



Commune de Boissy-le-Châtel

Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Projet arrêté le 7 décembre 2023

Projet mis à l'enquête le

Projet approuvé le

**Le Président de la Communauté
d'Agglomération Coulommiers
Pays de Brie**



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

Sommaire

INTRODUCTION.....	3
I. LES OAP SECTORIELLES	4
A. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU LIEU-DIT « LE CORBIER »	5
B. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU LIEU-DIT « LE CHATEAU »	9
C. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RUE DE LA GRANGE AUX DIMES	13
II. OAP THEMATIQUE : ACTIONS ET OPERATIONS NECESSAIRES POUR METTRE EN VALEUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	18
A. LES OBJECTIFS	18
B. LES ACTIONS ET OPERATIONS PROPOSEES.....	18

Introduction

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Dans le cadre du PLU de Boissy-le-Châtel deux types d'OAP ont été réalisées

- Des OAP sectorielles qui définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre de ces OAP est délimité sur le plan de zonage. Au PLU de Boissy-le-Châtel 3 OAP dites sectorielles ont été réalisées :
 - Une OAP au lieu-dit « le Corbier »
 - Une OAP sur le secteur du Château
 - Une OAP rue de la Grange aux Dîmes

Ces OAP, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de Boissy-le-Châtel de préciser les conditions d'aménagement de ces différents secteurs. De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles **doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.**

- Une OAP thématique définissant des Actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques

I. Les OAP sectorielles

Localisation des secteurs soumis à OAP



A. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU LIEU-DIT « LE CORBIER »

Ce secteur, situé à l'ouest du bourg, en bordure de la rue du Corbier et du VC 77, s'étend sur une surface totale de 9180 m². Il fait l'objet d'un classement en zone UB.

L'aménagement de ce secteur se fera via une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du périmètre de l'OAP.

Lors de l'aménagement de la zone un Projet Urbain Partenarial pourra être mis en place par la collectivité.

1. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

➤ MIXITE FONCTIONNELLE :

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et aménagements ayant les destinations et sous destinations suivantes :

<i>DESTINATION</i>	<i>SOUS-DESTINATION</i>
<i>Habitation :</i>	- <i>Logement ;</i> - <i>Hébergement.</i>
<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics :</i>	

➤ DENSITE DE LOGEMENTS

Sur l'ensemble du secteur, une densité¹ moyenne de **35 logements** par hectare doit être respectée.

➤ MIXITE SOCIALE :

- Au moins 30 % des logements créés sur la totalité de l'opération devront être des logements aidés.
- Au moins 30 % des logements créés sur la totalité de l'opération devront être des logements collectifs.

¹ Les indicateurs de densité sont entendus en « densité nette », c'est-à-dire hors équipements d'infrastructure (voies, espaces publics...).

➤ **ACCES, DESSERTE ET DEPLACEMENT :**

- Les accès multiples sur le VcN°77 sont interdits.
- Une voie principale de desserte sera à prévoir avec une voie d'entrée et de sortie distincte pour assurer une fluidité de circulation.
- La création de cheminements doux est préconisée.
- Des locaux couverts, accessibles et sécurisés pour le stationnement des vélos et des poussettes devront être prévus.

➤ **AMENAGEMENTS**

- Des espaces tampon paysagers d'espèces végétales locales seront prévus en limite du secteur soumis à OAP. L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (voir liste des espèces invasives en annexe n°2 du règlement du PLU).
- ➔ Tout projet de construction devra réserver au minimum 40 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée :
 - Espace vert en pleine terre
 - Revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : graviers, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre de treillis de pelouse, etc...).
- Pour les aires de stationnements de plus de 5 places, il est exigé l'utilisation de matériaux drainants.

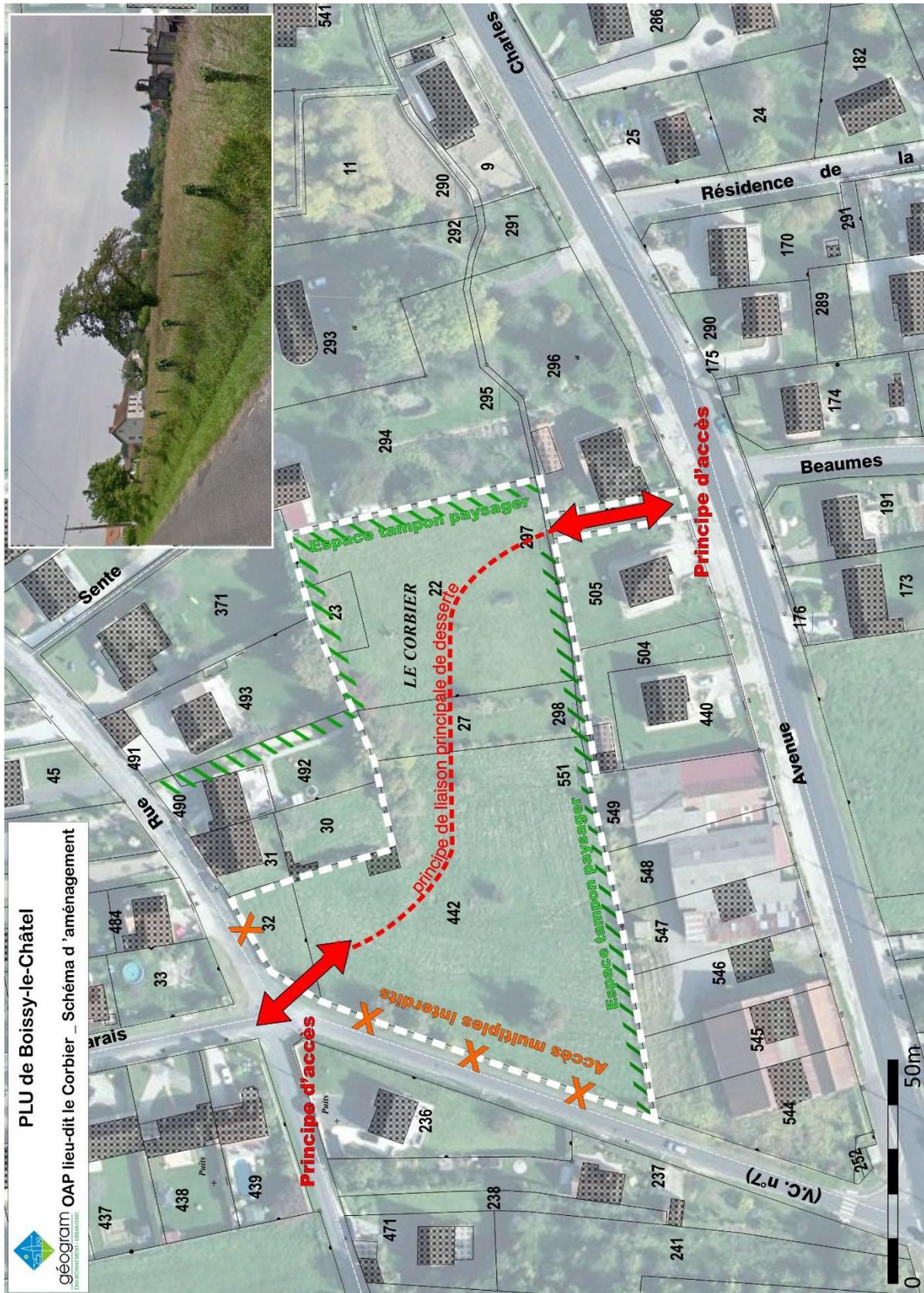
➤ **PRECONISATIONS**

- De façon générale, afin de limiter en particulier les risques de destructions d'espèces avifaunistiques protégées, il est préconisé de procéder aux défrichements avant travaux en dehors de la période de nidification. Il est donc vivement recommandé de réaliser ces travaux entre septembre et février inclus.
- En complément de la mise en place des espaces végétalisés, les habitants sont encouragés à :
 - ✓ Recourir à des essences locales notamment en termes de plantation de haies ;
 - ✓ En conserver une partie sous forme de « jardin sauvage », c'est-à-dire un secteur où le développement de la végétation a libre cours et qui pourra, de fait, offrir à la faune (insectes, reptiles, oiseaux, petits mammifères) abris et/ou nourriture. Il peut aussi

bien s'agir d'une zone herbacée, où serait pratiquée une fauche tardive, que d'un secteur boisé, d'une zone humide, développée autour d'un plan d'eau ou non, que d'une sèche (rocaille, muret...) ;

- ✓ Aménager un « hôtel à insectes » qui, le cas échéant, compléterait efficacement le secteur de « jardin sauvage ». Il s'agit d'un abri fait de matériaux hétéroclites (paille, tiges de bambou, rondins de bois percé ou non, fagots de tiges à moelle, pots de fleur, briques à trous...), où pourront se loger les insectes auxiliaires du jardin (pollinisation et lutte contre les parasites et en particulier les pucerons). Cette pratique contribue à une plus grande biodiversité, mais également à un moindre recours aux produits phytosanitaires et donc à une moindre pollution du sol et des eaux souterraines ;
- ✓ Recourir au compostage domestique, afin de valoriser au mieux les déchets produits, réduire le volume de déchets à enlever (et donc les émissions polluantes inhérentes : transport, incinération).

2. SCHEMA D'AMENAGEMENT



B. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU LIEU-DIT « LE CHATEAU »

Ce secteur, situé avenue Charles de Gaulle, s'étend sur une surface totale de 16 500 m². Il fait l'objet d'un classement en zone UA.

L'aménagement de ce secteur se fera via une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du périmètre de l'OAP.

Lors de l'aménagement de la zone un Projet Urbain Partenarial pourra être mis en place par la collectivité.

1. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

➤ **MIXITE FONCTIONNELLE :**

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et aménagements ayant les destinations et sous destinations suivantes :

<i>DESTINATION</i>	<i>SOUS-DESTINATION</i>
<i>Habitation :</i>	- <i>Logement ;</i> - <i>Hébergement.</i>
<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics :</i>	

➤ **DENSITE DE LOGEMENTS**

Sur l'ensemble du secteur, une densité² moyenne de **35 logements** par hectare doit être respectée.

➤ **MIXITE SOCIALE :**

- Au moins 30 % des logements créés sur la totalité de l'opération devront être des logements aidés.
- Au moins 30 % des logements créés sur la totalité de l'opération devront être des logements collectifs.

² Les indicateurs de densité sont entendus en « densité nette », c'est-à-dire hors équipements d'infrastructure (voies, espaces publics...).

➤ **ACCES, DESSERTE ET DEPLACEMENT :**

- Les accès multiples sur l'avenue Charles de Gaulle sont interdits.
- Une voie principale de desserte sera à prévoir avec une voie unique d'entrée et de sortie depuis l'avenue Charles de Gaulle.
- La création de cheminements doux est préconisée.
- Des locaux couverts, accessibles et sécurisés pour le stationnement des vélos et des poussettes devront être prévus.

➤ **AMENAGEMENTS**

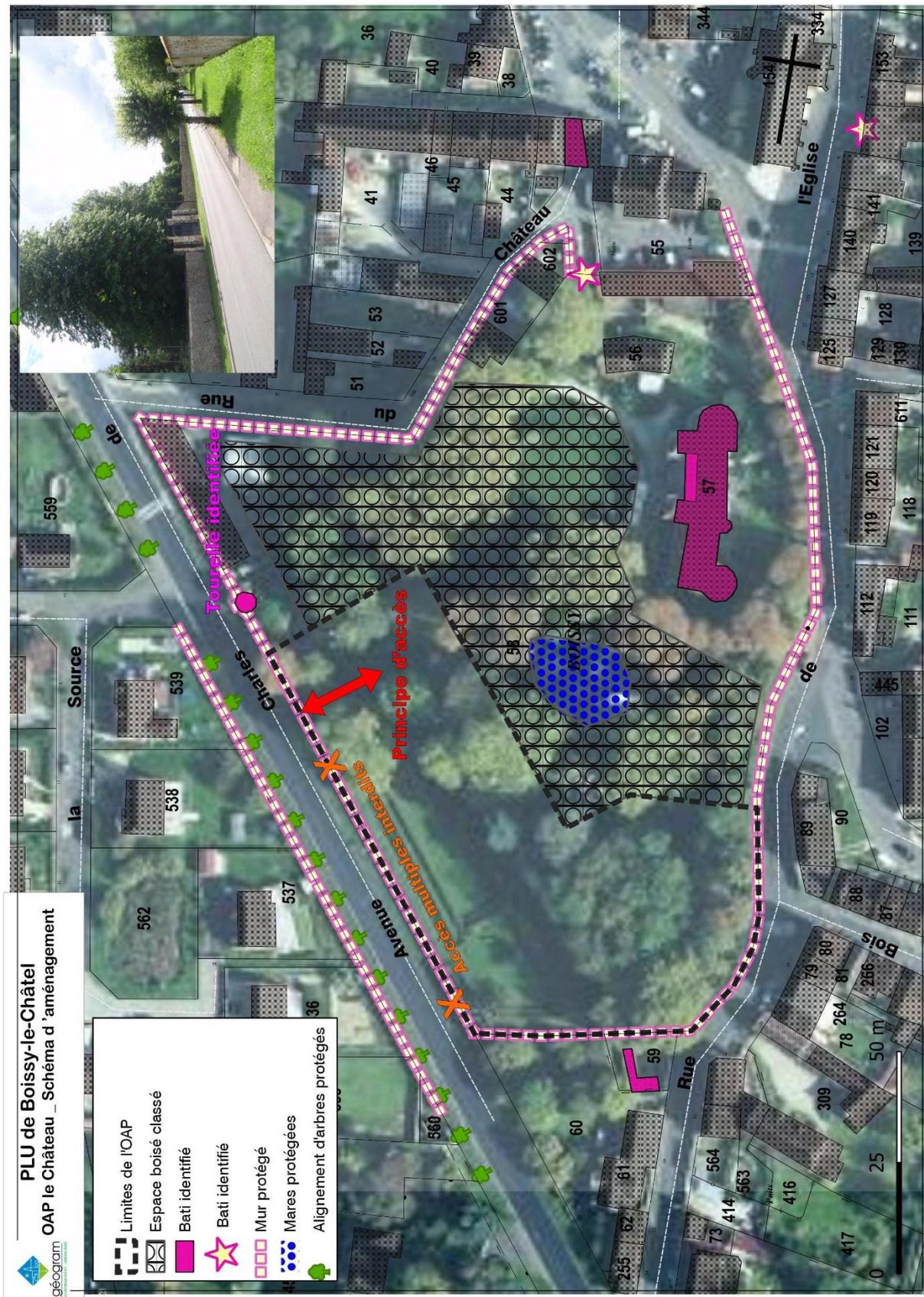
- Tout projet de construction devra réserver au minimum 10 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée :
 - Espace vert en pleine terre ;
 - Revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : graviers, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre de treillis de pelouse, etc...).
- Pour les aires de stationnements de plus de 5 places, il est exigé l'utilisation de matériaux drainants.

➤ **PRECONISATIONS**

- De façon générale, afin de limiter en particulier les risques de destructions d'espèces avifaunistiques protégées, il est préconisé de procéder aux défrichements avant travaux en dehors de la période de nidification. Il est donc vivement recommandé de réaliser ces travaux entre septembre et février inclus.
- En complément de la mise en place des espaces végétalisés, les habitants sont encouragés à :
 - ✓ Recourir à des essences locales notamment en termes de plantation de haies ;
 - ✓ En conserver une partie sous forme de « jardin sauvage », c'est-à-dire un secteur où le développement de la végétation a libre cours et qui pourra, de fait, offrir à la faune (insectes, reptiles, oiseaux, petits mammifères) abris et/ou nourriture. Il peut aussi bien s'agir d'une zone herbacée, où serait pratiquée une fauche tardive, que d'un secteur boisé, d'une zone humide, développée autour d'un plan d'eau ou non, que d'une sèche (rocaille, muret...).

-
- ✓ Aménager un « hôtel à insectes » qui, le cas échéant, compléterait efficacement le secteur de « jardin sauvage ». Il s'agit d'un abri fait de matériaux hétéroclites (paille, tiges de bambou, rondins de bois percé ou non, fagots de tiges à moelle, pots de fleur, briques à trous...), où pourront se loger les insectes auxiliaires du jardin (pollinisation et lutte contre les parasites et en particulier les pucerons). Cette pratique contribue à une plus grande biodiversité, mais également à un moindre recours aux produits phytosanitaires et donc à une moindre pollution du sol et des eaux souterraines ;
 - ✓ Recourir au compostage domestique, afin de valoriser au mieux les déchets produits, réduire le volume de déchets à enlever (et donc les émissions polluantes inhérentes : transport, incinération).

2. SCHEMA D'AMENAGEMENT



C. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RUE DE LA GRANGE AUX DIMES

Ce secteur, situé dans la continuité du centre-bourg, s'étend sur une surface totale de 25 500 m². Il fait l'objet d'un classement en zone AU.

L'aménagement de ce secteur pourra se faire en plusieurs phases successives.

Lors de l'aménagement de la zone un Projet Urbain Partenarial pourra être mis en place par la collectivité.

1. ECHEANCIER PREVISIONNEL

Cette zone AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à partir de l'année 2026.

2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

➤ MIXITE FONCTIONNELLE :

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et aménagements ayant les destinations et sous destinations suivantes :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
<i>Habitation :</i>	<ul style="list-style-type: none">- <i>Logement ;</i>- <i>Hébergement.</i>
<i>Commerce et activités de service</i>	<ul style="list-style-type: none">- <i>Artisanat et commerce de détail</i>- <i>Restauration</i>- <i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<ul style="list-style-type: none">- <i>Bureau</i>- <i>Centre de congrès et d'exposition</i>
<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics :</i>	

Afin de prolonger et compléter les activités commerciales du centre-bourg, les commerces ne sont autorisés que le long de l'axe de la Grange aux Dîmes.

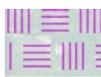
➤ **DENSITE DE LOGEMENTS**

Sur l'ensemble du secteur, une densité³ moyenne de **35 logements** par hectare doit être respectée.

➤ **MIXITE SOCIALE :**

- Au moins 30 % des logements créés sur la totalité de l'opération devront être des logements aidés.
- Au moins 30 % des logements créés sur la totalité de l'opération devront être des logements collectifs.

➤ **HAUTEUR :**

- Sur le secteur identifié sur le schéma d'aménagement  : la hauteur des constructions autorisées est limitée à R+1 maximum.

➤ **ACCES, DESSERTE ET DEPLACEMENT :**

- Une voie principale de desserte sera à prévoir avec une voie d'entrée et de sortie distincte pour assurer une fluidité de circulation.
- La création de cheminements doux est préconisée.
- Des locaux couverts, accessibles et sécurisés pour le stationnement des vélos et des poussettes devront être prévus.

➤ **AMENAGEMENTS**

- Des places de stationnement public devront être prévues le long de la rue de la grange aux dîmes.
- Tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée :
 - Espace vert en pleine terre ;
 - Revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : graviers, dallage bois, dalle alvéolaire,

³ Les indicateurs de densité sont entendus en « densité nette », c'est-à-dire hors équipements d'infrastructure (voies, espaces publics...).

stabilisé, pierre de treillis de pelouse, etc...).

- Pour les aires de stationnements de plus de 5 places, il est exigé l'utilisation de matériaux drainants.
- Les murs identifiés seront maintenus ou restaurés dans leur hauteur actuelle en conservant ou restituant, le cas échéant, les matériaux, colorations et mises en œuvre initiaux (pierre - grille, etc.). La mise en enduit et en peinture des murs identifiés est interdite. La démolition de ces murs est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée en fonction de l'état de dégradation qui engendrerait un risque.
- La mare repérée sur le schéma d'aménagement doit être conservée ; son comblement est interdit.
- Pour la zone humide repérée sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique (drainages, exhaussements, affouillements) est interdit.

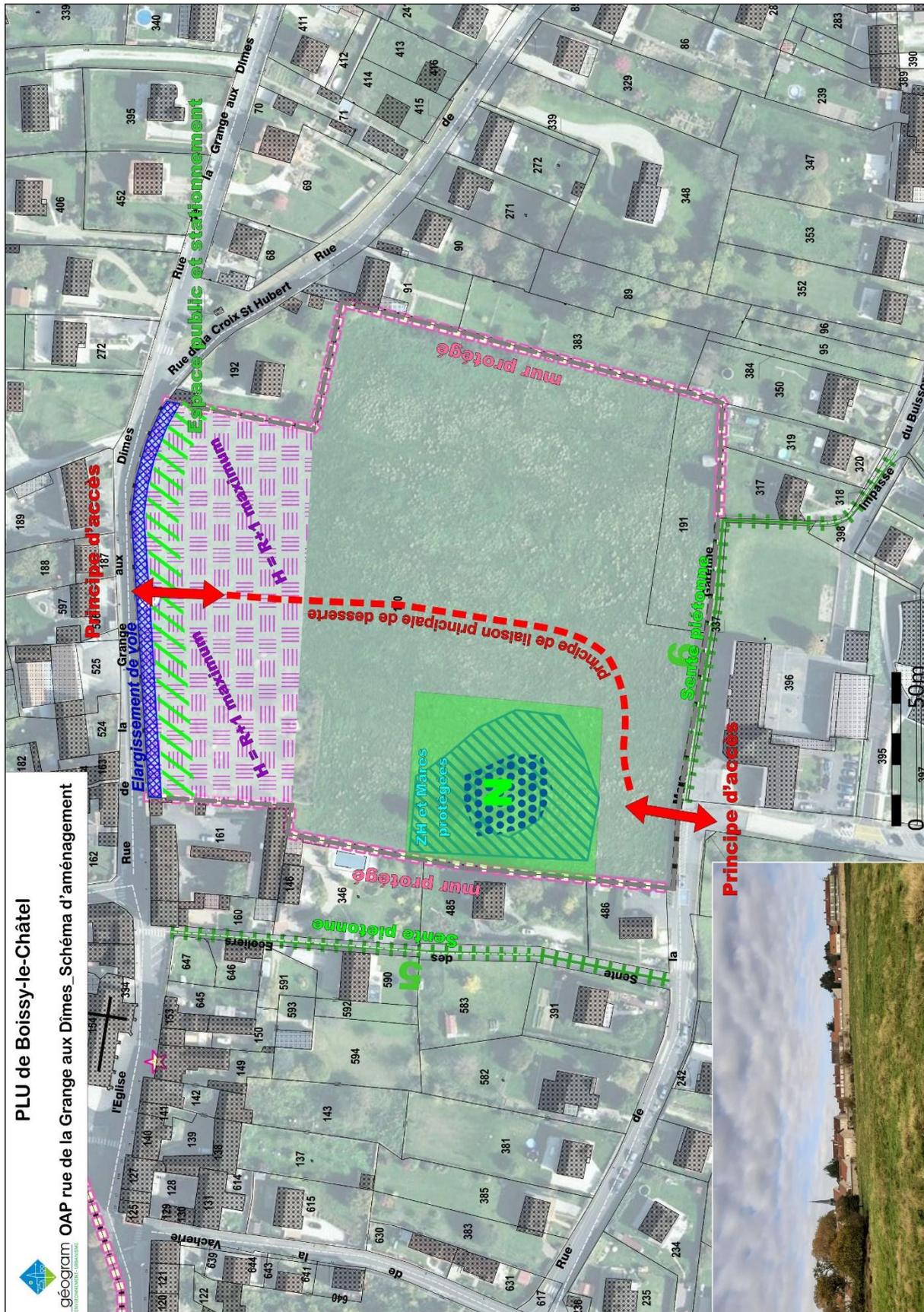
➤ **PRECONISATIONS**

- De façon générale, afin de limiter en particulier les risques de destructions d'espèces avifaunistiques protégées, il est préconisé de procéder aux défrichements avant travaux en dehors de la période de nidification. Il est donc vivement recommandé de réaliser ces travaux entre septembre et février inclus.
- En complément de la mise en place des espaces végétalisés, les habitants sont encouragés à :
 - ✓ Recourir à des essences locales notamment en termes de plantation de haies ;
 - ✓ En conserver une partie sous forme de « jardin sauvage », c'est-à-dire un secteur où le développement de la végétation a libre cours et qui pourra, de fait, offrir à la faune (insectes, reptiles, oiseaux, petits mammifères) abris et/ou nourriture. Il peut aussi bien s'agir d'une zone herbacée, où serait pratiquée une fauche tardive, que d'un secteur boisé, d'une zone humide, développée autour d'un plan d'eau ou non, que d'une sèche (rocaille, muret...) ;
 - ✓ Aménager un « hôtel à insectes » qui, le cas échéant, compléterait efficacement le secteur de « jardin sauvage ». Il s'agit d'un abri fait de matériaux hétéroclites (paille, tiges de bambou, rondins de bois percé ou non, fagots de tiges à moelle, pots de fleur, briques à trous...), où pourront se loger les insectes auxiliaires du jardin (pollinisation et lutte contre les parasites et en particulier les pucerons). Cette pratique contribue à

une plus grande biodiversité, mais également à un moindre recours aux produits phytosanitaires et donc à une moindre pollution du sol et des eaux souterraines ;

- ✓ Recourir au compostage domestique, afin de valoriser au mieux les déchets produits, réduire le volume de déchets à enlever (et donc les émissions polluantes inhérentes : transport, incinération).

3. SCHEMA D'AMENAGEMENT



II. OAP Thématique : Actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques

A. LES OBJECTIFS

L'Orientation d'Aménagement ci-dessous s'inscrit dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. Elle est opposable aux tiers pour tout projet dans un rapport de compatibilité.

Elle tend à enrayer la perte de biodiversité, en préservant et en restaurant des réseaux de milieux naturels qui permettent aux espèces de circuler et d'interagir. Ces réseaux d'échanges, appelés continuités écologiques, sont constitués de réservoirs de biodiversité reliés les uns aux autres par des corridors écologiques.

L'objectif de cette OAP est d'inscrire cette protection et de mettre en valeur la trame verte et bleue dans le PLU, en fixant des prescriptions et propositions d'aménagements vertueuses pour l'environnement qui peuvent être appliquées de manière adaptée aux projets qu'ils soient en milieu urbain, agricole ou naturel.

Outre l'enjeu écologique, cette politique envers la trame verte et bleue constitue un projet socio-économique visant à améliorer la qualité de vie des habitants. Les prescriptions de cette OAP s'accompagnent donc d'un volet paysager qui permet de travailler sur le cadre de vie et la mise en valeur du territoire conjointement à la protection de l'environnement. L'application des prescriptions qui suivent doit se faire de manière proportionnée au projet sans que cela n'entraîne des contraintes ou coûts insurmontables pour le porteur de projet.

B. LES ACTIONS ET OPERATIONS PROPOSEES

1. Inclure la trame verte et bleue dans les aménagements urbains

➡ Encourager la perméabilité du sol

L'Article 12 du règlement des zones UB, UC, UD, UX et AU impose un pourcentage minimum de maintien de surface non imperméabilisée.

Pour y parvenir le porteur de projet pourra :

- ✓ Travailler sur les volumes des nouvelles constructions afin de veiller à ce qu'elles soient le plus compactes possible.
- ✓ Réfléchir sur la position des nouveaux bâtiments afin de conserver certains éléments naturels du sol (fossés, noues végétales ...).
- ✓ Limiter l'emprise des accès, voies ou espaces publics imperméabilisés.

➔ Privilégier les revêtements semi-perméables

Lors de la réalisation d'espaces publics, cheminements doux, accès ou autres aménagements n'étant pas amenés à accueillir un trafic important, les matériaux perméables ou semi-perméables sont à privilégier pour le revêtement.

Exemples de matériaux qui peuvent être privilégiés

- ✓ Dalles engazonnées
- ✓ Pavé drainant
- ✓ Asphaltes poreux
- ✓ Etc...

Pour les parcs de stationnement de plus de 5 places, il est exigé au PLU l'utilisation de matériaux drainants. Pour se faire, les points suivants sont à privilégier lors de la réalisation de parc de stationnement :

- ✓ Opter pour des matériaux perméables, laissant entrevoir une strate herbacée lorsque c'est possible (dalles engazonnées, espaces de pleine terre ...).
- ✓ Mutualiser les espaces alloués au stationnement lorsque cela est possible et fonctionnel.
- ✓ Prévoir des circulations douces et accompagnées de végétation à l'intérieur des parcs de stationnement.

➔ Mettre en valeur le patrimoine naturel

Lors d'aménagements, les actions suivantes sont à privilégier :

- ✓ Maintenir les éléments naturels remarquables existants (arbres anciens, haies paysagères ...).
- ✓ Privilégier les essences locales dans tout projet comprenant de nouvelles plantations (clôture végétale, parking, parc urbain ...).
- ✓ Opter pour des essences diversifiées (style haies champêtres), en évitant les linéaires mono-essences.
- ✓ Conserver des ouvertures visuelles afin d'éviter le cloisonnement d'espaces paysagers.

➔ Adapter l'éclairage public

La trame noire est particulièrement présente en milieu rural. Cette trame noire concerne aussi bien les animaux, les hommes et les végétaux. Ainsi, des mesures doivent être prises pour limiter la pollution lumineuse et pour réduire son impact sur l'environnement. Des mesures techniques et technologiques peuvent aller dans ce sens.

Les actions suivantes sont donc à privilégier :

- ✓ Adapter l'éclairage en fonction des espaces et de leur pratique.
- ✓ Les points lumineux devront présenter des caractéristiques techniques favorisant la biodiversité nocturne (température de couleur, orientation, temporisation et organisation spatiale).

2. Protéger la trame verte et bleue

➡ Pour la trame verte

Le PLU identifie les massifs boisés et les lisières participants aux continuités écologiques de la trame verte (classement en EBC) et les secteurs naturels par leur classement en zone N.

- ✓ Pour les boisements classés en EBC : les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'Article R 421-23 du Code de l'Urbanisme. La superficie totale occupée par les espaces boisés de la commune doit-être maintenue.
- ✓ Les lisières boisées protégées sont matérialisées sur le plan de zonage
- ✓ Au sein des zones naturelles, les constructions nouvelles sont interdites.

Le PLU préserve également les réservoirs de biodiversité au sein des espaces bâtis :

- ✓ Les secteurs de jardins en cœur d'îlots
- ✓ Les espaces verts
- ✓ Les parcs boisés
- ✓ Les alignements d'arbres

Enfin, sur l'ensemble de la commune, l'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite Les essences locales seront privilégiées.

➡ Pour la trame bleue

La trame bleue comprend tous les milieux aquatiques, qu'ils soient en eau de manière permanente ou non. Cette trame particulièrement fragile doit être prise en compte dans les aménagements pour son caractère écologique, mais également en raison des risques naturels qui l'accompagnent (inondation de cours d'eau, remontées de nappe, retrait gonflement des argiles ...).

Pour se faire, les prescriptions suivantes ont été définies :

- ✓ Les mares repérées sur le document graphique doivent être conservées ; leur comblement est interdit

- ✓ Les zones humides avérées sont protégées strictement y sont interdit tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique (drainages, exhaussements, affouillements) est interdit.

- ✓ Une bande inconstructible est définies d'une largeur de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau