

Département de l'Essonne (91)

**Commune de Boissy-le-Cutté**

# Élaboration du Plan Local d'Urbanisme



**2**

## **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

Vu pour être annexé à la délibération du  
conseil Municipal en date du :

## Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une innovation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Le PADD définit, conformément aux articles L.123-1-3 et R.123-3 du code de l'urbanisme, les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel, agricole et pour les paysages.

Article L123-1-3 du code de l'urbanisme :

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune constitue le cadre politique des choix qui sont ensuite opérés dans les documents opposables du plan local d'urbanisme : orientations d'aménagement et de programmation (OAP), règlement et ses documents graphiques.

Le PADD reconnaît le renouvellement urbain comme composante nécessaire du développement, afin de :

- Recycler le foncier en attente de programmes dans les îlots en voie de dévitalisation,
- Proposer une mixité en associant construction neuve et réhabilitation,
- Assurer l'utilisation optimale de l'espace,
- Mettre en cohérence les différentes politiques publiques.

Les orientations du PADD de Boissy-le-Cutté répondent aux enjeux établis à l'issue du diagnostic.

Le PADD repose sur **trois grandes orientations** :

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

Le projet d'aménagement de la commune s'inscrit dans l'esprit de la réglementation qui promeut une stratégie durable de développement prenant en compte :

- le souci d'équilibre entre développement et préservation des espaces naturels et agricoles par une ouverture restreinte et mesurée des nouvelles zones à urbaniser et une étude préalable du potentiel de renouvellement urbain ;
- l'objectif de mixité sociale, le maintien de la population et le renforcement de la structure urbaine et économique ;
- le souci d'une utilisation économe et durable des espaces et d'une maîtrise des besoins en déplacements.

# **1. Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables**

## **1. 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 (pelouses calcicoles, etc.) : site du Rocher Bizet (ZNIEFF de type 1), Gros Rocher, carrière de Bois Thibault
- Préserver les mares et platières gréseuses
- Maintenir et renforcer les continuités écologiques majeures, notamment la continuité entre les boisements des coteaux
- Maintenir en espaces ouverts les sites d'anciennes carrières pour préserver leur richesse écologique
- Préserver le site remarquable sensible de la Grande mare et du Rocher Bizet en améliorant le parcours des circuits de randonnée (GR)

### **Maintenir l'identité rurale du bourg de Boissy-le-Cutté :**

- Préserver le bâti ancien et les éléments architecturaux remarquables
- Maintenir la trame verte urbaine formée par le maillage de potagers et jardins
- Assurer un renouvellement urbain en accord avec l'architecture locale dans le centre ancien

### **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 et renforcer 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

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

- Préserver de toute nouvelle urbanisation les secteurs fortement sensibles au ruissellement
- Maintenir et renforcer les dispositifs de limitation du ruissellement : haies, talus, noues, mares

**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 :**

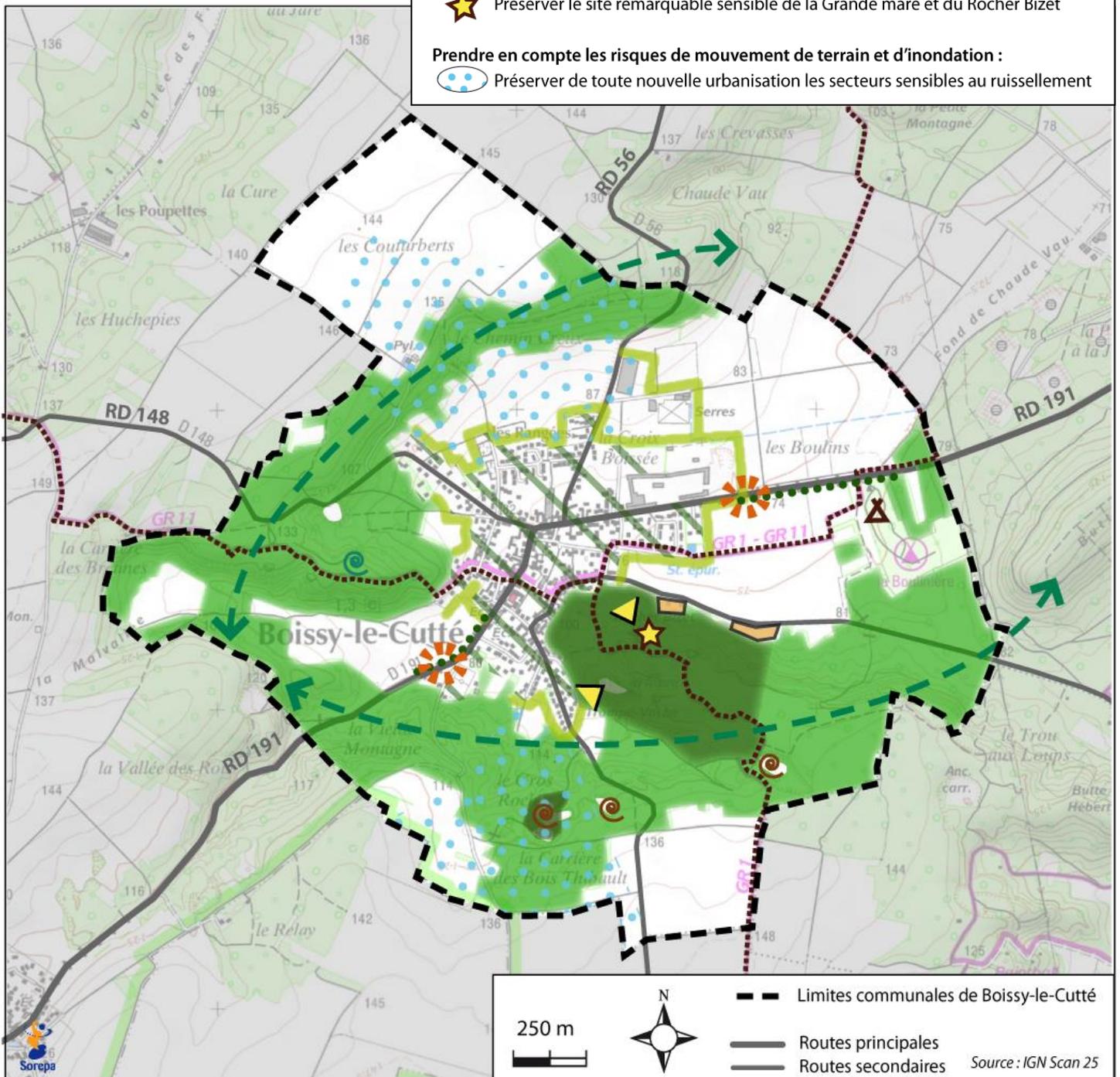
-  Maintenir les cônes de vue remarquables sur le village
-  Améliorer la qualité paysagère des entrées de bourg
-  Préserver les alignements d'arbres en bordure de la RD 191
-  Améliorer l'intégration paysagère des lisières espace agricole – espace bâti

**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



## **2. PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET MODERE**

**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.**

### **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 (accueillir du logement intermédiaire ou collectif) à proximité des équipements et services
- Limiter l'extension des zones d'habitat isolé : Route de Longueville
- Proscrire toute nouvelle urbanisation en dehors du bourg et dans les zones sensibles

### **Améliorer la qualité et la continuité des espaces publics :**

- Réaménager la place de l'église et les espaces publics du centre bourg
- Donner un caractère plus urbain à la traversée du bourg par la RD 191
- Développer une offre de stationnement adaptée dans le bourg, notamment en prenant en compte les besoins en stationnement public dans les projets urbains

### **Maintenir et adapter l'offre en équipements et services de proximité sur la commune :**

- Maintenir voire améliorer l'accessibilité des services publics
- Adapter l'offre d'équipements à l'évolution de la population (écoles, station d'épuration, etc.)
- Elargir l'offre d'équipements (création d'une cantine scolaire et d'une salle polyvalente)

### **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 le développement des communications numériques :**

- Permettre l'accès au haut débit Internet pour tous

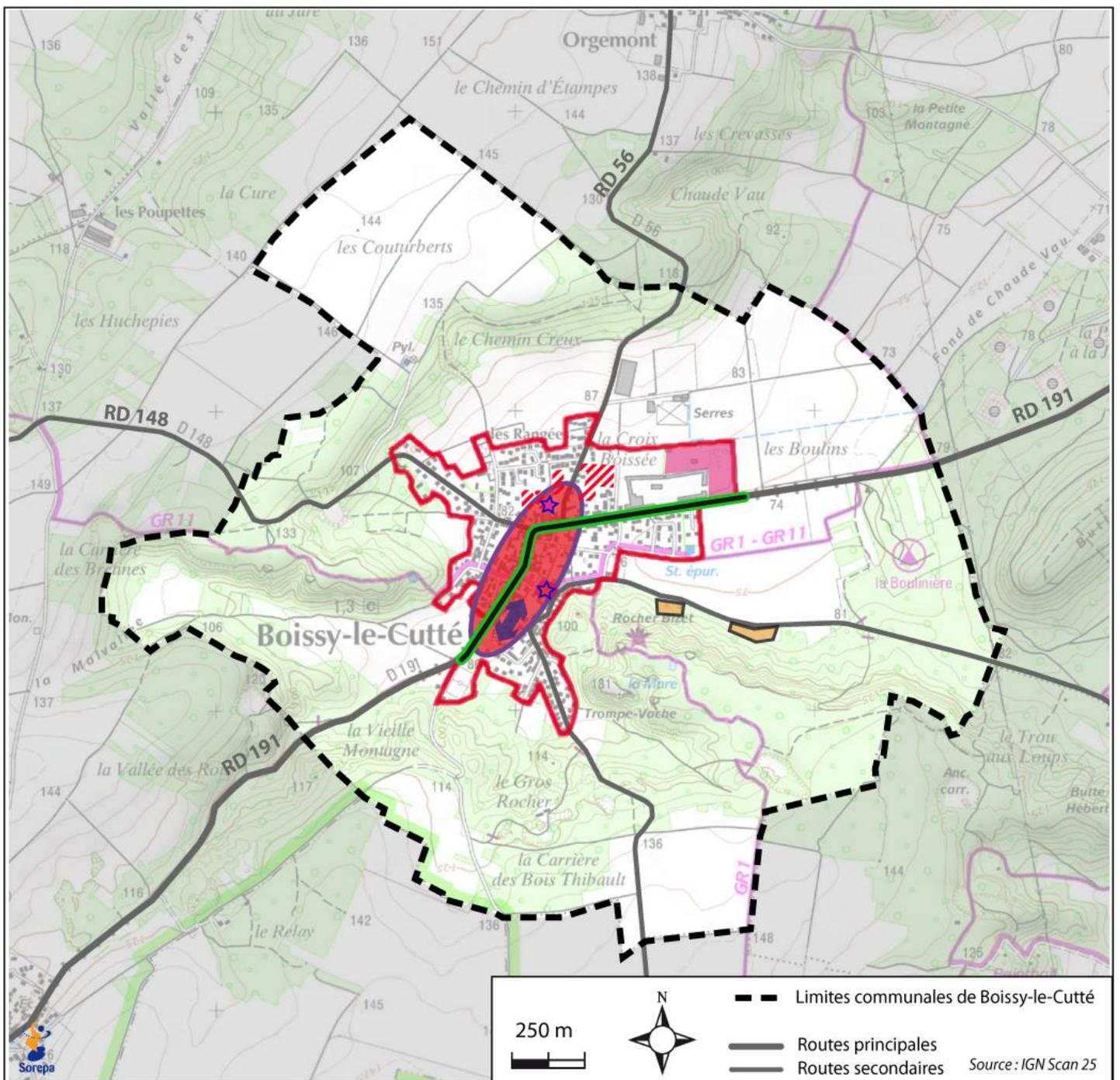
**PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT ET MODERE**

**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



### 3. ARTICULER 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 et permettre le développement de l'offre

#### **Maintenir et adapter l'activité agricole :**

- Maintenir une activité horticole
- Maintenir l'activité agricole dans la vallée et sur le plateau
- Assurer une intégration paysagère harmonieuse dans le cas de construction de nouveaux bâtiments agricoles (constructions interdites dans les parties centrales de la plaine et autorisées sur les versants ou en continuité avec le bâti existant)

#### **Accueillir de nouvelles activités économiques :**

- 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 artificialisés STRF

#### **Diversifier les modes de déplacements :**

- Mettre en valeur le réseau de chemins et de sentes de la commune
- Améliorer les circulations piétonnes et cyclables (modes actifs)
- Permettre la création d'une liaison cyclable en direction de La Ferté-Alais, par la commune voisine de Cerny

#### **Faciliter l'accès aux activités :**

- Faciliter les circulations des poids lourds sans passer par le centre bourg via la connexion RD 191 – RD 56 à l'est de la commune, qui utilisera le carrefour sur la RD 191 et la voirie créée pour la zone d'activités.

**ARTICULER DEPLACEMENTS, LIEUX DE VIE ET LIEUX D'EMPLOI**

**Maintenir les activités économiques existantes :**

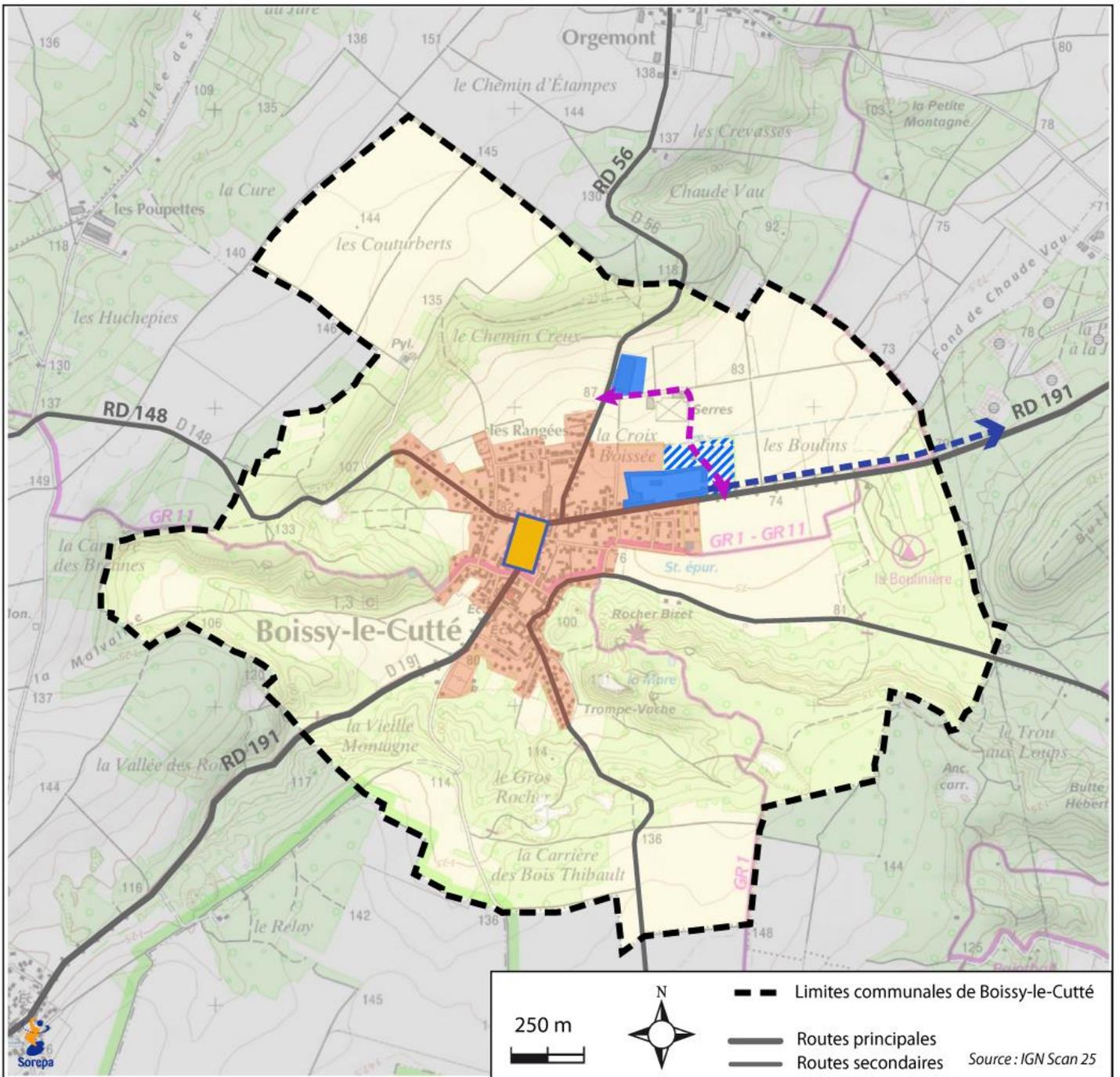
-  Maintenir le tissu artisanal et industriel
-  Maintenir les commerces et services de proximité
-  Maintenir l'activité agricole dans la vallée et sur le plateau

**Permettre l'accueil de nouvelles activités :**

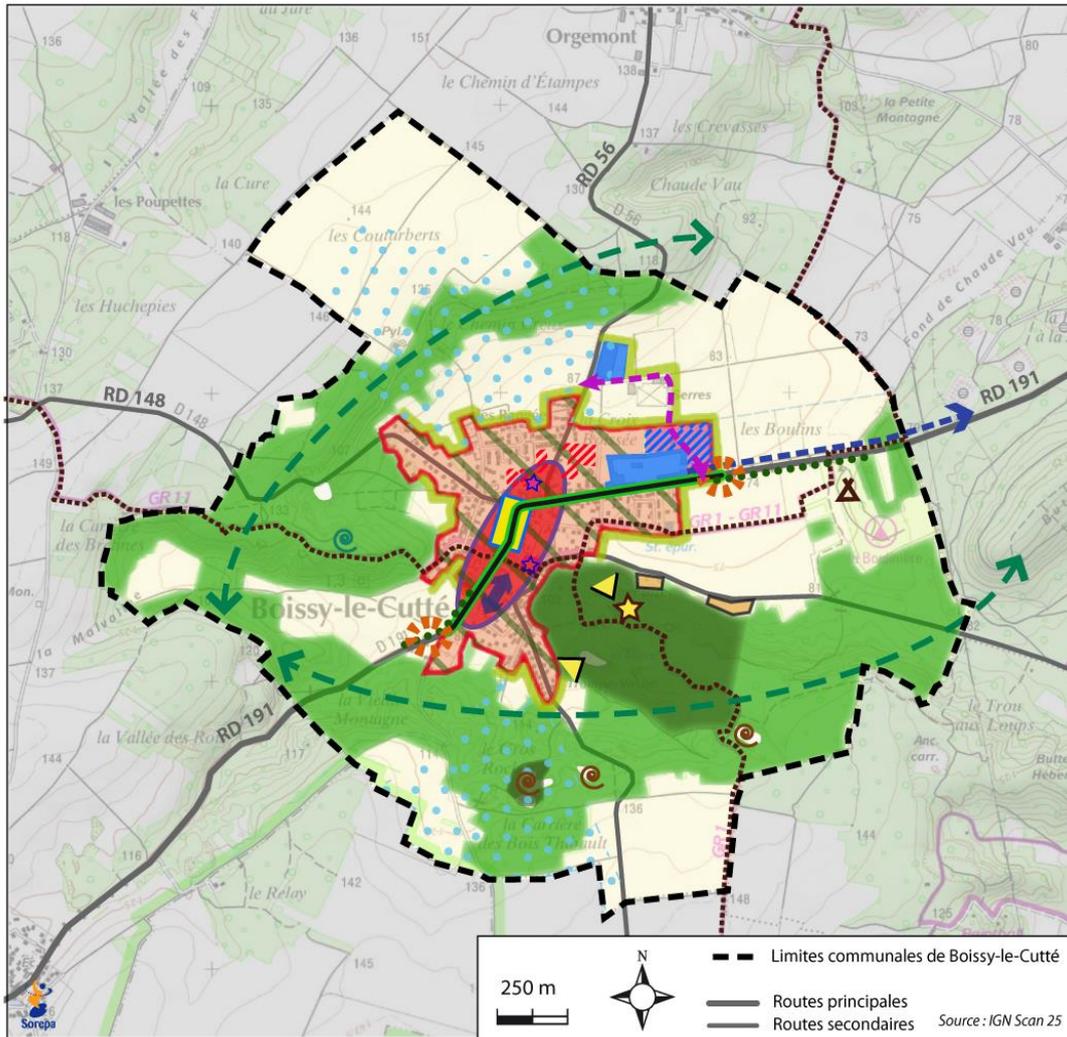
-  Créer une zone d'activité en entrée est de la commune

**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)



## Illustration : Carte de synthèse des orientations du projet d'aménagement et de développement durables



### 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. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain**

L'ensemble du Projet d'Aménagement de Développement Durables se décline dans un souci de modération de la consommation de l'espace.

L'objectif pour la commune est d'optimiser les potentiels du tissu urbain existant en favorisant :

- le remplissage des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée,
- la densification au sein de l'enveloppe existante,
- le renouvellement urbain et la réhabilitation du bâti vétuste.

La Charte du PNR pour la période 2011-2023 fixe une surface d'extension maximale. Elle correspond pour les communes rurales à 2,5% de l'espace urbanisé au modes d'occupation du sol.

Pour Boissy-le-Cutté, la surface d'espace urbain construit au MOS 2012 est de 41,60 ha soit près de 9 % du territoire communal. On a donc une surface d'extension maximale de 1,04 ha.

Cette surface est portée à 5% pour l'ensemble des usages du sol sur le territoire du Parc, soit 2,08 hectares.

Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune de Boissy-le-Cutté vise à ne pas étendre l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbanisée existante. Le projet de zone d'activités en entrée est de la commune, d'une superficie de 2,98 hectares prend place sur des terres d'ores-et-déjà artificialisées, reprises dans le MOS de 2012.

**Au total le PLU permet la consommation de :**

- **3.03 ha dans les dents creuses**
- **0.53 ha par le changement d'affectation de potagers/vergers**
- **0.38 ha par division parcellaire**
- **3 ha par renouvellement –site STRF**

Les capacités de densification au sein de l'enveloppe urbaine existantes sont explicitées dans le rapport de présentation.