



# PLAN LOCAL D'URBANISME Commune de Boissy-le-Cutté

**Réunion Publique : Diagnostic – PADD**

**Lundi 21 mai 2012 – 19h**

SOREPA – Urbaniste – Paysagiste – Bureau d'études en Environnement – Architecture – Développement durable  
99, rue de Vaugirard 75006 Paris  
Tél : 01 42 22 61 22 Fax : 01 45 48 23 92  
Email : [sorepa@verdi-ingenierie.fr](mailto:sorepa@verdi-ingenierie.fr)

# Sommaire

## I. Diagnostic :

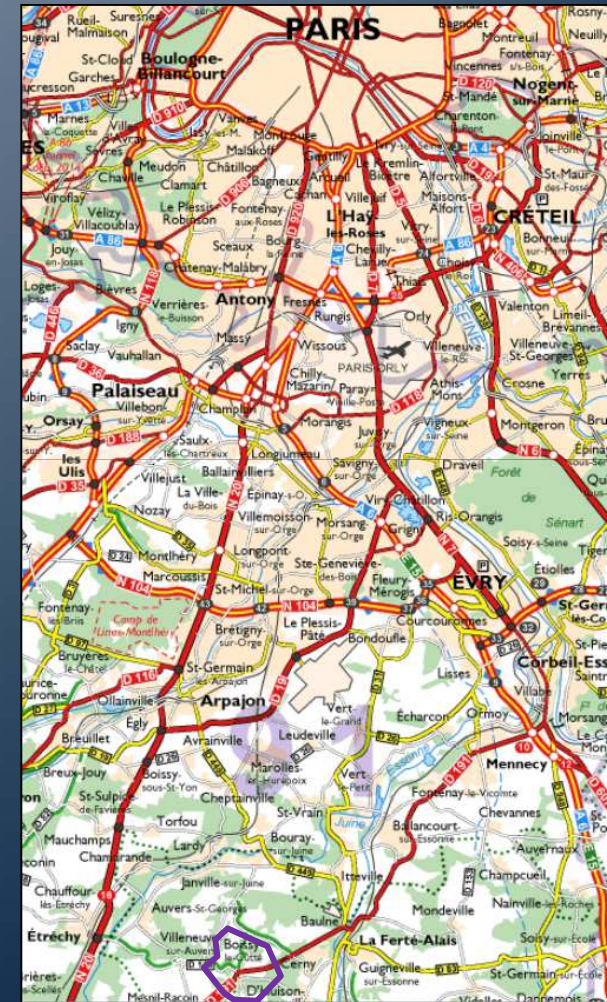
- Présentation générale de la commune
- Etat initial de l'environnement
- Analyse socio-économique de la commune

## II. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

## III. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des secteurs à enjeux

# Présentation de la commune

- **Caractéristiques :**
  - 1319 habitants en 2008
  - 288 habitants/km<sup>2</sup>
- **Boissy-le-Cutté est située :**
  - A 60 km du centre de Paris
  - A 28 km d'Evry
  - Au cœur de l'Essonne
- **La commune appartient :**
  - Au canton de La Ferté-Alais (12 communes)
  - A la Communauté de Communes « Entre Juine et Renarde » (13 communes, siège à Etrechy) → SCOT
  - Au PNR du Gâtinais français → Charte 2011 - 13



Boissy-le-Cutté

➔ Conserver le cadre de vie et l'identité du territoire



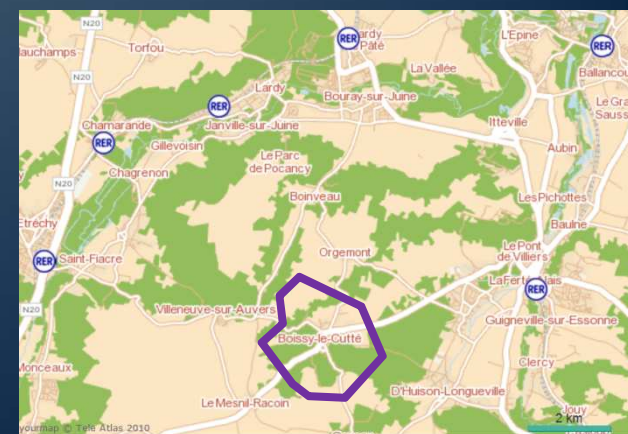
# Réseau routier et déplacements

- Réseau routier :

- Possibilité de rejoindre facilement les axes nationaux qui rayonnent depuis Paris (autoroutes A6, A10, RN 20)
- RD191, ex-RN, axe principal Etampes – La Ferté-Alais, très circulé (5000 véh./j en sortie vers Cerny)
- RD 56, RD 148, VC1 et VC 2

- Déplacements :

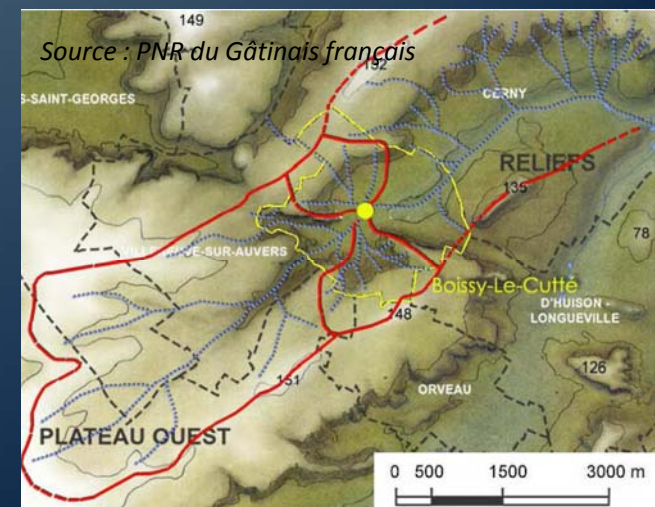
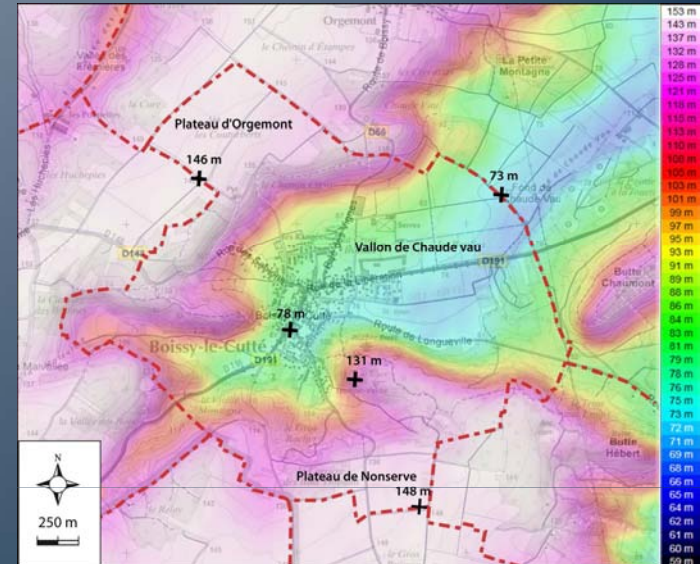
- Proximité des gares RER C et RER D
- Gare de Bouray -Lardy à 33 min de Paris avec 1 train/15 min en heure de pointe
- Bus matin et soir pour rejoindre les principales villes et gares de RER



➔ Réduire les nuisances sonores liées à la route  
Améliorer la desserte en transports en commun  
Sécuriser les déplacements piétons et cycles

# Données physiques

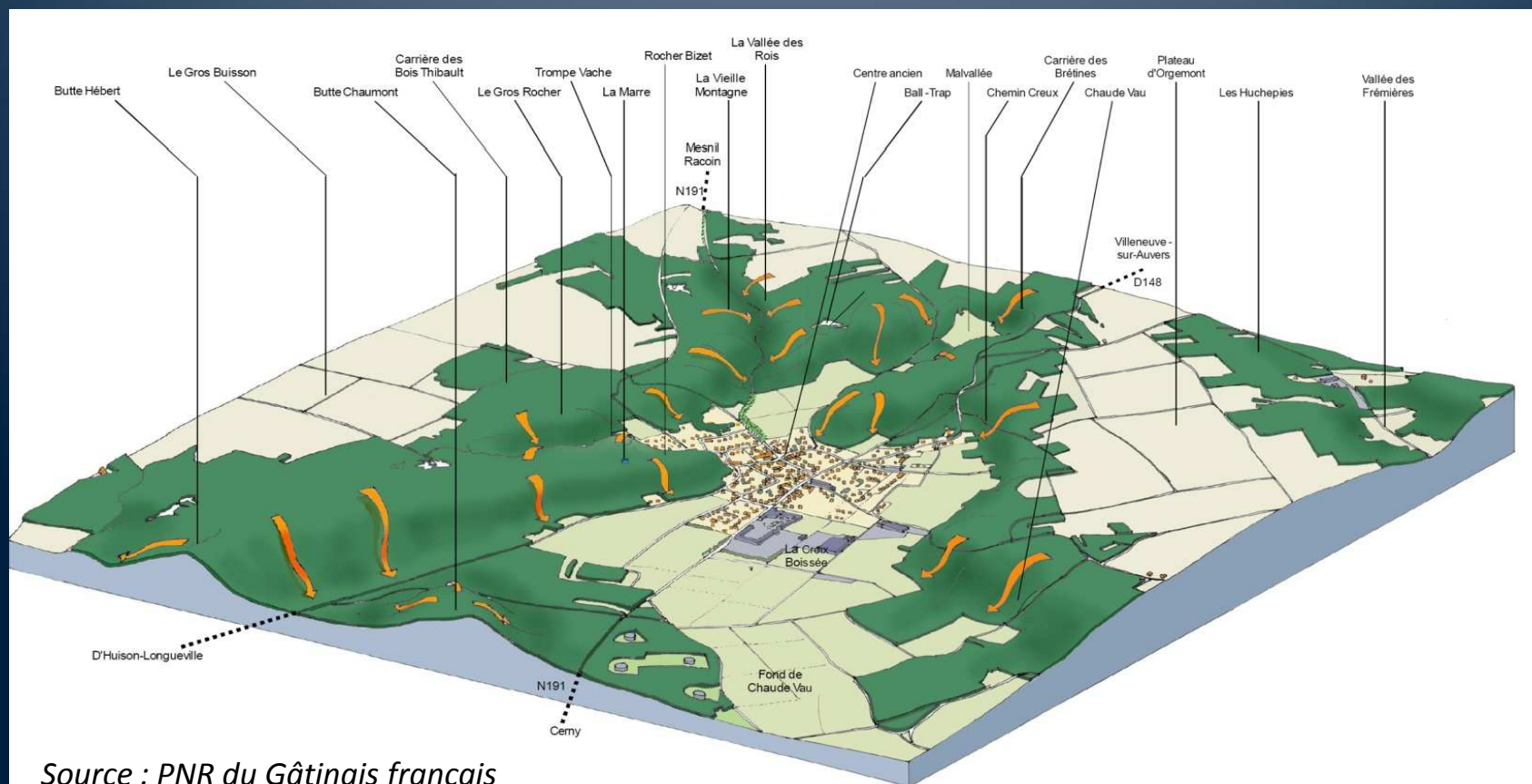
- **Relief :**
  - Le vallon de la Chade Vau (73 m min.)
  - Des coteaux abrupts (jusqu'à 30 – 40%)
  - Le plateau agricole (148 m max.) au nord-ouest et au sud de la commune
- **Sols et risques :**
  - Géologie : colluvions calcaires, sables, grès (anciennes carrières)
  - **Risques naturels** : mouvements de terrain et inondations par ruissellement



Prendre en compte les risques de mouvements de terrain et d'inondation  
Préserver la ressource en eau (qualité et quantité)

# Occupation du sol

- **Plusieurs grandes entités :**
  - le **vallon sec** : urbanisation et cultures
  - les **coteaux boisés** souvent abrupts
  - le **plateau agricole**
- **Occupation du sol :**
  - Espace urbain : 13%
  - Bois et forêts : 45 %
  - Cultures (dont maraîchage): 40 %



Source : PNR du Gâtinais français



# Perceptions paysagères

- **Entrées du bourg**

- Alignements d'arbres
- Accès après traversée de boisements
- Vue pittoresque (rue des Alouettes)



- **Perception du village**

- Arrière-plan boisé omniprésent
- Contraste plateau ouvert /coteaux escarpés
- Visibilité des activités au nord-est de la commune







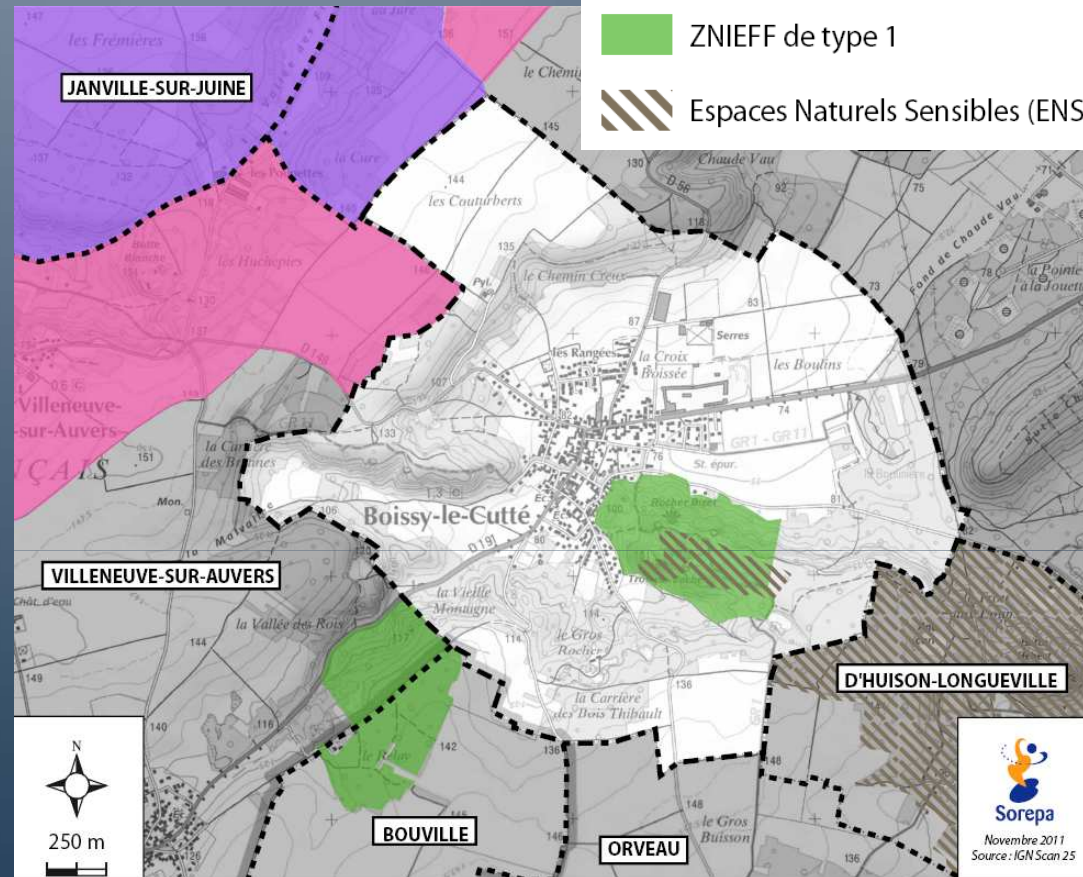
Préserver ou améliorer la qualité paysagère des entrées de ville  
Assurer l'intégration paysagère en lisière bâti / espace agricole

# Paysages et milieux naturels

- Des boisements calcicoles à forte valeur écologique
- Un site de platière gréseuse « La grande Mare », et Rocher Bizet,
  - référencé comme ENS et ZNIEFF type 1
  - point de vue sur le village



-  Site classé "Vallée de la Juine"
-  Site inscrit "Vallée de la Juine"
-  ZNIEFF de type 1
-  Espaces Naturels Sensibles (ENS)



Conserver et développer les  
corridors écologiques  
Préserver les cônes de vue





# Typologies du bâti

- **Centre-bourg ancien** : typique du Gâtinais, façonné par la RD 191, bâti dense à l'alignement, anciennes fermes
- **Urbanisation entre 1850 et 1950** : pavillonnaire liée à l'industrialisation : bâti en retrait, jardin
- **Urbanisation récente** : développement du bourg le long des axes principaux mais aussi en épaisseur et comblement des dents creuses
- **Bâti d'activité** : grands volumes, structure métallique, serres



# Éléments patrimoniaux

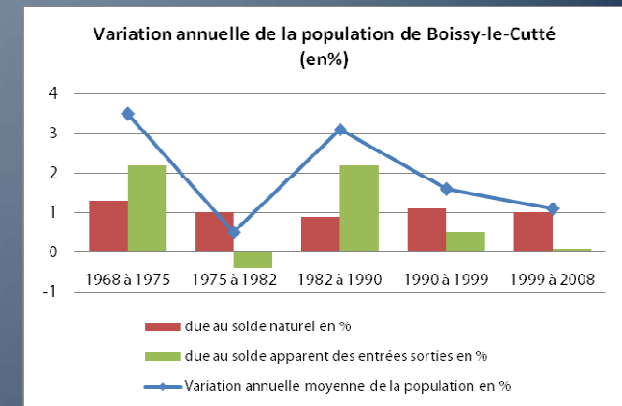
- Monuments historiques : des objets inscrits et classés dans l'église
- Un patrimoine architectural et paysager intéressant : possibilité de protection par le PLU (article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme)



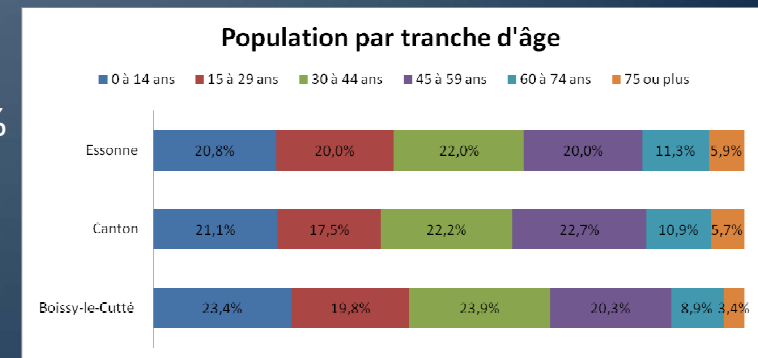


# Population

- **Une commune en croissance démographique**
  - en 2008, 1319 habitants, plus du double de 1968
  - Croissance forte surtout pendant les années 1980 (>3%/an)
  - Croissance qui repose sur le solde naturel : solde migratoire très faible depuis 1990
- **Une population relativement jeune**
  - Un vieillissement depuis les années 2000 mais une population qui reste plus jeune que celle du département
  - Indice de jeunesse élevé : 2,5 (30,7% de moins de 20 ans et 12,4% de plus de 60 ans)
  - 45 ans et plus : 32% de la population communale et 75% de la croissance 1999 – 2008.
- **Un renouvellement de la population au profit des ménages avec enfants**
  - Nombre moyen de personnes par ménage : 2,9 en 2008
  - Forte motorisation : 1 voiture pour 39% des ménages et 2 ou plus pour 55% des ménages



*Population en croissance*

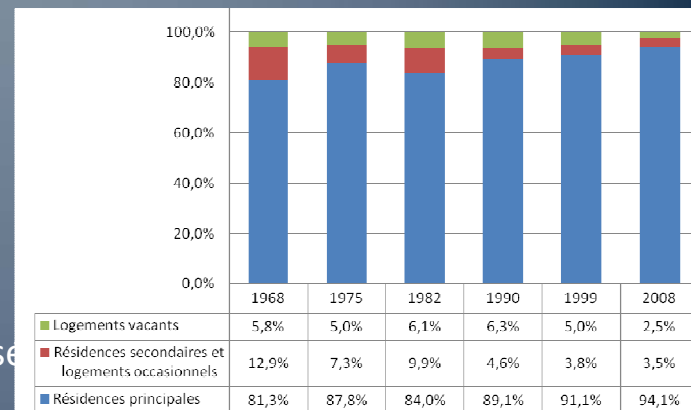


*Structure par âge*

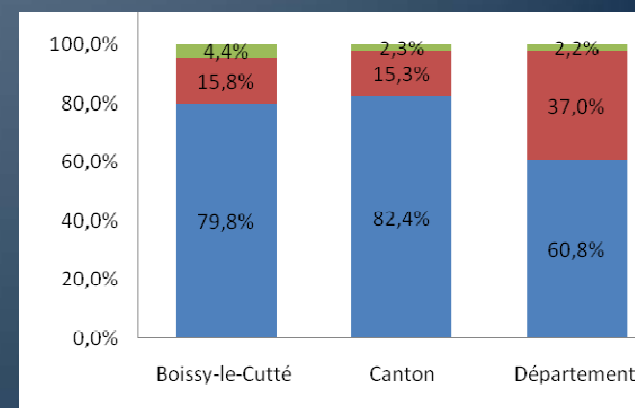
Maîtriser la croissance démographique pour pouvoir répondre aux besoins  
Maintenir un solde naturel et un solde migratoire positifs  
Anticiper le vieillissement de la population  
Maintenir une diversité de population sur la commune

# Logements

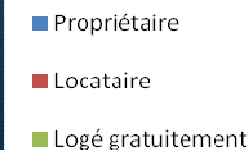
- **Un parc de logements principalement constitué de résidences principales et une faible vacance**
  - en 2008, 489 logements, multiplié par 2,2 entre 1968 et 2008
  - **460 logements en résidence principale (94,1%)**
  - **3,5% de résidences secondaires** (17 logements): nombre divisé par 2 entre 1982 et 1990 et stable depuis
  - **2,5% de logements vacants** (12 logements) : taux divisé par 2 sur 1999 – 2008 (6% nécessaires pour une bonne rotation)
- **Un rajeunissement du parc au profit des maisons**
  - 4 résidences sur 5 sont occupées par leur propriétaire
  - 85,9% de maisons individuelles en 2008 (+37% depuis 1999)
  - 72,8% de 4 pièces ou plus, contre 9,6% de 1 ou 2 pièces
  - Reprise de la construction entre 1999 et 2008
- **Grands logements en propriété et petits appartements**
  - 1 logement sur 7 de petite taille ou en location (1 sur 3 sur le 91)
  - Cependant, une offre en voie de diversification



Composition du parc



Statut d'occupation en 2008

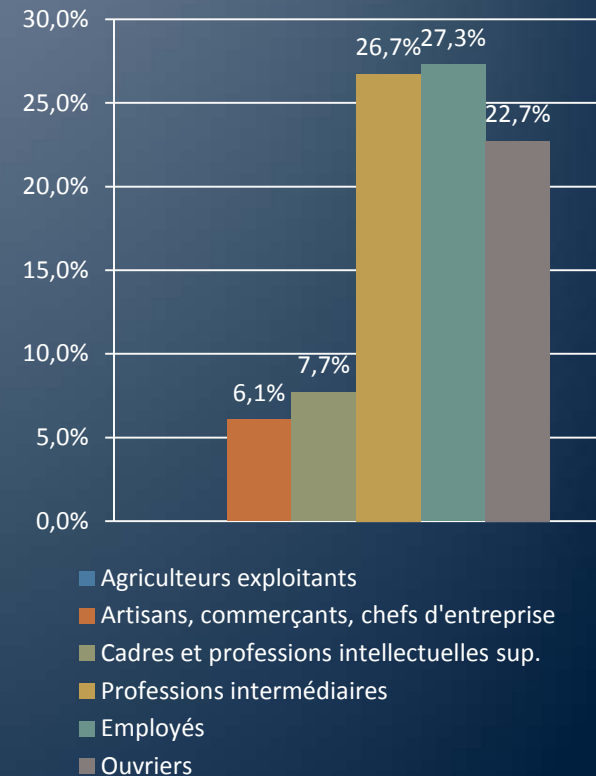


Diversifier l'offre de logements : locatif, appartements et semi collectif  
 Assurer une offre avec un taux de vacance de 6% environ  
 Permettre le maintien du bâti ancien dans le parc de logements  
 Limiter l'étalement et assurer le renouvellement urbain  
 Encourager la création de logements sociaux



# Population active

- **Un taux d'activité en hausse entre 1999 et 2008**
  - 704 actifs : taux d'activité de 79% (des 15-64 ans) en 2008
  - 61 chômeurs soit un taux de chômage de 8,7% en 2008
  - Chômage qui touche principalement les femmes (67%)
- **La population active**
  - 92,8% ayant un emploi sont salariés et 84,4% en CDI
  - Majorité : employés, ouvriers et prof. intermédiaires
  - +50% pour les professions intermédiaires et cadres
- **5 personnes / 6 travaillent hors de la commune**
  - 16,5% des actifs travaillent à Boissy-le-Cutté (contre 30,3% en 1999)
  - Près des 2/3 travaillent en Essonne
  - 3 actifs sur 4 vont travailler en voiture



*Population Active par CSP en 2008*

➔ Offrir les conditions nécessaires au maintien des activités et entreprises présentes sur la commune

# Emploi et activités

- **Une commune à vocation économique et résidentielle**

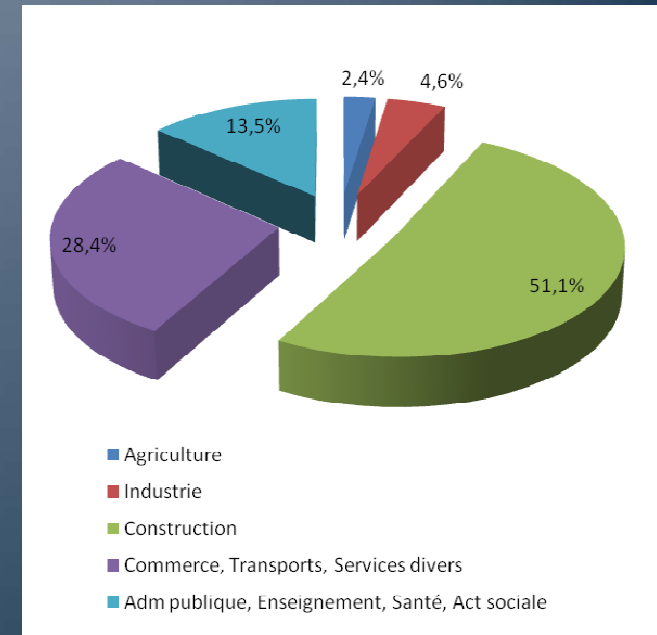
- 322 emplois soit **un emploi pour deux actifs** en 2008 (contre près 3 emplois pour 4 actifs en 1999)

- **Des postes d'ouvriers majoritaire malgré une baisse globale**

- 50,8% d'ouvriers (166 emplois)
- Importance des professions intermédiaires (plus de 20%)
- Baisse des artisans, chefs d'entreprise et cadres (13,4% des emplois en 2008 contre 18,6% en 1999)

- **L'importance du secteur de la construction**

- 51,1% des emplois dans la construction
- 50% des emplois salariés (157) sur la société STRF
- 28,4% des emplois et 67,4% des établissements dans le tertiaire
- 60 emplois dans 3 PMI des secteurs de la construction, de l'horticulture et de l'industrie
- 7 établissements (sur 44) dépassent 10 salariés



*Emploi selon le secteur d'activité à Boissy-le-Cutté*

Permettre une diversification de l'économie et l'accueil de nouvelles activités  
Requalifier les friches  
Préserver la diversité de l'offre en commerces et services



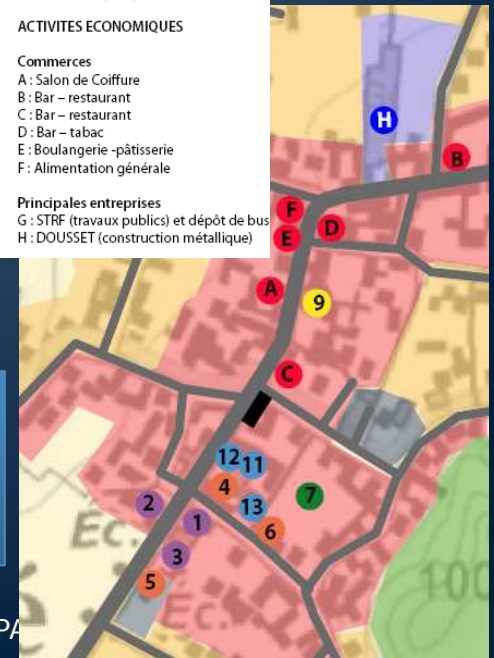
# Equipements :

en centre-bourg principalement



- **Enfance et éducation :**
  - Ecole maternelle (2 classes) et élémentaire (4 classes)
  - Accueil périscolaire 7h – 19h et centre de loisirs
  - Petite enfance : 13 assist. maternelles, compétence CCEJR
- **Culture et sport :**
  - locaux associatifs, bibliothèque municipale
  - plateau sportif, aire de jeux, terrain de foot
- **Services administratifs :**
  - Agence postale, CCAS, pompiers
  - Autres services administratifs et services médicaux : nécessité de rejoindre Cerny, La Ferté-Alais, Etampes
- **Réseaux :**
  - Eau potable : très bonne qualité, forage protégé
  - Assainissement en très grande majorité collectif

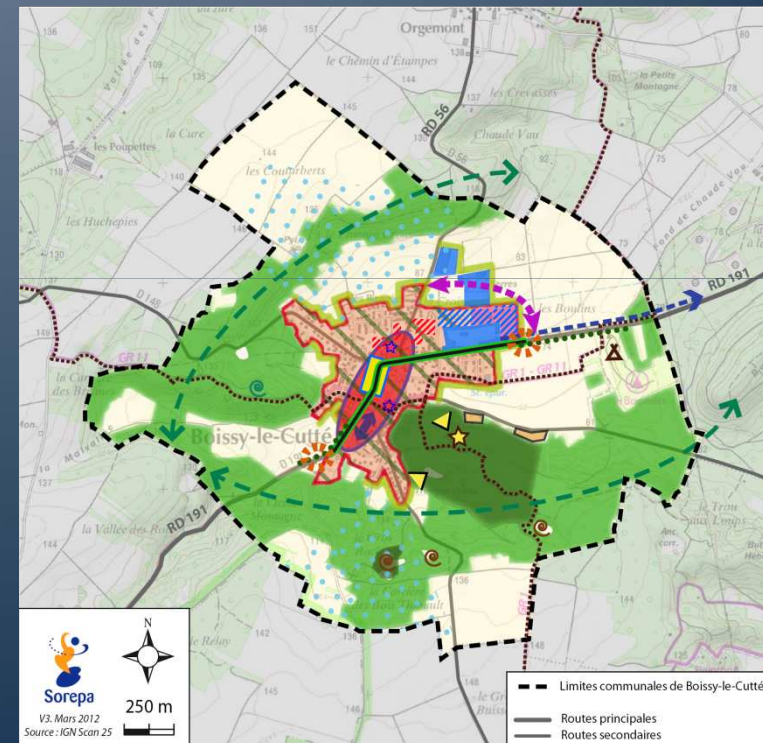
| EQUIPEMENTS           |  |
|-----------------------|--|
| ●                     | <b>Enfance</b><br>1: Ecole maternelle<br>2: Ecole élémentaire<br>3: Centre de loisirs  |
| ●                     | <b>Socioculturel et sportif</b><br>4: Salle polyvalente<br>5: Salle du préfabriqué<br>6: Bibliothèque - foyer rural  |
| ●                     | <b>Sportif et loisirs</b><br>7: Plateau sportif<br>8: Terrain de football  |
| ●                     | <b>Cultuel</b><br>9: Eglise<br>10: Cimetière et monument du souvenir   |
| ●                     | <b>Administratifs et services</b><br>11: Mairie<br>12: Agence postale communale<br>13: Caserne de pompiers   |
| ACTIVITES ECONOMIQUES |  |
| ●                     | <b>Commerces</b><br>A: Salon de Coiffure<br>B: Bar – restaurant<br>C: Bar – restaurant<br>D: Bar – tabac<br>E: Boulangerie –pâtisserie<br>F: Alimentation générale |
| ●                     | <b>Principales entreprises</b><br>G: STRF (travaux publics) et dépôt de bus<br>H: DOUSSET (construction métallique)  |



Maintenir voire améliorer l'accessibilité des services publics  
Maintenir l'offre existante en services et équipements  
Adapter cette offre aux évolutions de la population

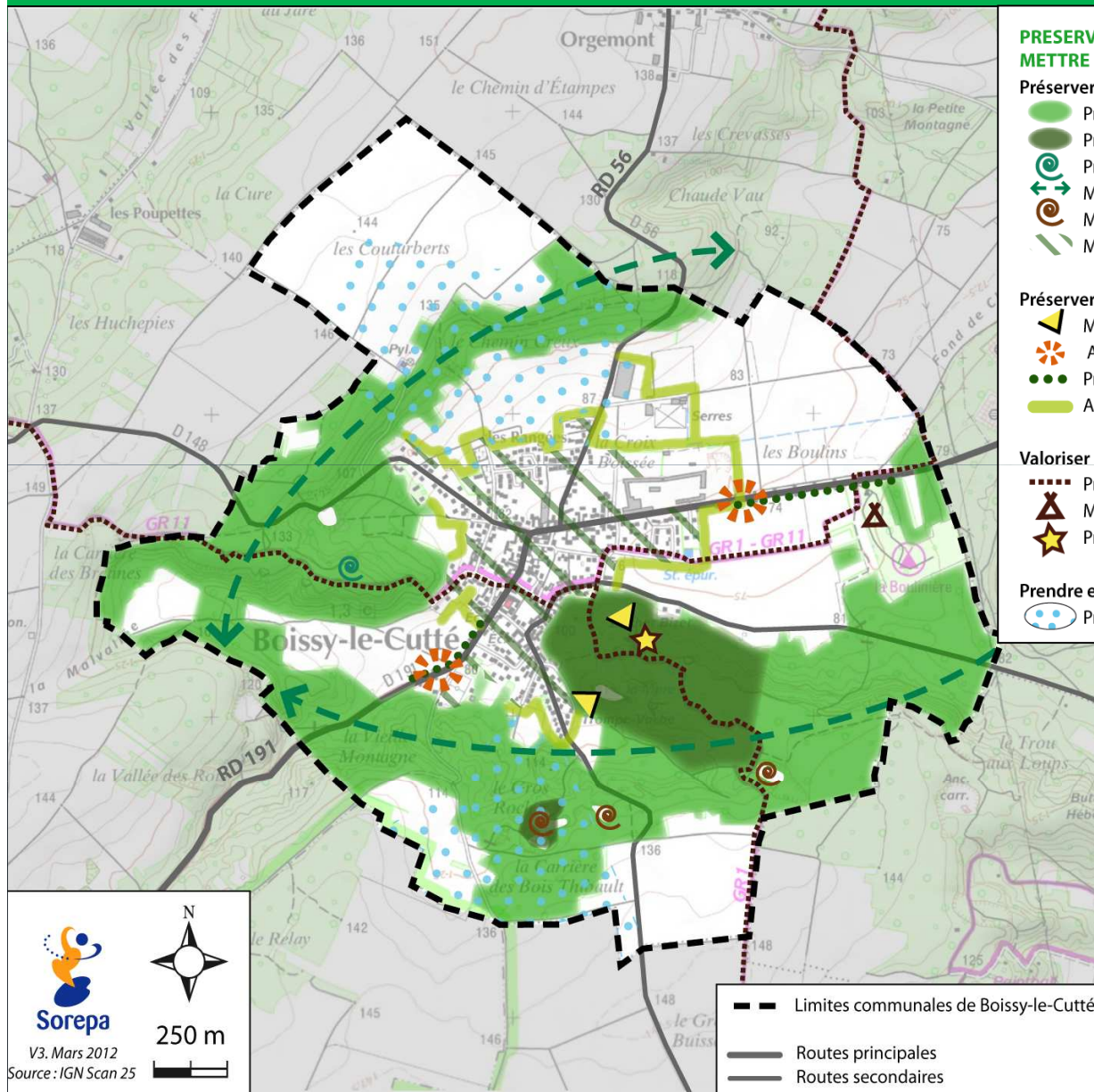
## II. Projet d'aménagement et de développement durables

- Trois grandes orientations :
  1. Préserver les espaces naturels et agricoles, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie
  2. Proposer un développement urbain cohérent et modéré
  3. Articuler déplacements, lieux de vie et lieux d'emploi











# 1. Préserver les espaces naturels et agricoles, mettre en valeur et améliorer le cadre de vie







## 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

-  Limites communales de Boissy-le-Cutté
-  Routes principales
-  Routes secondaires

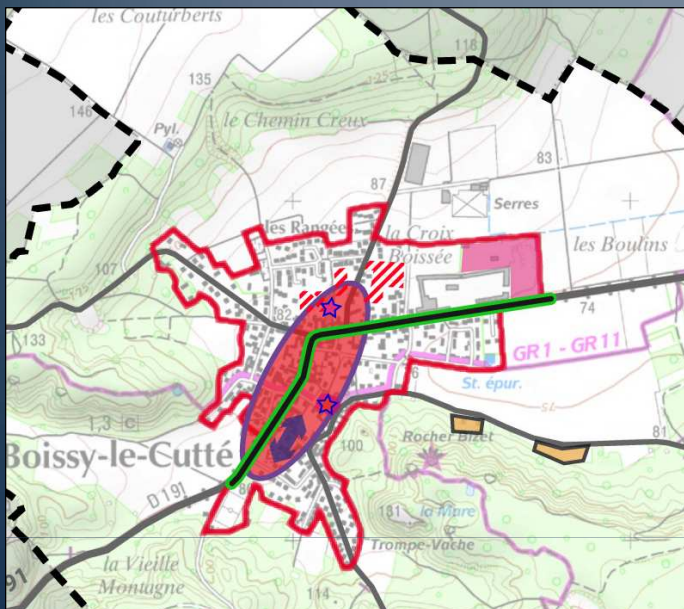


250 m











## 2. Proposer un développement urbain cohérent et modéré






### 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

- **Objectif** : assurer une croissance modérée de la population avoisinant **1500 habitants en 2027**, tout en maintenant la continuité urbaine, en confortant le développement urbain à proximité des services existants et en favorisant une mixité de l'habitat.

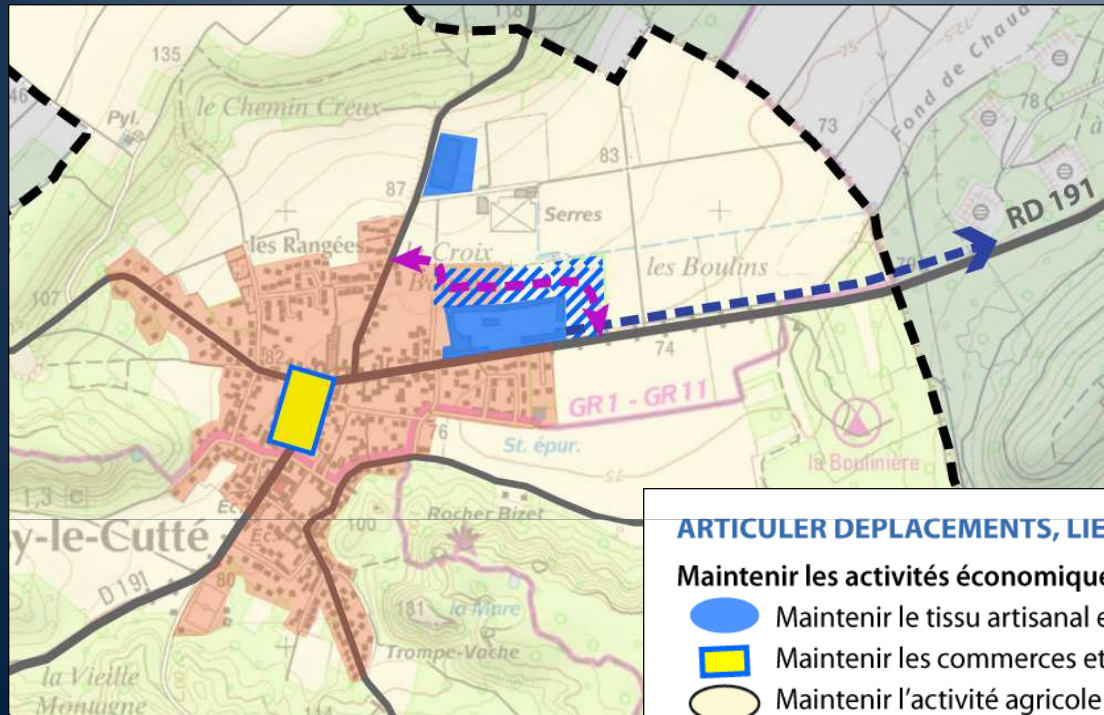
### Assurer un parcours résidentiel au sein de la commune :

- Développer un habitat diversifié (intermédiaire, locatif, ...),
- Créer des logements sociaux

### Privilégier l'habitat basse consommation et les énergies renouvelables




### Permettre l'accès au haut débit Internet pour tous

### 3. Articuler déplacements, lieux de vie et lieux d'emploi



#### 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 :

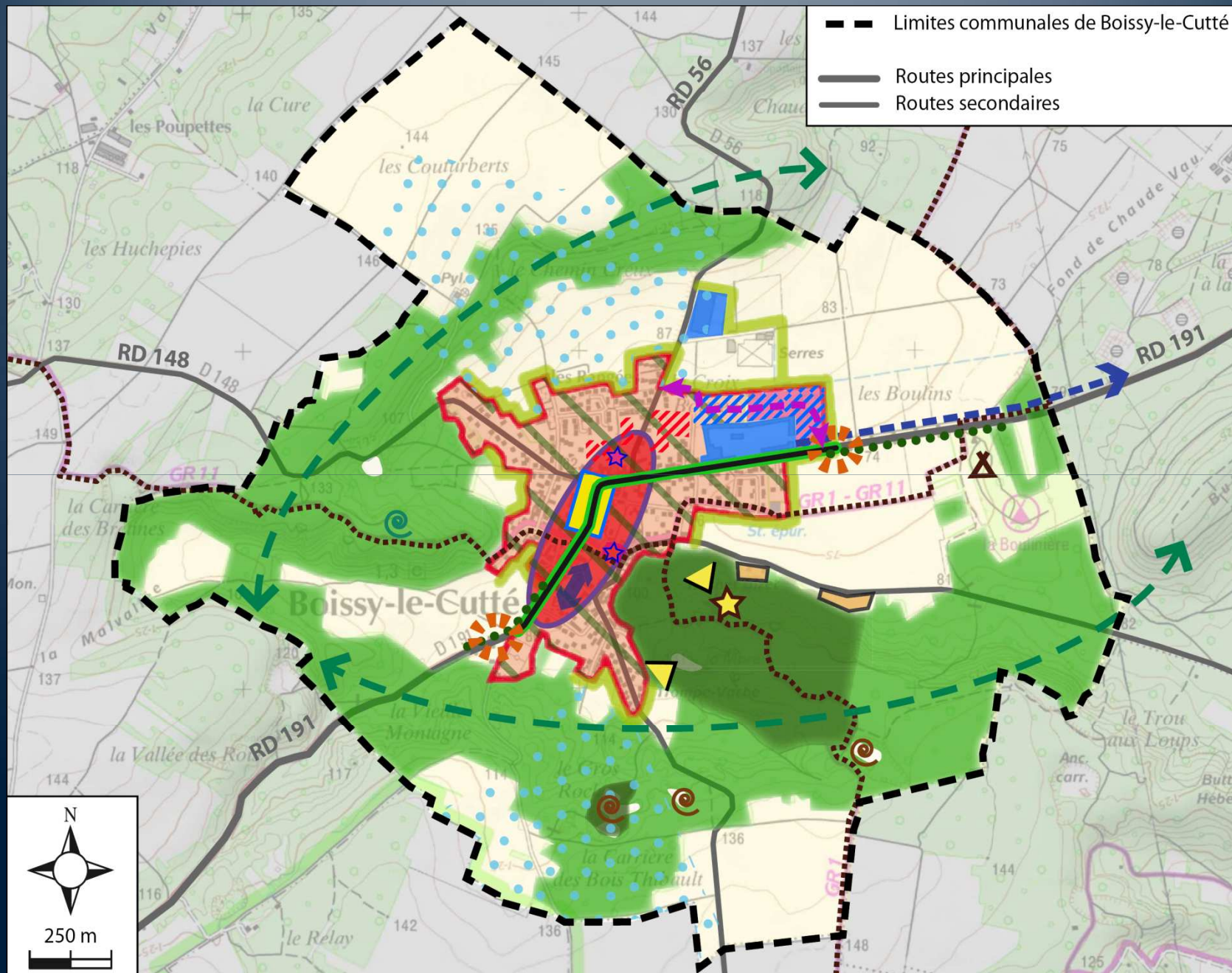
-  Créer une zone d'activité en entrée est de la commune

##### 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)



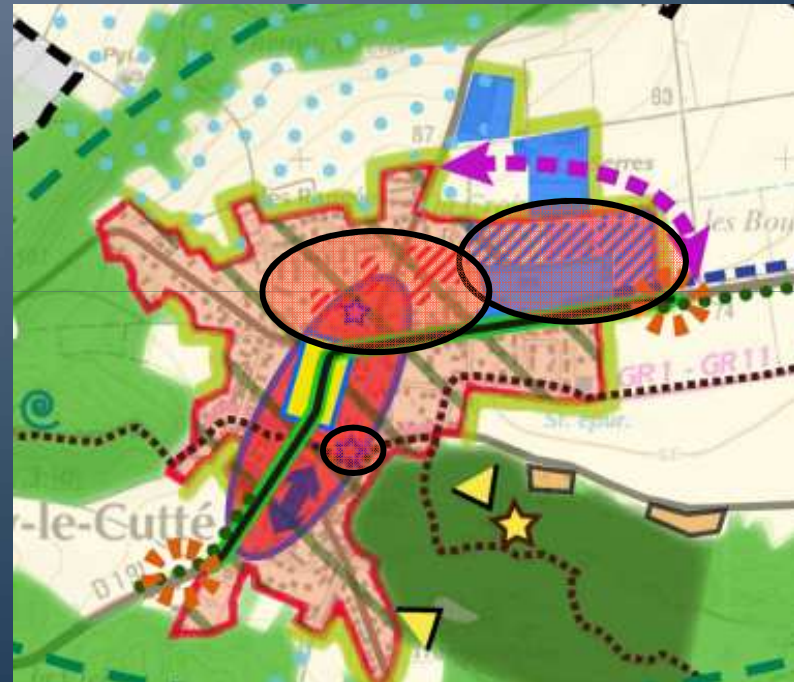
# Projet d'aménagement et de développement durables





### III. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des secteurs à enjeux

- **Trois grands secteurs font l'objet d'une OAP :**
  1. Le site du projet de zone d'activités STRF
  2. Le site Druet qui correspond à un hangar et un dépôt d'activités qui ne sont plus utilisés
  3. Le site Dousset élargi associé au site La Croix Boissée





# Orientations d'aménagement et de programmation








## 1. Le site du projet de zone d'activités STRF





### COMPOSANTES DU PROJET

-  Espace à vocation dominante d'activités économiques
-  Activité STRF existante

### PRINCIPES DE MAILLAGE

-  Accès existant
-  Voie existante à élargir
-  Accès à créer
-  Nouvelle voie de desserte à créer
-  Plateforme de retournement (avec possibilité de continuité vers la RD 56 à très long terme)
-  Piste piétons - cycles à créer
-  Carrefour d'entrée de ville à aménager

### INTEGRATION PAYSAGERE

-  Plantations d'arbres à créer
-  Bande boisée de transition à créer




# Orientations d'aménagement et de programmation

## 2. Le site Druet







### COMPOSANTES DU PROJET

Espace mixte à vocation dominante :

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

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

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



# Orientations d'aménagement et de programmation

## 3. Le site Dousset élargi associé au site La Croix Boissée



- Coulée verte : cheminement accompagné de plantations
- logements individuels et intermédiaires ou collectifs
- 15 logements /ha

### 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
- Nouvelle voie de desserte à créer
- Liaison douce à créer

### INTEGRATION PAYSAGERE

- Espace arboré à préserver
- Potagers et jardins à maintenir
- Bande boisée de transition à créer
- Coulée verte
- Cône de vue sur l'église à préserver





# PLAN LOCAL D'URBANISME Commune de Boissy-le-Cutté

***Merci de votre  
attention***

**Réunion Publique : Diagnostic – PADD**

**Lundi 21 mai 2012 – 19h**

SOREPA – Urbaniste – Paysagiste – Bureau d'études en Environnement – Architecture – Développement durable  
99, rue de Vaugirard 75006 Paris  
Tél : 01 42 22 61 22 Fax : 01 45 48 23 92  
Email : [sorepa@verdi-ingenierie.fr](mailto:sorepa@verdi-ingenierie.fr)