

Département de l'Essonne (91)

**Commune de Boissy-le-Cutté**

# Élaboration du Plan Local d'Urbanisme



**3**

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

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

# Préalable

---

L'article L. 123-4-1 du Code de l'Urbanisme définit les objectifs généraux d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : « *En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* ».

« *Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ».

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être comprises comme des intentions d'aménagement indiquant les principes de structuration et de requalification de secteurs à aménager ou à réhabiliter, et non comme la présentation d'un état fini.

Les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés par une OAP sont opposables dans un rapport de **compatibilité**. Ils ne peuvent pas être contraires aux principes d'aménagement retenus mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. Il faut en respecter l'esprit et non la règle. Seuls le règlement et les documents graphiques sont opposables dans un rapport de **conformité** (application « à la règle ») aux autorisations d'urbanisme.

# OAPn°1 Secteur Dousset et OAP n°2 secteur Croix Boissée

---

## Situation actuelle

Les secteurs concernés par l'OAP couvrent une superficie totale de 3 ha environ répartie sur deux sites de part et d'autre de la rue des Vignes : à l'Ouest de celle-ci, le secteur dit « Dousset » ; à l'Est, le secteur dit « la Croix Boissée ». Ils s'inscrivent au sein du tissu déjà urbanisé du centre-bourg où se côtoient bâti traditionnel ancien et habitat pavillonnaire contemporain. Ils présentent des espaces non occupés par du bâti et relativement enclavés, sous la forme de friches ou de jardins/vergers mais également des espaces bâtis qui peuvent faire l'objet de mutations. Ainsi l'entreprise de construction métallique Dousset a été intégrée dans le périmètre de l'OAP au regard des possibilités de renouvellement urbain qu'elle représente. En effet, celle-ci envisagerait de se déplacer sur un autre site pour bénéficier d'un meilleur accès et où les nuisances engendrées pour les riverains seraient moindres.

## Objectifs généraux

Boissy-le-Cutté présente de très rares opportunités de développement urbain au regard des disponibilités foncières existantes et de l'impératif de préserver la qualité des sites et des paysages qui fondent l'identité communale (et plus largement celle du Gâtinais français). Le développement ne peut se réaliser que dans le cadre d'une optimisation de l'espace existant au sein des espaces déjà urbanisés, en s'assurant de la cohérence de l'urbanisation future avec le tissu urbain environnant.

Tout en permettant l'accueil de la population nécessaire au développement de la commune et répondre à la demande en logements, l'OAP s'inscrit dans les objectifs de la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais français qui visent à :

- permettre le changement de vocation du bâti pour sa mutation et sa réaffectation,
- l'utilisation des espaces disponibles comme les dents creuses,
- le respect de densités minimales dans un souci de gestion économe de l'espace.

La capacité des voies et des réseaux existants (eau potable, électricité, assainissement) ainsi que la capacité à « mobiliser » le foncier et les perspectives de mutations, définissent la temporalité dans laquelle les secteurs seront ouverts à l'urbanisation. Ainsi les secteurs de la Croix Boissée et le secteur Dousset pourront faire l'objet d'un aménagement sur du court et moyen terme.

## Les grands principes d'aménagements

Le parti global d'aménagement doit permettre à ces deux secteurs de se « greffer » au tissu urbain environnant par des principes de desserte à vocation automobile, cyclable ou piétonne selon **les trames viaires** figurant aux schémas ci-après. Celles-ci doivent être considérées comme le minimum à réaliser et n'interdit pas la réalisation de voiries complémentaires si nécessaires.

Les trames viaires sont fortement végétalisées, pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes.

Elles sont le support de futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par les aménagements projetés en privilégiant la réalisation de fossés ou de noues paysagées.

Elles doivent servir également de support à une trame verte qui assure les « connexions » aux traversées du réseau d'espaces verts et boisés qui figure dans les secteurs d'aménagement considérés. Ces trames vertes veillent à préserver les éventuelles circulations faunistiques qui pourraient utiliser les fossés et à laisser suffisamment de place à l'accompagnement végétal de ce réseau.

Le parti d'aménagement doit permettre d'accueillir de la population par le biais **d'une offre nouvelle de logement**. Une densité minimale de 15 logements à l'hectare<sup>1</sup> devra être respectée, conformément aux orientations définies dans la charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais français et du SCoT de la Communauté de Communes entre Juine et Renarde avec lesquels, le PLU de la commune se doit d'être compatible. Il sera établi un principe de structuration du bâti composée de petit collectif et habitation individuelle autour des espaces publics.

Les **espaces publics** seront conçus comme des espaces de centralité qui devront jouer plusieurs rôles :

- mutualiser le stationnement,
- assurer une transition paysagère entre les constructions,
- faciliter la mobilité notamment douce (piétons / cycles).

Les **espaces verts et boisés** peuvent être envisagés comme une opportunité à créer des aires de jeux et de loisirs. Ils doivent participer à maintenir une certaine « aération » et végétalisation du tissu urbain. Cette armature végétale vient en complément des jardins et vergers existants dont il faut assurer la conservation.

La **gestion alternative des eaux pluviales** visera l'optimisation de la maîtrise du ruissellement et la limite des rejets dans les réseaux de collecte. La surface et la continuité des espaces imperméabilisés doivent être limitées. On visera sur ces espaces une gestion des eaux pluviales intégrée à l'aménagement urbain. L'infiltration (des eaux non polluées) et la rétention de l'eau à la source doivent être privilégiées.

Le développement et le maillage des espaces ouverts doivent contribuer à structurer l'espace, à mettre en valeur l'environnement naturel et urbain, et à améliorer la qualité urbaine.

---

<sup>1</sup> Y compris la voirie et réseaux divers.

## Zoom secteur Dousset :

Ce secteur d'environ 1,4 ha se présente comme une enclave urbaine en continuité directe avec le centre-bourg. Dans un premier temps, les accès depuis la rue des Rangées et l'impasse des Pommiers sont nécessaires pour engager l'aménagement de la zone. Mais la desserte du secteur devra prendre en compte le principe de connexion depuis l'accès existant sur la RD 191, suite aux possibilités offertes par la mutation de l'emprise occupée par l'entreprise Dousset. Des liaisons douces devront également permettre de rattacher ce site aux cheminements et espaces publics alentours.

Ce secteur doit comprendre un maximum de 21 logements.

Le secteur a comme objectif de favoriser une mixité de l'habitat. Celle-ci devra se traduire par une diversité des formes urbaines (habitat individuel, intermédiaire, collectif).

A la suite du départ de l'activité, ce site fera l'objet d'un aménagement dans un deuxième temps qui implique de prendre en compte les phases de déconstruction et de dépollution éventuelle du site.

Ces deux parties seront connectées et articulées autour d'un espace public de quartier.

Les formes urbaines nouvelles doivent permettre de préserver les caractéristiques paysagères et de valoriser les éléments d'urbanisation traditionnelle notamment dans la partie Sud du secteur.

L'infiltration des eaux pluviales sera assurée en aérien par la création de noues et de mares.

Des vues sur l'église seront préservées.

## Zoom secteur Croix Boissée :

Ce secteur d'environ 1,5 ha s'organise autour d'une placette et d'une voirie qui assure la liaison carrossable entre la rue des Vignes et la ruelle Godard. Pour cette dernière, un principe de circulation sera à définir selon le trafic qu'elle sera amenée à supporter : soit un principe de sens unique vers la RD 191, soit une voirie à double sens mais qui nécessitera des aménagements appropriés afin d'assurer la sécurité des déplacements et la gestion du trafic induit par le développement résidentiel projeté.

Ce secteur doit comprendre un maximum de 35 logements répartis comme suit :

- 15 logements sur les espaces situés entre la rue des Vignes et la ruelle Godard,
- 15 à 20 logements sur les espaces situés à l'Est de la ruelle Godard, à proximité du site STRF, pour la réalisation d'une résidence pour personnes âgées.

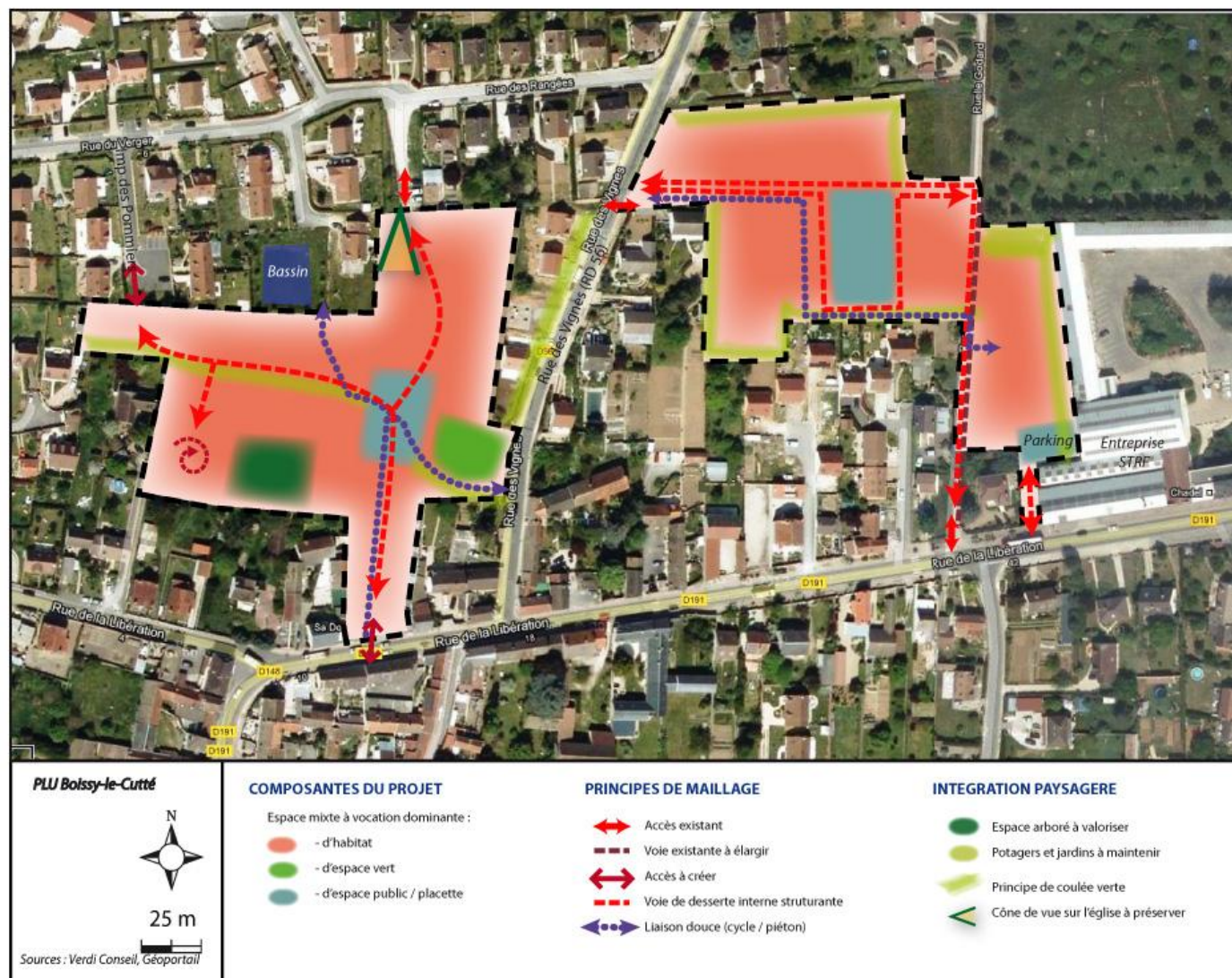
Le secteur a comme objectif de favoriser une mixité de l'habitat, se traduisant par une diversité des formes urbaines (habitat individuel, intermédiaire, collectif) et de favoriser l'implantation de logements pour les personnes âgées de type « résidence sénior ».

Afin de répondre aux évolutions des modes de vie liés à l'âge, les programmes logements de la « résidence sénior » doivent être en rez-de-chaussée, la hauteur des bâtiments doit être de 6 mètres au faîtage maximum ou 3,5 mètres à l'acrotère pour les toitures-terrasses végétalisées.

La transition avec l'entreprise STRF à l'Est et les espaces verts au Nord-Est se fera à partir de rideaux arborés.

## 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



# OAP n°3 Secteur STRF

---

## Situation actuelle

Le secteur de l'OAP couvre une superficie de 3 ha environ. Le site s'inscrit dans une situation de transition entre la partie agglomérée du village et les espaces agricoles le long de la RD 191. Il constitue à ce titre un rôle de porte d'entrée dans la commune depuis Cerny. Un front végétal composé de thuyas de grandes hauteurs bloque la perception visuelle du site depuis la route. Les bâtiments existants de la société STRF présentent une forte emprise et créent un front bâti en entrée de bourg. Le site est actuellement occupé par une friche.



Vue depuis la RD 191



Vue depuis la RD 56

## Objectifs généraux

La vocation dominante de ce secteur est économique. Elle est confirmée au titre du SCoT de la Communauté de Communes entre Juine et Renarde qui l'identifie en tant que « secteur économique à conforter où les constructions sont autorisées uniquement sur l'emprise déjà artificialisée ». Le développement de cette zone doit permettre de répondre notamment aux demandes d'installation de la part des artisans locaux. Il n'est pas souhaité de la part de la Commune que cette zone accueille des entrepôts de grande surface, mais que celle-ci apporte une réponse aux entrepreneurs à la recherche de petites superficies.

## Les grands principes d'aménagements

Il conviendra d'assurer l'intégration paysagère et fonctionnelle du site au regard de sa situation en entrée de village. A cet effet, les transitions avec les espaces agricoles environnants devront faire l'objet d'une attention particulière en termes de traitement paysager de ses franges. La création d'un front végétal d'une même essence type thuya est à proscrire.

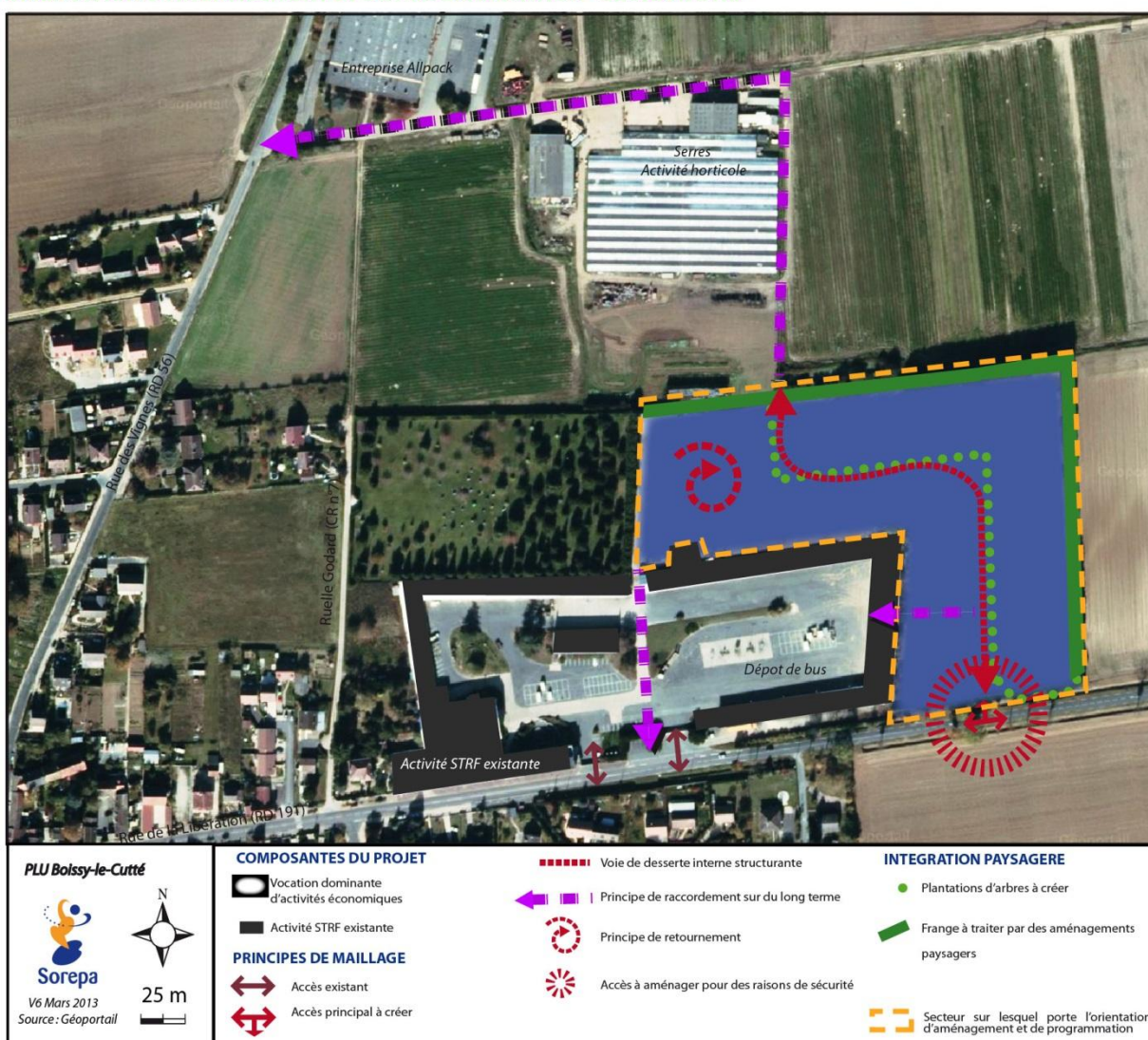
De plus, afin de maîtriser la gestion des flux routiers, une sécurisation de l'accès au site sera recherchée par un aménagement routier approprié. Les liaisons piétonnes et cycles devront être prévues pour permettre des cheminements sécurisés pour les modes doux.

La desserte interne de la zone sera assurée par une voie structurante à partir de laquelle s'organiseront les aménagements, et dont son dimensionnement sera adapté au trafic qu'elle supportera :

- Dans un premier temps les voies dessertes devront permettre le retournement des véhicules sur site.
- Dans un second temps et dans la perspective de gérer le trafic de transit local, un principe de raccordement sera à respecter afin d'envisager sur du long terme une connexion avec la RD 56, qui permettra notamment de délester une partie du trafic routier (notamment poids lourds) depuis la RD 191 sans traverser le village. D'autres principes de raccordements sont également proposés dans le cas où la partie actuellement occupée par le dépôt de bus serait amenée à évoluer.

Afin de maîtriser les eaux pluviales, des aménagements appropriés devront être réalisés sur site.

#### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR STRF



# OAP n°4 Secteur Druet

---

## **Situation actuelle**

Ce site est actuellement occupé par des hangars et fait office de dépôt. Il se compose de deux parcelles de taille équivalente à proximité immédiate du centre-bourg qui totalisent une surface d'environ 1 800 m<sup>2</sup>. Il s'inscrit dans un tissu résidentiel du village.

## **Objectifs généraux**

Le secteur Druet a vocation à accueillir environ 10 logements dont 3-4 logements individuels dans un cadre paysager.

## **Les grands principes d'aménagements**

Le parti d'aménagement doit permettre à cette opération de se raccrocher au tissu urbain environnant par des principes d'accès et de liaisons automobiles et piétons/cycles comme indiqués sur les principes de liaison du schéma de l'OAP.

Un accès automobile sécurisé sera créé depuis la rue des Vallées. Des liaisons douces à créer se raccrocheront aux cheminements présents autour du site. Elles seront accompagnées de plantations.

La hauteur moyenne des constructions ne devra pas excéder R+2.

**Plan local d'urbanisme - Commune de Boissy-le-Cutté**  
**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**  
**N°3 Secteur Druet**

