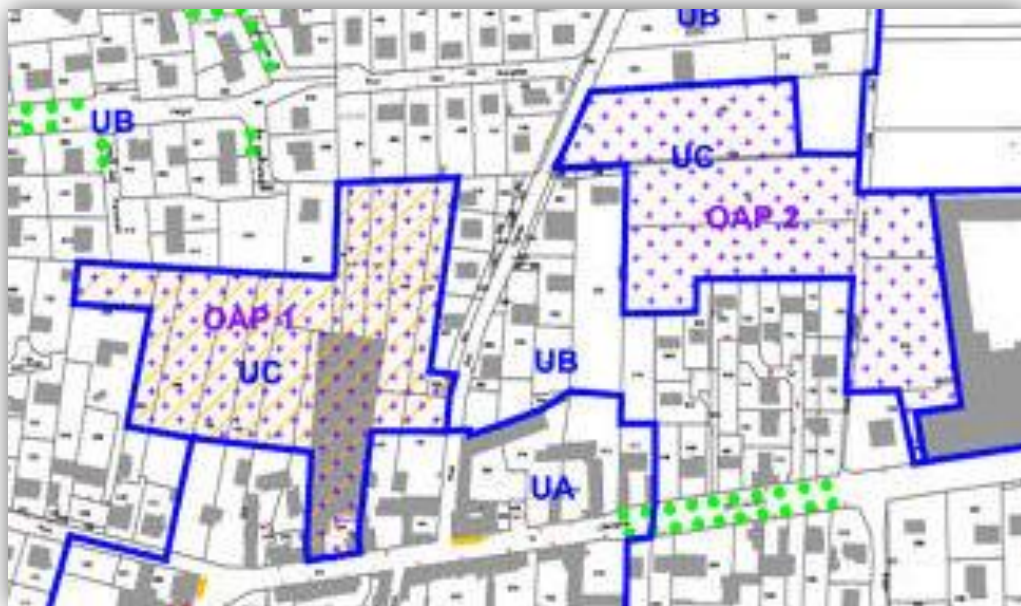
Article 10, 11, 13: Assurer une qualité d'urbanisation et respecter la morphologie du village

Article 10 : Hauteur limitée à 10 au faitage (4m pour les annexes)

Article 11 : idem UA et UB

Article 13 : 50% surface minimale de pleine terre

Article 12 : Répondre aux besoins en stationnement : idem UB12



❑ 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.

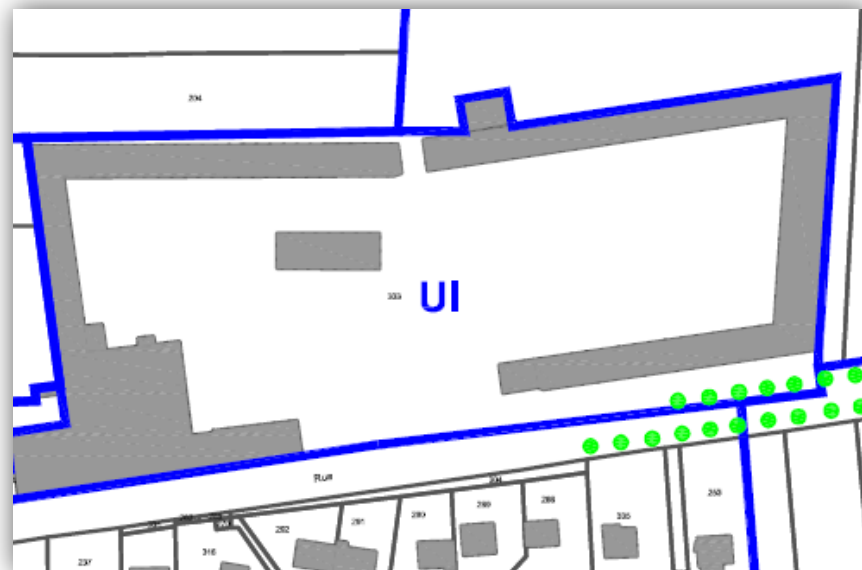
Article 9 : 60 % d'emprise au sol

Article 10, 11, 13: Assurer une qualité d'urbanisation

Article 10 : Hauteur 9 m au faitage

Article 11 : clôture 2,5 max

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



❑ REGLEMENT

LA ZONE A URBANISER AU

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, 7 et 9: 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 et à 75m de la RD191.

Article 7 : Les constructions nouvelles devront être implantées sur une limite séparative latérale ou avec un retrait de 5 m au moins des limites séparatives.

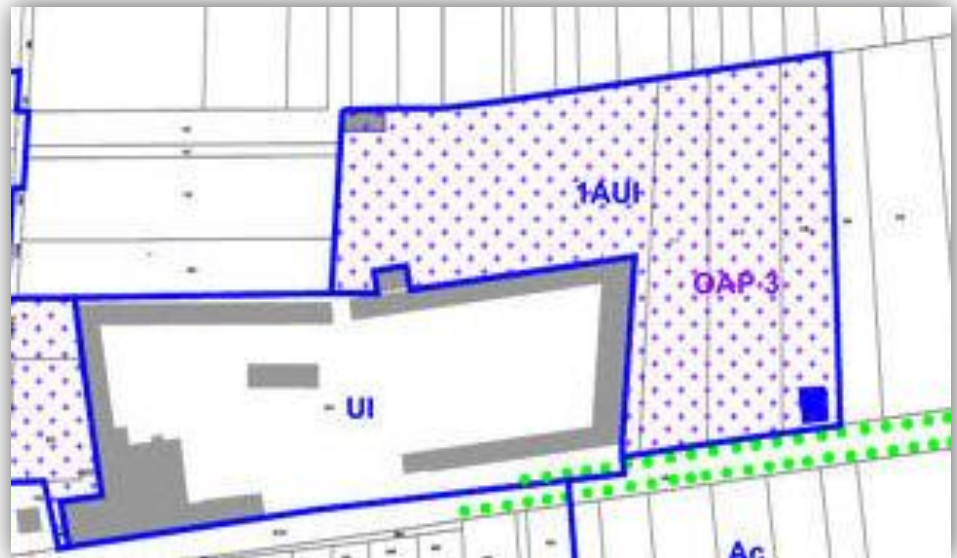
Article 9 : 60 % d'emprise au sol

Article 10, 11, 13: Assurer une qualité d'urbanisation

Article 10 : Hauteur 10 m au faitage

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*
- **Ns :** *stade*

❑ 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 massifs boisés identifiés sur le document graphique.

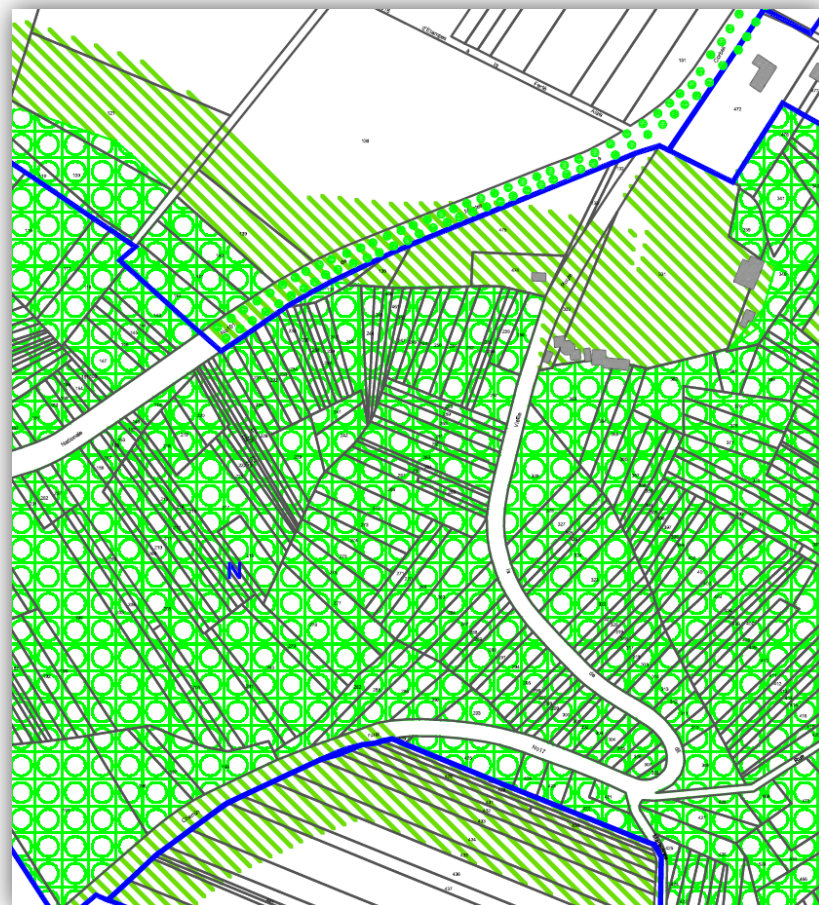
Autorisés l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes. En secteur Nt: Les constructions et installations liées aux activités de camping – caravanning et de parc résidentiel de loisirs. Les aménagements et installations légères démontables liées aux activités de loisirs 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.

Art. 11 : 7m au faitage.



❑ 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

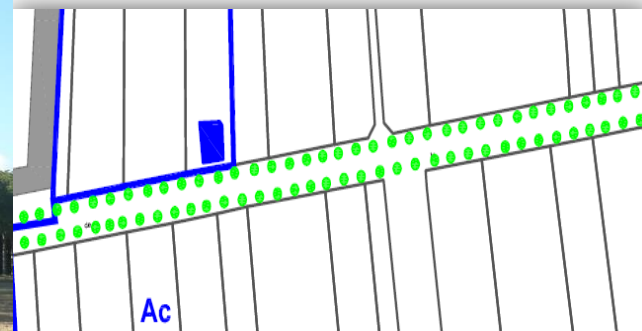
Article 10 : Hauteur limitée à 10 mètres pour les bâtiments agricoles.

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

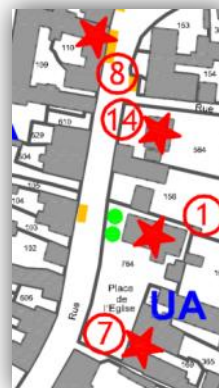
❑ ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER jardins et potagers



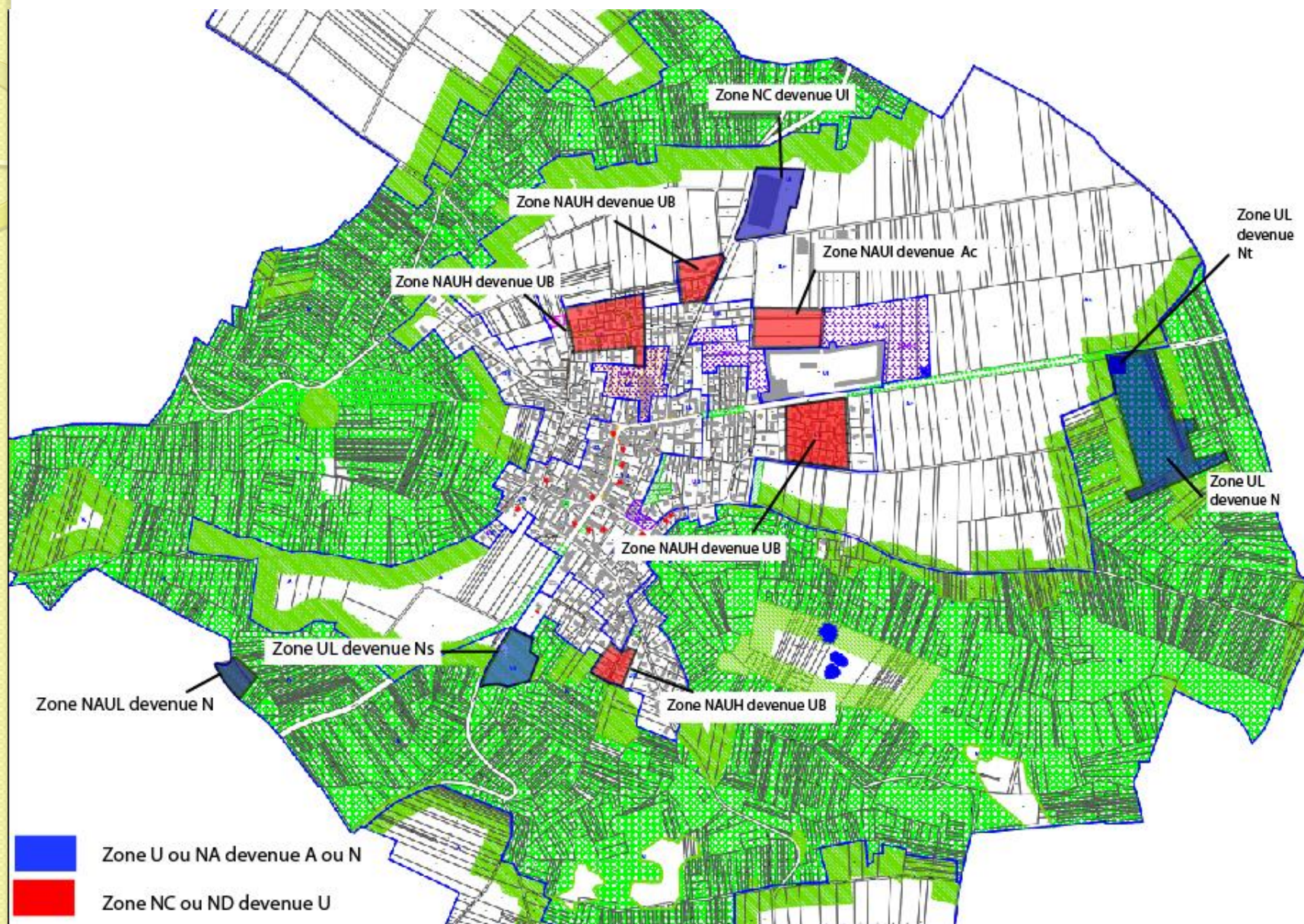
Sentier des jardins



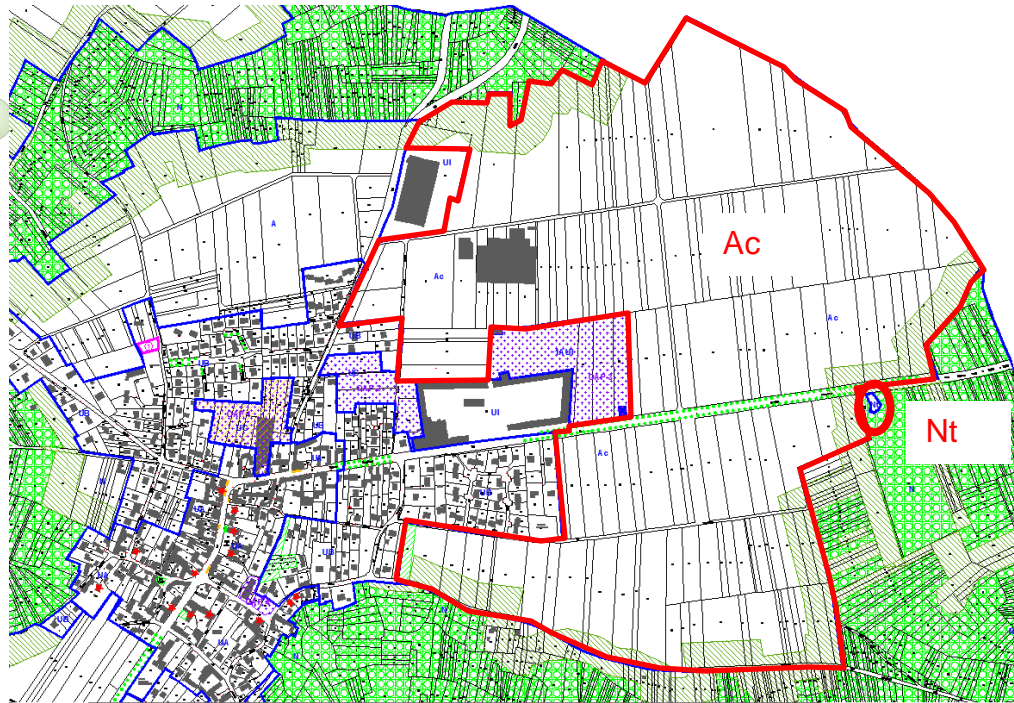
❑ BATIMENTS REMARQUABLES



Changement d'affectation de zone entre les zones Naturelles et les zones à Urbaniser



Le règlement du PLU peut, « à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (Art L.123-I-5 Code de l'Urbanisme).

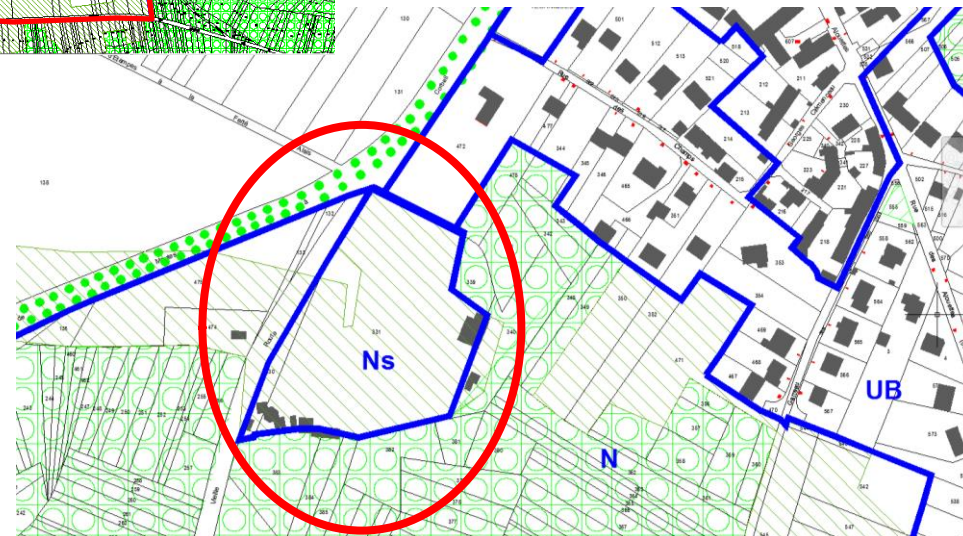


3 STECAL délimités sur le territoire.





Zone NC devenue Ac : 72,5 hectares

Zone UL devenue Nt : 500 m²
N : 4 hectares

Zone UL devenue Ns : 1 hectare
N : 1,5 hectares



4 - Le règlement graphique

-  Lisière de forêt
-  Espace boisé du POS
-  Espace boisé classé ajouté dans le PLU
-  Espace boisé classé supprimé dans le PLU

