

Commune de Boissy-sous-Saint-Yon – 91 790

# Révision du Plan local d'Urbanisme

## Enquête publique

### Rapport et conclusions motivées

06/12/2025

## Table des matières

A) Rapport d'enquête .....	3
1. Généralités .....	3
1.1. Le contexte .....	3
1.2. Objet de l'enquête .....	3
1.3. Cadre juridique .....	4
1.4. L'élaboration du projet de PLU .....	4
1.5. Le projet de PLU .....	5
1.6. La composition du dossier soumis à l'enquête publique .....	22
2. La procédure d'élaboration du projet .....	23
2.1. Les avis recueillis sur le projet arrêté .....	23
3. Organisation de l'enquête publique .....	25
3.1. La désignation du commissaire enquêteur .....	25
3.2. La préparation de l'enquête .....	25
3.3. L'arrêté d'organisation .....	25
4. Le déroulement de l'enquête publique .....	26
4.1. L'information du public .....	26
4.2. Le déroulement des permanences .....	26
4.3. Le recueil et la clôture des registres .....	27
5. Le recueil et l'analyse des observations .....	27
5.1. Les observations recueillies .....	27
5.2. L'analyse des observations et des avis .....	28
6. La cohérence avec les autres documents .....	104
6.1. Le SDRIF et le SDRIF-E .....	105
6.2. Le SRCE .....	105
6.3. Le plan de mobilité d'Ile de France (MOBIDIF) .....	105
7. Synthèse du déroulement de l'enquête .....	105
B) Conclusions motivées .....	106
1. Le contexte .....	106
2. Objet de l'enquête .....	106
3. Cadre juridique .....	107
4. Le dossier mis à l'enquête .....	107
5. L'avis motivé .....	107



5.1.	Sur les orientations générales et le rapport de présentation .....	109
5.2.	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....	109
5.3.	Le Règlement .....	111
5.4.	Le zonage .....	112
5.5.	Les Servitudes .....	112
5.6.	Les Annexes sanitaires .....	112
5.7.	Les autres Annexes .....	113
5.8.	Les Mobilités .....	113
5.9.	Les consultations et assistances pour les projets .....	113
6.	Conclusions .....	113
C)	Pièces annexes au rapport .....	115
D)	Liste des acronymes utilisés dans le rapport .....	116



## A) Rapport d'enquête

### 1. Généralités

#### 1.1. Le contexte

La commune de Boissy sous-Saint-Yon est une commune du sud-est de l'Essonne située à 35 kilomètres au sud-est de Paris. Elle est située à 14 km au nord-est d'Etampes et à 5 km au sud-ouest d'Arpajon. Elle est traversée dans sa partie est par la RN20. Son territoire qui s'étend sur 812 ha s'est fortement urbanisé dans les années 70-90 avec notamment l'arrivée de lotissements pavillonnaires. La croissance démographique s'est fortement ralentie depuis les années 90.

La population de la commune au recensement INSEE 2021 était de 3828 habitants. La commune fait partie de la communauté de communes entre Juine et Renarde (CCEJR) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Le territoire de cette communauté d'agglomération constituée de 16 communes s'étend sur 12028 ha et comptait 27763 habitants en 2021(Insee).

Sur le plan administratif la commune est rattachée à l'arrondissement d'Etampes et au canton d'Arpajon.

Selon le mode d'occupation des sols de 2021, les espaces agricoles occupent environ 43 % du territoire et les espaces boisés 37 %. Les espaces artificialisés représentent environ 210 hectares.

Le cours d'eau « La Vidange » prend sa source sur la commune, traverse les zones agricoles et forestières et se jette dans l'Orge à Bruyères-le-Châtel.

La commune est traversée par deux voies routières principales, la RN20, axe nord-sud du département, et la RD19, axe est-ouest qui contourne la partie urbanisée de la commune. L'accès principal au centre-ville est assuré par la RD 26.

La RN20, devenue départementale en 2006 fait l'objet d'un projet partenarial d'aménagement (PPA) qui associe l'État, la Région Île-de-France, le Département de l'Essonne, les Communautés d'agglomérations et de communes traversées, l'Etablissement public foncier d'Île-de-France et Île-de-France Mobilités. Le PPA RN20 signé en mars 2023 porte l'ambition du Département d'aménager durablement cet axe pour répondre aux enjeux de transformation des mobilités et de transition écologique au service de l'attractivité du territoire.

Sur le plan des transports collectifs, la commune n'est pas directement desservie par une ligne de RER. Les trois gares du RER C les plus proches sont celles d'Arpajon, Egly et Marolles en Hurepoix. L'offre de transports collectifs se limite aux trois lignes de bus 4555, 4582, et 4413 qui se rabattent pour vers les gares RER d'Arpajon et d'Etampes. Les Lycées et collèges les plus proches sont à Arpajon et La Norville.

Le PLU en vigueur a été approuvé le 12 février 2019. Sa révision générale a été prescrite par la délibération du conseil municipal du 13 décembre 2022 (pièce annexe n°1).

#### 1.2. Objet de l'enquête

Cette enquête porte sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) qui prévoit :

- Une mise en compatibilité du PLU avec les dispositions de la loi Climat et Résilience, promulguée en août 2021,
- Une adaptation des zonages,
- La révision du PLU doit permettre d'adapter le projet communal et d'intégrer les nouvelles orientations municipales en termes de développement et d'aménagement,



- Enfin, la révision est l'occasion de faire évoluer et mettre à jour les dispositions réglementaires pour assurer une simplification, une clarification, une actualisation et une meilleure efficacité des règles opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

Cette enquête a pour objet de soumettre à l'avis du public le dossier de révision du plan local d'urbanisme (PLU), arrêté par délibération du conseil municipal du 27 mai 2025.

### 1.3. Cadre juridique

Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) s'inscrit dans le cadre du code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-2 et suivants, L.104-1 et suivants, L.153-31 et suivants, R104-11 et suivants R153-11 et suivants et dans le cadre du code de l'environnement notamment ses articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-2 à R.123-27.

La révision a été prescrite par la délibération du conseil municipal du 13 décembre 2022 (Annexe 1). Cette délibération a organisé la concertation. La délibération du 04 mai 2023 a fixé les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) (Annexe 2).

La délibération du 27 mai 2025 a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU (Annexe 3).

Après consultation en juin 2025 de l'Autorité Environnementale, de l'Etat et des personnes publiques associées l'enquête publique a été prescrite et organisée par l'arrêté du maire du 12 septembre 2025 (Annexe 5). Cette enquête s'est déroulée du lundi 06 octobre au jeudi 06 novembre 2025 soit pendant 32 jours consécutifs.

### 1.4. L'élaboration du projet de PLU

Lors de la délibération du 13 décembre 2022 prescrivant la révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis et a défini d'engager les modalités de concertation en vertu de articles L 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées pendant toute la durée du projet selon les modalités suivantes:

- Information sur le site internet de la Ville et dans les publications municipales ;
- Mise à disposition d'un registre (ou d'un cahier de concertation) à la Mairie : les observations pourront être adressées à Monsieur le Maire par courrier ou par mail (en précisant « Révision du PLU »), ou être consignées dans un registre ou un cahier tenu à la disposition du public aux jours et heures habituelles d'ouverture de la Mairie ,
- Organisation d'au moins deux expositions publiques ,
- Tenue d'au moins deux réunions publiques avant l'arrêt du projet, qui permettront aux administrés de s'exprimer sur les orientations choisies par la municipalité ;

Il était également prévu dans cette délibération d'associer et ou de consulter les personnes, services, administrations, collectivités, associations agréées qui feront la demande, conformément aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de révision de PLU.

La délibération du 27 mai 2025 a tiré le bilan de la concertation conduite. Ce bilan montre qu'elle a donné lieu à plusieurs réunions, notamment deux réunions publiques avec les habitants dont la dernière le 2 avril 2025 avant l'arrêt du projet, l'organisation de deux expositions publiques, l'information sur le site internet et le journal de la commune de six articles, la mise à disposition d'un registre en mairie, la réunion de quatre ateliers participatifs thématiques et deux réunions avec les personnes publiques associées. Au total 95 personnes ont participé aux réunions d'échange.

Le bilan fait ressortir que des observations ont été formulées, notamment lors des réunions publiques, des ateliers et dans le registre de concertation publique et que les préoccupations,



orientations et questionnements ont été exprimés vis-à-vis des OAP, des objectifs de création de logements et des axes de circulation.

Les observations et remarques faites lors des réunions publiques portaient majoritairement sur des demandes de précision ou d'information afin de mieux comprendre le nouveau projet de PLU et la prise en compte des orientations des documents supérieurs.

### 1.5. Le projet de PLU

Le dossier de PLU mis à l'enquête comportait les pièces suivantes :

#### 1.5.1. *Le rapport de présentation*

Le rapport comprend trois parties principales : Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, la justification des choix retenus, l'évaluation environnementale. Il comprend également dans le dernier chapitre un résumé non technique.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement décrit la localisation et les principales caractéristiques du territoire et son rattachement à la communauté de communes « Entre Juine et Renarde » (CCEJR).

Le diagnostic territorial présente les principaux espaces du territoire communal en rappelant l'histoire de développement des différents secteurs, le cœur de ville, les secteurs de projets d'habitation (Saint-Thomas, Clos de la Motte, Les Sablons, Le Bas de Torfou - *côté ouest de la RN20*) et les secteurs de projets économique (Bas de Torfou - *côté est de la RN20*, Marsandes).

Le fonctionnement du territoire donne les évolutions démographiques. Les caractéristiques du parc de logement sont précisées et leur occupation analysée. Les emplois et la population active sont analysés, les migrations pendulaires sont observées. Les mobilités, les dessertes et le stationnement sont recensés. Les flux de circulation sont étudiés.

Pour les transports et déplacement le réseau routier est décrit en rappelant le rôle de la RN20 et le projet d'aménagement du département dans le cadre du Plan Partenarial d'Aménagement (PPA) porté par le département. Les trois lignes de transports en commun desservant la commune sont décrites et les gares RER proches sont citées. Les voies pour les circulations douces sont rappelées y compris les plans vélos et de promenade. Les zones de stationnement pour les véhicules sont recensées.

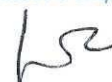
Le diagnostic socio-économique est dressé avec les évolutions et les structures de la population, les caractéristiques du parc de logements et son évolution et les activités économiques avec la structure des emplois et les différents secteurs d'activité.

Ce diagnostic est complété par l'état initial de l'environnement avec ses composantes topographiques, géologique, et climatologique. Le paysage urbain et les espaces naturels remarquables comprenant les espaces boisés, les espaces naturels sensibles, les espaces agricoles et la trame verte et bleue sont analysés. Les risques et nuisances sont relevés, nuisances sonores, qualité de l'air et pollutions atmosphériques, risques d'inondations, retrait et gonflement des argiles, transport des matières dangereuses, risques technologiques et industriels et les ondes radio.

Les organisations et l'état des réseaux techniques urbains sont rappelés, eau potable, assainissement et eau pluviale et gestion des déchets.

Les potentialités du territoire pour les énergies renouvelables sont indiquées pour les éoliennes et la géothermie.

La justification des choix retenus est développée pour le choix des orientations précisées au PADD, la production de logements, la modération de la consommation de l'espace, le choix et la cohérence des



OAP avec le PADD. Elle est également donnée pour la justification du dispositif réglementaire avec le zonage et les règles applicables pour organiser et protéger.

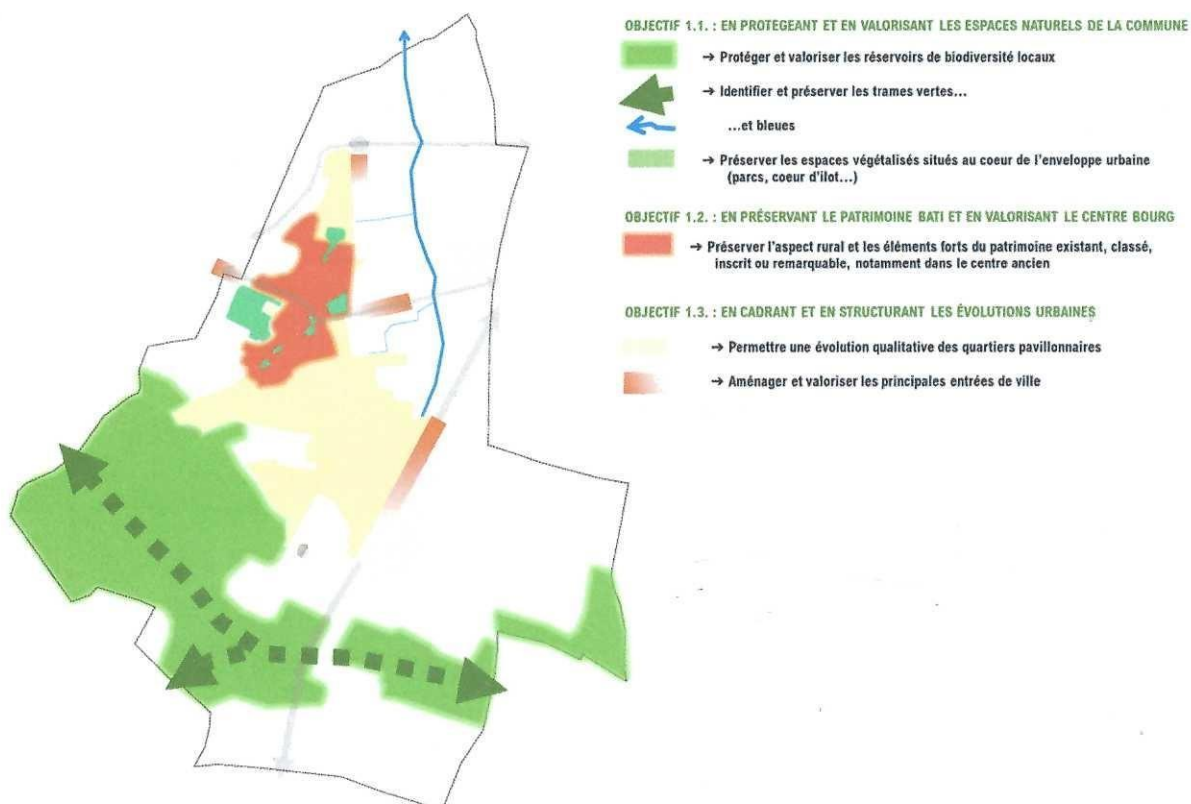
L'évaluation environnementale expose les conséquences éventuelles du projet de PLU sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement. Cette partie apprécie la synthèse des enjeux environnementaux, l'articulation des projets avec les documents supra-communaux, les effets notables du projet PLU sur l'environnement. Ces effets sont analysés, des solutions de substitution sont recherchées et des indicateurs de suivi proposés.

Le résumé non technique reprend les éléments essentiels et les conclusions de l'évaluation environnementale.

### 1.5.2. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD donne quatre grands axes d'aménagement pour la commune qui sont résumés dans la cartographie de synthèse thématique figurant ci-après :

#### AXE 1 : Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen



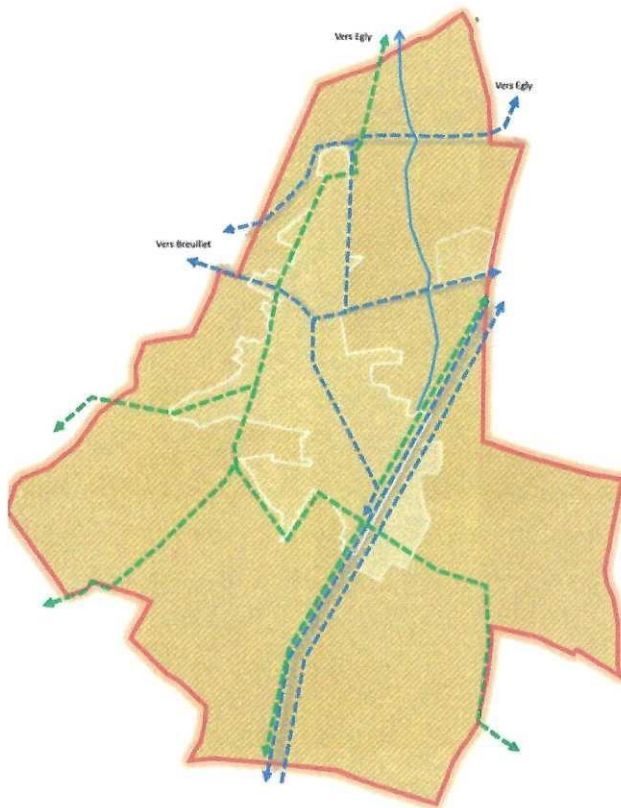
## AXE 2 : Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée



## AXE 3 : Accroître le dynamisme économique de la commune



## AXE 4 : Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux



OBJECTIF 4.1 : EN ENCOURAGEANT LES DEMARCHES DURABLES OU ECO-RESPONSABLES



OBJECTIF 4.2 : EN RECHERCHANT DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA VOITURE



→ Promouvoir les actions en faveur de l'amélioration de la desserte par les transports en commun



→ Intégrer la problématique des circulations douces en cohérence avec la structure urbaine existante

OBJECTIF 4.3 : EN PRÉSERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES ET EN LIMITANT LES REJETS ET DECHETS



OBJECTIF 4.4 : EN SENSIBILISANT SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES



### Légende

- Conserver l'esprit village et la forme urbaine du centre-bourg. Renforcer son attractivité, notamment commercial.
- Valoriser la vocation principalement résidentielle des quartiers d'habitation, permettre leur évolution douce dans la continuité des formes urbaines existantes et dans le respect des éléments de la nature en ville présent (cœurs d'îlots, jardins particuliers...)
- Poursuivre la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain aux abords de la RN20
- Permettre la réalisation d'un projet urbain sur le secteur du Chemin du Mesnil
- Protéger et valoriser le patrimoine emblématique porteur de l'identité communale
- Favoriser la requalification et valoriser les entrées de ville
- Mettre en œuvre des voies traversantes entre la voie des Postes et la RN20, afin de créer des espaces de respiration et de liaison entre les bâtiments (localisation indicative)
- Valoriser le lien entre le centre-bourg et la RN20 en mettant en valeur le tissu de faubourg de la rue de Calletoudes
- Organiser les déplacements des piétons depuis les différents quartiers de la commune, vers les futurs arrêts du TCSP de la RN20
- Accompagner la réalisation d'une place à l'intersection des communes de la Ville du Bois, Balfainvillers et Longpont-sur-Orge.
- Maintenir et développer l'attractivité économique de la commune, en particulier au sein des deux principales zones d'activités de la communes. S'appuyer sur le projet de renouvellement urbain le long de la RN20 pour améliorer les accès et sorties de véhicules de la zone des Gravier.
- Réhabiliter la façade commerciale de la zone d'activité des Gravier.
- S'appuyer sur l'offre d'équipements existants et permettre leur adaptation aux besoins identifiés à l'échelle de la commune.
- Permettre la création d'un cabinet médical en lien avec l'opération de 60 logements intergénérationnels rue de la Vieille Poste
- Conserver la fonction paysagère des coteaux, notamment par la conservation de leur couverture générale
- Protéger et valoriser les bois de la commune, notamment en favorisant leur accessibilité
- Préserver et valoriser les espaces naturels ouverts et les parcs publics, notamment leur rôle spécifique dans la trame verte communale
- Favoriser une continuité végétale entre les principaux espaces naturels de la commune en s'appuyant sur les espaces de nature en ville des espaces résidentiels
- Protéger les principales continuités écologiques et humides du territoire communal
- Valoriser les jardins partagés de la commune

### 1.5.3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Sept orientations d'aménagement et programmation (OAP) sont prévues dans le projet de PLU : cinq sectorielles et deux thématiques

#### - L'OAP sectorielle n°1 : Saint Thomas

Situé dans la continuité du cœur de ville, au nord de ce dernier, le secteur de l'OAP est ceinturé par des habitations traditionnelles de centre-ville à l'ouest, des pavillons au nord comme au sud et des espaces agricoles à l'est. L'OAP de Saint Thomas existe déjà dans le PLU de 2019. Elle couvrait une superficie d'environ 1,2 hectares. Dans le cadre de la révision de 2024, il s'agit de garder le principe d'une OAP à cet endroit de la commune, mais en revoyant et en « ajustant » le périmètre ainsi que les intentions d'aménagement.

Modification du périmètre de l'OAP Saint Thomas :



La composition du nouveau quartier repose sur six objectifs :

- Diversifier le parc de logements,
- Rationnaliser le maillage viaire, au sein du futur projet et traiter qualitativement et de manière sécurisée les piquages sur la rue Jean Moulin,
- Connecter le futur quartier au centre-ville, grâce à l'aménagement de liaisons douces,
- Elaborer un projet intégré dans son environnement urbain,
- Concevoir un projet urbain favorisant l'application des principes de développement durable,
- Phaser dans le temps les aménagements et/ou constructions, sur 2 séquences opérationnelles.

Les principes d'aménagement et de programmation sont résumés dans le schéma ci-après.



- Limites de l'OAP (environ 1,65 ha)
- Localisation préférentielle habitat collectif (R+1+C maxi.)
- Loc. préf. habitat intermédiaire / groupé (R+1+C maxi.)
- Loc. préférentielle habitat individuel (R+1 ou R+C maxi.)
- Traitements sécuritaires et qualitatifs des entrées / sorties
- Voie à double sens à créer
- Traitements paysagers des franges de l'opération
- Arbres intéressants à préserver
- Principes de liaisons douces structurantes

- L'OAP sectorielle n°2 : Le Clos de la Motte

Le principe de l'OAP de 2019 est reconduit dans le PLU de 2025. L'aménagement projeté de cette OAP repose sur cinq objectifs :

*LR*

- Accessibilité, desserte, stationnement avec le raccordement sur la route d'Avrainville,
- Orientations éco-paysagères,
- Composition urbaine et architecturale, qualité environnementale,
- Programmation mixte,
- Deux phases opérationnelles.

Les principes d'aménagement et la programmation sont donnés par le schéma ci-après :



- L'OAP sectorielle n°3 Les Sablons

Dans le PLU de 2019, l'objectif était de réaliser sur ce secteur environ une douzaine de logements. Dans le cadre de la révision de 2025, il s'agit de garder le principe d'une OAP à cet endroit de la commune, mais en revoyant et en « ajustant » le périmètre ainsi que les intentions d'aménagement.

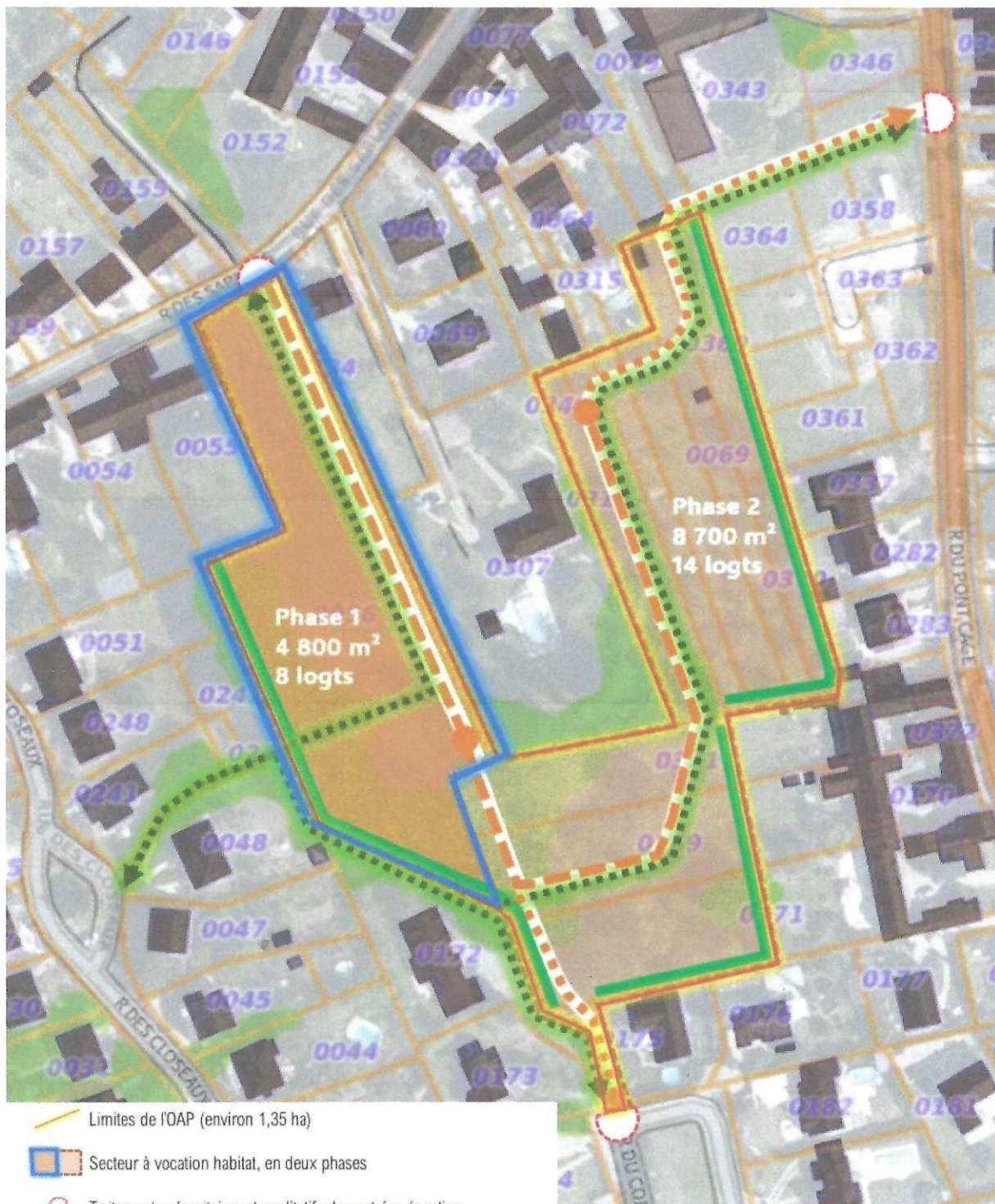
Evolution du périmètre de l'OAP « Les Sablons »










L'aménagement projeté de cette OAP repose sur six objectifs :

- Développer l'offre en logement pour répondre aux attentes locales,
- Rationnaliser le maillage viaire, au sein du futur projet et traiter qualitativement et de manière sécurisée les piquages sur les rues environnantes,
- Connecter le projet au cœur du village, grâce à l'aménagement de liaisons douces,
- Elaborer un véritable plan paysager à l'échelle du quartier, afin de traiter avec soin les lisières du projet pour une parfaite intégration paysagère des futures constructions,
- Concevoir un projet urbain favorisant l'application des principes de développement durable,
- Phaser dans le temps les aménagements et/ou constructions, sur 2 séquences opérationnelles.

Les principes d'aménagement et de programmation sont résumés dans le schéma ci-après :

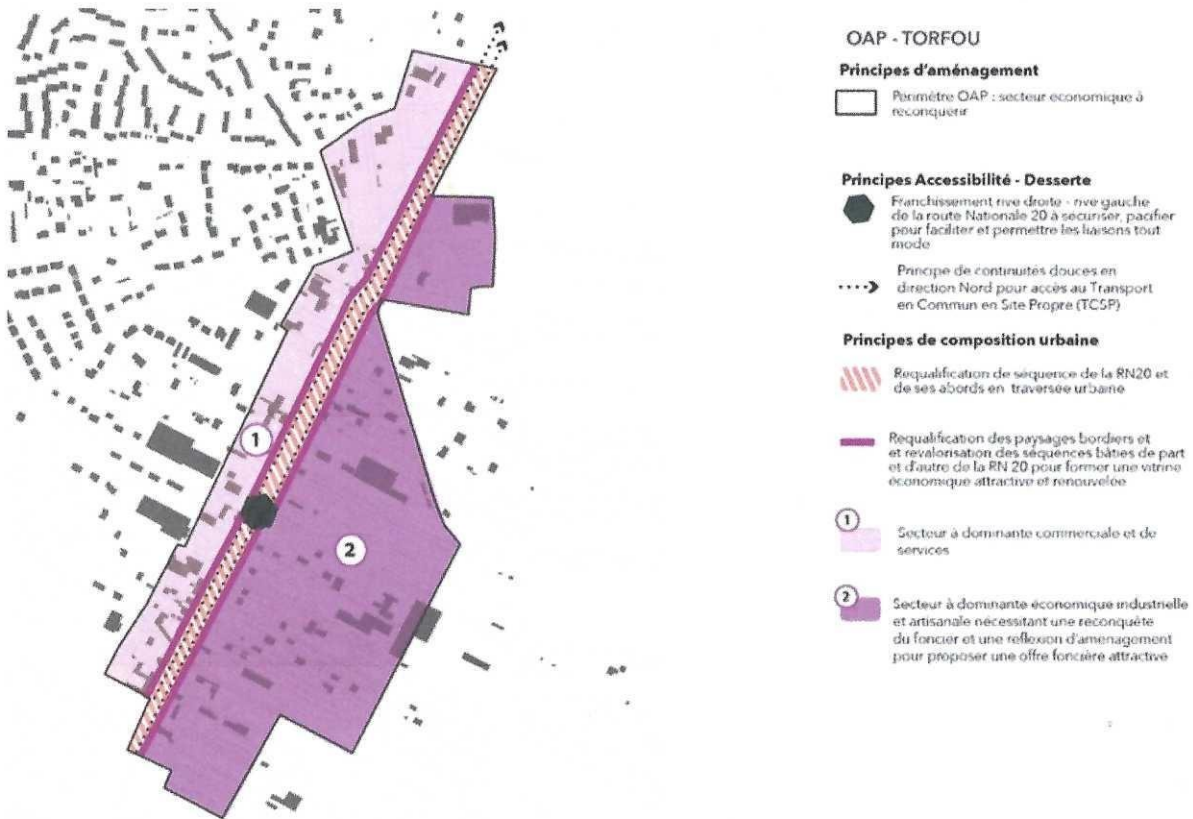


-  Limites de l'OAP (environ 1,35 ha)
-  Secteur à vocation habitat, en deux phases
-  Traitements sécuritaires et qualitatifs des entrées / sorties
-  Voie à double sens à créer, avec aire de retournement (tracé indicatif)
-  Voie à sens unique à créer (tracés indicatifs)
-  Traitements paysagers des franges de l'opération
-  Principes de liaisons douces structurantes

*LR*

- L'OAP sectorielle n°4 : Bas de Torfou

Une OAP « Bas de Torfou » existe déjà dans le PLU de 2019. Cependant, le découpage de cette dernière, tout comme le plan de zonages actuellement opposable, n'intègre pas l'ensemble des constructions existantes.



Le secteur du Bas de Torfou est coupé en deux par la RN20 axe structurant du département et de la Région. Dans le cadre de la révision de 2025, il s'agit de garder le principe d'une OAP à cet endroit de la commune, mais en revoyant et en « ajustant » le périmètre ainsi que les intentions d'aménagement.

Les principes d'aménagement et de programmation du secteur répondent aux quatre objectifs suivants pour les zones ouest et est :

- Valoriser l'entrée de ville de Boissy, grâce à un projet de « renouvellement urbain » ambitieux,
- Promouvoir un projet permettant d'organiser et d'optimiser les occupations des sols,
- Rationnaliser le maillage viaire, au sein du futur projet et traiter qualitativement et de manière sécurisée les piquages sur les voies existantes,
- Connecter le secteur au centre-ville, grâce à l'aménagement de liaisons douces.

Pour le secteur ouest les deux objectifs suivants sont ajoutés :











- Elaborer un véritable plan paysager à l'échelle de la zone, afin de traiter avec soin les lisières du projet pour une parfaite intégration paysagère des futures constructions,
- Concevoir un projet urbain favorisant l'application des principes de développement durable.

Côté Ouest de la RN20 : Principes d'aménagement et programmation

Pour le secteur est les cinq objectifs suivants sont ajoutés :

- Intégrer le projet dans son environnement,
- Gérer les problématiques de stationnement,
- Gérer les eaux pluviales,
- Traiter qualitativement les espaces privatifs de l'opération,
- Promouvoir un projet durable.

## Côté Est de la RN20 : Principes d'aménagement et programmation

-  Limites de l'OAAP (environ 27 ha)
-  RN20
-  Aménagement d'une contre-allée le long de la RN20
-  Traitements sécuritaires et qualitatifs des entrées / sorties
-  Voie existante à requalifier
-  Voie à créer (tracé indicatif)
-  Secteur à vocation économique (entreprises BTP, activités liées au BTP et à la filière Développement Durable) (environ 25 ha)
-  Espaces verts préservés (2 ha environ)
-  Traitements paysagers des franges de l'opération (« compensations ») (25 m de large au sud du Ch. de Maison Blanche et 15 m au nord = 4 ha env.)
-  Principes de liaisons douces structurantes



*(Handwritten signature)*

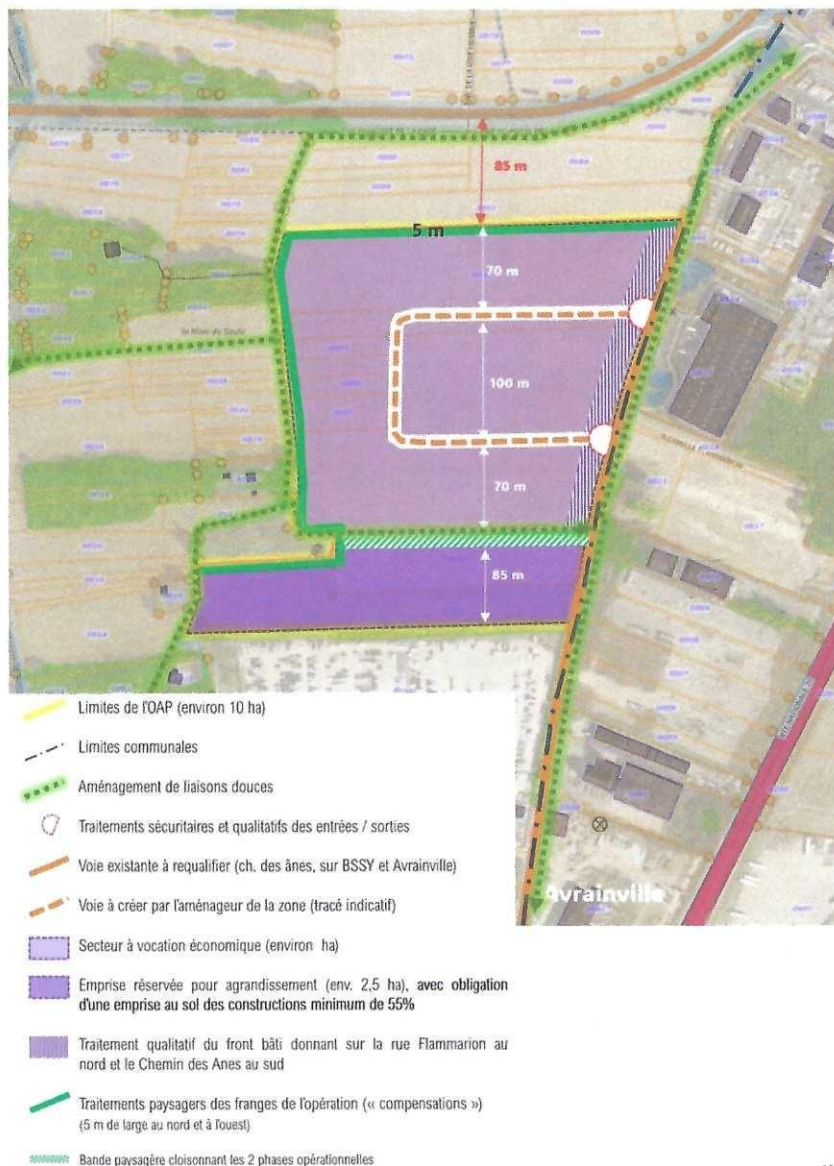
- L'OAP sectorielle n°5 : Marsandes

En complément de la requalification du Bas de Torfou, l'aménagement du secteur des Marsandes, dans la continuité de la zone d'activités existante située sur la commune d'Avrainville, est envisagé sur le territoire de Boissy-sous-Saint Yon. Le secteur de l'OAP « Marsandes » couvre une superficie d'environ 10 hectares comme l'autorise le SDRIF-E avec le positionnement d'une demi pastille au nord du territoire communal.

Les principes d'aménagement et de programmation du secteur répondent aux sept objectifs suivants :

- Développer une offre de produits diversifiés,
- Desservir, de manière simple, la future zone en la connectant sur le réseau viaire environnant,
- Intégrer le projet dans son environnement,
- Gérer les problématiques de stationnement,
- Gérer les eaux pluviales,
- Traiter qualitativement les espaces privatifs de l'opération,
- Promouvoir un projet durable.

Principes d'aménagement et programmation



63

*LR*

## Les OAP Thématiques

Deux OAP thématiques ont été prévues, l'OAP « cœur de ville » et l'OAP « Trame Verte et Bleue ».

### - L'OAP « Cœur de ville »

La redynamisation du Cœur de ville et le renforcement de son attractivité suppose d'actionner plusieurs leviers :

- Le soutien aux commerces et services de proximité ;
- La valorisation des espaces publics, avec notamment l'aménagement « d'espaces partagés » ; La gestion du stationnement des véhicules motorisés ;
- La poursuite du développement des liaisons douces vers les pôles structurants de la commune ; La création de nouveaux équipements publics structurants et polarisants ;
- La possibilité de produire des logements diversifiés dans le cadre d'opération d'ensemble (notamment avec le projet Saint Thomas) ;
- La valorisation du patrimoine et du cadre de vie.



#### ELEMENTS A PRESERVER

- Murs anciens
- Front commercial existant

#### AMENAGEMENTS A REALISER

- Parking public OU Secteur susceptible d'accueillir un ou plusieurs équipement(s) polarisant(s) (environ 1 200m²)
- Emprise réservée pour espaces de stationnements paysagers (env. 3 200m²) pour :
  - désengorger l'hypercentre, dont la place de la mairie, des voitures en stationnement (rependant maintien de quelques places et d'emplacements pour arrêts-minute)
  - répondre aux besoins d'un nouvel équipement public structurant potentiel
- Traitement paysagers des franges de l'opération
- Voin à créer
- Traitement sécuritaires et qualité des entrées / sorties
- Mur en pierres à construire
- Traitement qualité et sécurité des principaux espaces publics du centre ville : « espaces partagés »
- Poursuite du maillage de liaisons douces

Le programme consiste dans un premier temps, de définir la « feuille de route » pour la redynamisation et le renforcement de l'attractivité du Cœur de ville, avec la priorisation des actions à engager :

- Définition des besoins et du programme pour un ou plusieurs équipements structurants à réaliser dans le secteur de la bibliothèque / conservatoire / foyer ou sur le secteur de la Motte.
- Poursuite des réflexions sur le secteur de l'OAP Saint Thomas pour réaliser des logements diversifiés dans le cœur de ville. La valorisation du cœur du ville, qui doit s'inscrire dans une réflexion globale, est une opportunité et un levier pour diversifier l'offre de logements et ainsi répondre aux besoins de la population.
- Mise en place de leviers pour soutenir les commerces et services de proximité dans le Cœur de ville (droit de préemption, étude commerciale, arrêts-minute...).
- Parallèlement à l'émergence de ces projets et intentions, il est nécessaire de traiter la problématique du stationnement (augmenter le nombre de places, réduction du stationnement place de la mairie).

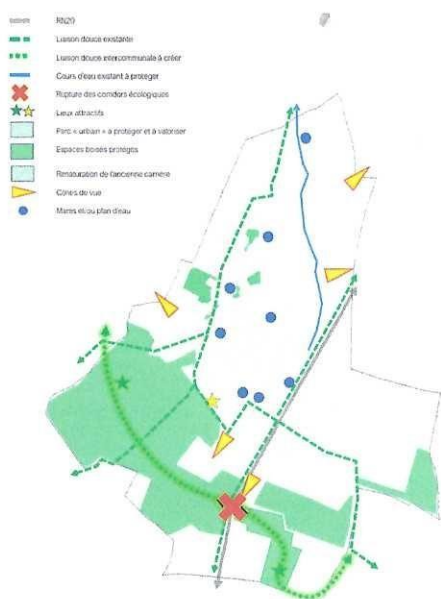
Dans un second temps il s'agira de valoriser les espaces publics du cœur de ville.

- OAP thématique Trame verte et bleue

Sur l'ensemble du territoire, que ce soit dans les zones naturelles et agricoles ou dans les zones bâties, les projets doivent contribuer au développement de la biodiversité, au respect du cycle naturel de l'eau, à la régulation du microclimat et à la fabrication d'un paysage de qualité.

Les principes d'aménagement et de programmation répondent aux sept objectifs suivants :

- Protéger les massifs boisés, véritable réservoirs de biodiversité,
- Protéger et/ou restaurer les sites de biodiversité remarquable,
- Ne pas faire obstacle au fonctionnement des corridors,
- Préserver et valoriser la trame bleue,
- Pérenniser les espaces agricoles,
- Permettre de développer la biodiversité « ordinaire » au cœur des espaces urbanisés,
- Préserver, mettre en valeur et en réseau les éléments des patrimoines bâti et naturel, qui font la richesse et la spécificité du territoire.



Le plan de zonage reporte sur une seule carte les limites des différentes zones, les emplacements réservés et secteurs spécifiques et repère le patrimoine bâti et les espaces verts. Il précise également les rez-de-chaussée à destination des commerces et de l'artisanat.

#### 1.5.4. Le Règlement

Le règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 du Code de l'urbanisme. Le territoire couvert est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU) et en zones naturelles (N) et en zone agricole A dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage.

La zone UA correspond au cœur historique de Boissy-sous-Saint-Yon, dans lequel se trouve le bâti ancien traditionnel qu'il s'agit, autant que possible, de préserver. C'est une zone à vocations multiples où l'on retrouve des logements, des équipements publics, des commerces et services.

La zone UB correspond aux extensions pavillonnaires, plus ou moins récentes du cœur de ville.

La zone UY correspond aux secteurs d'activités économiques existante ou à (ré)aménager, aux abords de la RN20, destinés à l'accueil d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux. Deux sous-secteurs correspondent à deux sites d'activités économiques existants. Un sous-secteur UYi permet d'accueillir des installations liées à la base de stockage de véhicules. Un sous-secteur UYc permet d'accueillir des installations destinées à valoriser autant que possible, les matériaux inertes en entrée de la plateforme de SECM. L'installation la plus conséquente est celle permettant la valorisation des terres.

La zone UL correspond aux secteurs destinés à accueillir des équipements. Le sous-secteur ULa permet d'accueillir des équipements publics et/ou aménagements publics. Le sous-secteur ULb permet d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et/ou d'intérêt général, notamment à vocation de loisirs ou encore de tourisme.

Le zonage AUB correspond aux zones d'urbanisation future, à dominante habitat. Quatre secteurs sont identifiés, AUBa : secteur du Clos de la Motte (court terme), AUBb : secteur Saint Thomas (court - moyen – long termes), AUBc : secteur des Sablons (moyen-long termes), AUBd : secteur du Bas de Torfou (Ouest RN20) (court – moyen - long termes). Ces secteurs seront aménagés dans le cadre d'opérations d'ensemble, dont les principes d'aménagement et de programmation sont définis dans différentes OAP.

Le zonage AUY correspond aux zones d'urbanisation future, à dominante économique. Trois secteurs sont identifiés : AUYa : secteur du Bas de Torfou côté ouest de la RN20 (court – moyen termes), AUYb : secteur du Bas de Torfou côté est de la RN20 (moyen - long termes) AUYc : secteur des Marsandes (court - moyen-long termes). Ces secteurs seront aménagés dans le cadre d'opérations d'ensemble, dont les principes d'aménagement et de programmation sont définis dans différentes OAP.

La zone A est constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

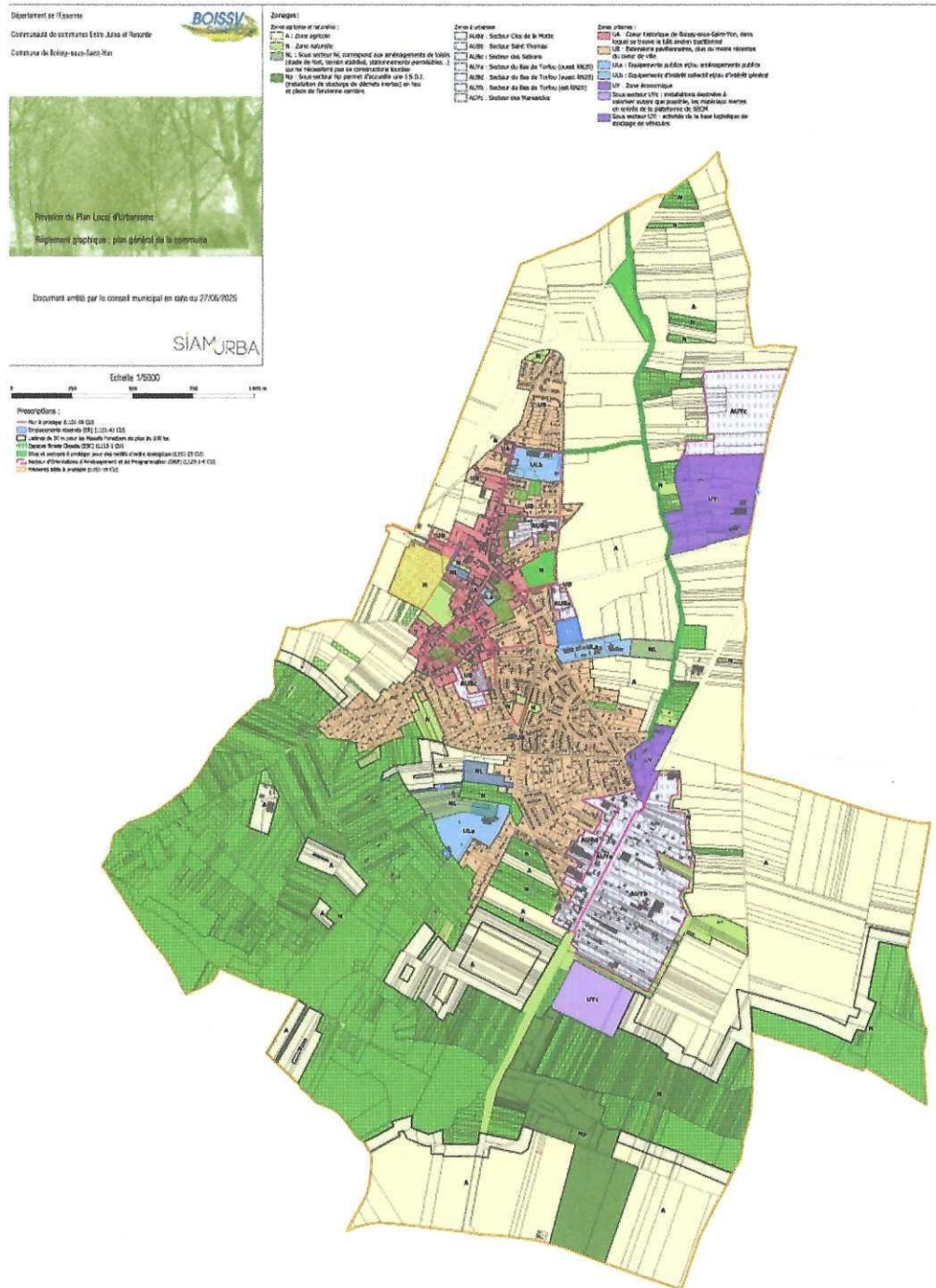
La zone N est constituée des secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Un sous-secteur NI correspond aux aménagements de loisirs (stade de foot, terrain

stabilisé...) qui ne nécessitent pas de constructions lourdes. Un sous-secteur Np permet d'accueillir une installation de stockage de déchets inertes (ISDI) en lieu et place de l'ancienne carrière.

Dans l'annexe du règlement figure le petit patrimoine inscrit au L.151-19 du code de l'urbanisme et une annexe sur les constructions en terrain argileux.

1.5.5. Les plans de zonage

Le dossier comprend deux plans de zonage, le premier concerne l'ensemble de la commune et le second est relatif au centre-ville. Sur ces plans figurent les limites des différentes zones, les emplacements réservés, les sites et le patrimoine bâti à protéger. Sont également reportés les limites des zones d'OAP, et les lisières de 50 m pour les massifs de plus de 100 ha.



### 1.5.6. Les servitudes

Ce sous-dossier comportait les pièces suivantes :

- Un plan des servitudes sur lequel sont reportées les servitudes AC1, AC2 et I4.
- Un tableau des servitudes relatives à l'établissement des canalisations publiques d'eau et d'assainissement (A5), les servitudes de protection des monuments historiques (AC1), les servitudes de protection des sites inscrits et sites classés (AC2). Figurent également sur ce tableau les Servitudes rattachées à l'alignement des voies publiques (EL7), au voisinage d'une ligne électrique (I4) et les servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement (T7).
- Un descriptif des servitudes A5, AC1, AC2, EL7, I4 et T7.

### 1.5.7. Les annexes sanitaires :

- Note relative au réseau d'eau potable,
- Note relative à l'assainissement,
- Note relative au traitement des déchets.

### 1.5.8. Les annexes diverses

- Carte sur l'exposition au retrait et gonflement des argiles,
- Note sur construire en terrain argileux.

## 1.6. La composition du dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête publique comportait le dossier du projet de révision du PLU, visé au 1.5 ci-avant, et les pièces suivantes :

### 1.6.1. Les pièces administratives

Ce sous-dossier comportait les pièces suivantes :

- L'arrêté du maire de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon du 12 septembre 2025 organisant l'enquête publique ;
- La décision de nomination du commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Versailles du 07 mai 2025 ;
- La délibération du 13 décembre 2022 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme (PLU) et organisant la concertation ;
- La délibération du 04 mai 2023 fixant les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;

La délibération du 27 mai 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU.

### 1.6.2. Les avis des personnes publiques associées

Les PPA ont été consultées par lettres du maire en juin 2025. Les treize services et personnes publiques listées ci-après ont émis un avis :

- Le Centre National de la Propriété Forestière (CNPFF) le 24 juin 2025,
- Rte le 09 juillet 2025,
- Le Syndicat de l'Orge le 04 septembre 2025,
- L'Agence Régionale de Santé (ARS) en septembre 2025,
- La MRAe le 10 septembre 2025,
- L'ABF le 13 août 2025,
- La CCI de l'Essonne le 08 septembre 2025,
- La CLE Sage Orge-Yvette le 30 juillet 2025,
- Le Conseil Départemental de l'Essonne (CDE) le 04 août 2025,



- La Communauté de commune Entre Juine et Renarde (CCEJR) en Septembre 2025,
- L'Etat en octobre 2025,
- La CDPENAF le 12 septembre 2025,
- La Région Île-de-France le 07 octobre 2025.

### 1.6.3. La publication et l'affichage pendant l'enquête

A l'ouverture de l'enquête :

- L'avis d'enquête,
- Le Parisien de l'Essonne du vendredi 19 septembre 2025,
- Le Républicain de l'Essonne du 18 septembre 2025,
- L'affichage sur les panneaux administratifs de la commune,
- L'affichage sur le site internet de la commune,
- L'affichage sur le panneau lumineux de la commune,
- L'affichage sur les panneaux administratifs.

Ont été rajouté en cours d'enquête :

- L'attestation du Républicain du 10 octobre sur les publications du 18 septembre et du 09 octobre 2025,
- Le Républicain de l'Essonne du 09 octobre 2025,
- Le Parisien de l'Essonne du mardi 07 octobre 2025,
- Les attestation d'affichage du 27 octobre 2025 et du 07 novembre 2025.

## 2. La procédure d'élaboration du projet

Cette enquête avait pour objet de soumettre à l'avis du public le dossier de révision du plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par délibération du conseil municipal du 27 mai 2025.

### 2.1. Les avis recueillis sur le projet arrêté

Les services de l'Etat, l'autorité environnementale et les PPA ont été consultés par la mairie, en juin 2025 après l'arrêt du projet de PLU. Les treize organismes suivants ont envoyé un avis.

Structure	Date de l'avis	Avis global
Centre National de la Propriété Forestière	24 juin 2025	« A moins d'apporter les corrections demandées dans ce courrier, notre avis sera défavorable. A toutes fins utiles, je vous prie de trouver en pièce jointe une note élaborée par le CRPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme, ainsi qu'une fiche du CNPF sur les zones humides. »
RTe	09 juillet 2025	Information sur les réseaux concernés, les plans, la liste des servitudes et le règlement.
Syndicat de l'Orge	04 septembre 2025	« Avis favorable avec des remarques sur les secteurs à enjeux , assainissement, milieux naturels, hydraulique en précisant les règles des OAP et le règlement. »
Agence Régionale de Santé	septembre 2025	Remarques concernant les enjeux sanitaires, la qualité de l'air extérieur, les espaces verts, le changement climatique, la qualité de l'environnement sonore et la lutte antivectorielle. « Considérant les éléments transmis et sous réserve de la prise en compte des remarques mentionnées,



		j'émet un avis favorable au projet de PLU de la commune de Boissy-sous-Saint-Yon ».
MRAe	10 septembre 2025	« L'avis évalue la prise en compte de l'environnement du projet, et invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis qui devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme de Boissy-sous-Saint-Yon envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale ».
ABF	13 août 2025	« Annexer la liste des espaces protégés et prendre en compte les remarques formulées. »
CCI de l'Essonne	08 septembre 2025	« Après examen complet du dossier, la CCI Essonne émet un AVIS FAVORABLE concernant le projet de révision du PLU de Boissy-sous-Saint-Yon. »
CLE Sage Orge-Yvette	30 juillet 2025	Suivant l'ensemble des remarques reçues à ce jour, la Commission Locale de l'Eau Orge-Yvette « émet sur le dossier de révision du PLU de la commune de Boissy-Sous-Saint-Yon, un AVIS FAVORABLE SOUS RÉSERVE de la prise en compte des remarques susmentionnées ».
Conseil Départemental de l'Essonne	04 août 2025	« Avis favorable au projet de plan local d'urbanisme en proposant d'intégrer les remarques de l'avis ».
Communauté de commune Entre Juine et Renarde	Septembre 2025	« Aussi, au vu de tous ces éléments, et malgré les quelques points cités précédemment qu'il conviendrait de prendre en compte, je vous informe émettre un avis favorable sur votre projet ».
Etat	Octobre 2025	« Au vu des éléments qui précèdent, mon avis sur le PLU arrêté est favorable sous réserve de la prise en compte des observations précédemment formulées, ainsi que de celles figurant en annexe.
CDPENAF	12 septembre 2025	« Après délibération et votes exprimés sur le projet présenté, à l'unanimité, la CDPENAF émet un avis favorable assorti de réserves ».
Région Île-de-France	07 octobre 2025	« Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur. Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et de nous transmettre le lien vers le document approuvé une fois la procédure menée à son terme ».

Sur les treize avis émis un est négatif sauf si les réserves exprimées sont levées, deux ne précisent pas leurs avis mais donne les éléments techniques à prendre en compte(Rte) et région Ile de France et 10 services ou PPA donnent un avis favorable sous réserve de prendre en compte les observations.



### 3. Organisation de l'enquête publique

#### 3.1. La désignation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a été désigné par le tribunal administratif de Versailles par décision E25000028 / 78 du 07 mai 2025 (pièce annexe 4).

#### 3.2. La préparation de l'enquête

L'enquête a été organisée à partir d'échanges avec le service urbanisme et au cours de la réunion qui s'est tenue en mairie le 18 juin 2025 sous la présidence du maire et de l'adjointe urbanisme et en présence du service urbanisme. Le dossier d'enquête a été présenté au commissaire enquêteur et l'organisation de l'enquête a été arrêtée. Les modalités pratiques de l'enquête ont été précisées (registres, accueil, ordinateur, lecture en ligne du dossier d'enquête et réception des observations par courriels).

Les principaux secteurs à enjeux de la commune, en particulier les secteurs d'OAP, ont été présentés au cours d'une visite qui s'est tenue le jeudi 04 septembre 2025.

#### 3.3. L'arrêté d'organisation

L'enquête publique a été prescrite et organisée par un premier arrêté du maire du 15 septembre 2025 au 16 octobre 2025 (pièce annexe n°3). L'enregistrement de la délibération du 27 mai 2025 arrêtant le projet n'ayant été validée sur @actes que le 4 juillet 2025 et afin de laisser un délai de trois mois aux PPA à partir de cet enregistrement, le premier arrêté a été annulé et remplacé par l'arrêté du maire du 12 septembre 2025 qui a organisé l'enquête et fixé la période du lundi 06 octobre au jeudi 06 novembre 2025. Cette enquête s'est déroulée conformément à cet arrêté soit pendant 32 jours consécutifs.

Le dossier et le registre papier ont été déposés à l'accueil du service urbanisme de la mairie de Boissy-sous-Saint-Yon siège de l'enquête. Ce dossier était consultable aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie à savoir les lundis de 8h45 à 12h45 et de 13h30 à 16h45, les mardis de 8h45 à 12h45 et de 13h30 à 19h45, les jeudis de 8h45 à 12h45 et de 13h30 à 19h45, les vendredis de 8h45 à 12h45 et de 13h30 à 16h45.

Le dossier dématérialisé pouvait également être consulté sur l'ordinateur posé à l'accueil de la mairie ainsi que sur le site internet de la mairie <https://www.boissy-ssy.fr>

Les cinq permanences de trois heures prévues se sont tenues aux dates et heures prévues dans l'arrêté à savoir :

- Le lundi 06 octobre 2025 de 09h45 à 12h45,
- Le vendredi 17 octobre 2025 de 13h45 à 16h45,
- Le samedi 25 octobre 2025 de 9h00 à 12h00,
- Le mardi 28 octobre 2025 de 16h45 à 19h45,
- Le jeudi 06 novembre 2025 de 16h45 à 19h45.

Le commissaire enquêteur recevait directement une copie des observations envoyées par courriel. Ces observations étaient annexées au fur et à mesure au registre papier et mises à la disposition du public. Une copie des observations du registre papier et reçues par courriel était mise à disposition du public sur le site d'enquête du PLU de la mairie.



#### 4. Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée selon les dispositions de l'arrêté du maire du 12 septembre 2025. Le dossier d'enquête mis à la disposition du public était constitué de toutes les pièces visées au chapitre 1.6 ci-avant.

##### 4.1. L'information du public

L'avis d'enquête qui donnait toutes les indications sur le dossier mis à l'enquête, la période d'enquête, les modes de consultation du dossier, les permanences et les possibilités de consignation des observations a été publié quatre fois, deux fois dans Le Parisien édition de l'Essonne les 19 septembre et 07 octobre 2025 et deux fois dans Le Républicain de l'Essonne les 18 septembre et 10 octobre 2025. Cet avis a aussi été affiché sur les panneaux administratifs de la commune à compter du 19 septembre et pendant toute la durée de l'enquête. L'information a également été diffusée sur le panneau d'affichage numérique de la place du général De Gaulle pendant toute la période d'enquête.

L'avis d'enquête a également été publié sur le site internet de la mairie. Le commissaire enquêteur a vérifié dès le début de l'enquête que l'adresse courriel était active et que le site internet de la mairie comportait le dossier d'enquête consultable et téléchargeable. Il a également vérifié périodiquement que le dossier d'enquête était accessible sur le site de la commune.

Une copie du registre papier complété par les courriels reçus a été mis à la disposition du public au fur et à mesure de leurs inscriptions sur le registre et de la réception des courriels.

##### 4.2. Le déroulement des permanences

Pour ses permanences le commissaire enquêteur a pu disposer de la salle de réunion « La grange aux anneaux » située à proximité de la mairie. L'accueil du public qui s'est présenté pour consulter le dossier ou pour rencontrer le commissaire enquêteur était satisfaisant.

Les cinq permanences se sont tenues comme prévu dans l'arrêté du maire. A chaque permanence le commissaire enquêteur a vérifié que le dossier mis à disposition du public était complet et que les avis reçus et les publications effectuées étaient joints au dossier d'enquête. Il a également vérifié que l'ordinateur mis en place à l'accueil de la mairie pour une consultation dématérialisée par le public et l'envoi de courriels à l'adresse de l'enquête était à jour et fonctionnel. Il a aussi vérifié que l'avis d'enquête était présent sur le panneau administratif de la mairie.

Au cours de ses cinq permanences le commissaire enquêteur a reçu 26 particuliers dont 2 qui ont transmis un document signé par 23 personnes. Il n'y a pas eu de représentant d'association. Toutes les permanences ont été fréquentées. La répartition est donnée dans le tableau ci-après.

Permanences	Thèmes abordés					
	OAP Cœur de ville	OAP Bas de Torfou	OAP Les sablons	Zone N	Zone A	Total
Lundi 06 octobre 2025 de 09h45 à 12h45	2					2
Vendredi 17 octobre 2025 de 13h45 à 16h45	4	1				5
Samedi 25 octobre 2025 de 9h00 à 12h00	3					3



Permanences	Thèmes abordés					
	OAP Cœur de ville	OAP Bas de Torfou	OAP Les sablons	Zone N	Zone A	Total
Mardi 28 octobre 2025 de 16h45 à 19h45	3	2	2	1		8
Jeudi 06 novembre 2025 de 16h45 à 19h45	4	1	1	1	1	8
Total des personnes reçues	16	4	3	2	1	26

Toutes les permanences ont été fréquentées, à chacune des deux dernières le commissaire enquêteur a reçu huit personnes. Toutes les personnes qui se sont présentées ont pu être reçues.

Les sujets abordés pendant les permanences ont porté essentiellement sur les OAP du cœur de ville, du bas de Torfou et des Sablons. Les autres sujets abordés ont concerné les zones A et N sur des questions de réglementation et de constructibilité.

#### 4.3. Le recueil et la clôture des registres

Le registre d'enquête a été recueilli le 6 novembre 2025 et clos par le commissaire enquêteur le 08 novembre 2025 après la fin de l'enquête et après avoir vérifié qu'aucun courrier, n'avait été reçu après la clôture de l'enquête.

### 5. Le recueil et l'analyse des observations

#### 5.1. Les observations recueillies

Sur le registre papier une seule observation a été inscrite. Seize courriels ont été transmis sur la boîte créée pour cette enquête dont un signé par 23 personnes. L'adresse courriel a bien fonctionné pendant toute la durée de l'enquête. La copie directe prévue sur la boîte du commissaire enquêteur n'a pas fonctionné sur le premier courriel. Une copie lui a été transmise par la mairie.

Le deuxième courriel est complètement hors sujet. Le dernier courriel dont le contenu a été présenté au commissaire enquêteur à sa dernière permanence a été réceptionné à 20 heures soit hors délai. Il a toutefois été examiné. La pièce annexe 2 du courriel n° 09 est en partie illisible.

Registres	Observations			
	Particuliers	Groupements de particuliers	Associations	Total
Papier	1	0	0	1
Courriels	15 (dont 1 hors sujet et 1 hors délais)	1 (23 signataires)	0	16
Total	16	1(23 signataires)	0	17

Aucune observation du public n'a été formulée sur le déroulement de l'enquête publique. L'adresse courriel et le registre papier ont parfaitement fonctionné pendant toute la durée de l'enquête.

Les observations formulées dans le cadre des inscriptions sur le registre et par courriels ainsi que les avis des personnes publiques associées ont été regroupés dans différents thèmes. Chaque « thème » abordé comportait trois parties :

- La synthèse des observations formulées sur le « thème » abordé,
- Une copie des avis des services et des observations du public qui ont été prises en compte pour cette synthèse,
- Par thème les questions élaborées à partir de la synthèse.

Ce regroupement a permis d'établir la note de synthèse des avis et des observations qui a été transmise à la commune le 15 novembre 2025.

## 5.2. L'analyse des observations et des avis

Les avis recueillis des services consultés et les observations inscrites sur le registre papier ou envoyées par courriels ont été regroupés dans la note de synthèse.

L'analyse a été complétée en insérant la réponse de la commune pour les différents thèmes et en ajoutant une appréciation du commissaire enquêteur.

Les observations déposées par le public sont repérées par le nom du support, Registre papier RP ou Courriel et sont suivis par un numéro d'enregistrement. Les observations déposées par les PPA dans leurs avis sont repérées par le nom du service.

La synthèse ci-après reprend les avis exprimés des personnes publiques associées et les observations portées sur le registre. Ils ont été regroupés dans les différents thèmes ci-après.

Pour chaque thème l'analyse de la note de synthèse a été complétée par la réponse de la commune et une appréciation du commissaire enquêteur.

### 5.2.1. La phase amont de concertation et d'élaboration du projet

#### **Synthèse des avis et observations**

Les personnes qui se sont présentées aux permanences ont en général précisé qu'elles avaient été informées et parfois participé aux réflexions concernant l'élaboration de ce projet de PLU. Deux personnes ont toutefois mis en avant un manque de cohérence et de transparence dans l'évolution du projet d'OAP « Cœur de ville » et du PLU. Ils relèvent des divergences entre les versions successives, l'apparition de nouvelles orientations non concertées, et les conséquences en termes d'aménagement urbain et de protection de l'environnement par rapport à cette l'élaboration de ce document.

Cette appréciation est reprise dans les observations des courriel n°10 et 16. Le courriel n° 10 a été signé par 23 personnes. La MRAe recommande aussi d'exposer les modifications apportées au projet de PLU issues des observations exprimées pendant la concertation.

#### **Avis et observations :**

**MRAe :** *L'Autorité environnementale recommande d'exposer les modifications apportées au projet de révision du PLU issues des observations des citoyens exprimées lors des échanges organisés dans le cadre de la concertation.*

**Courriel 10 :** *« Concernant l'OAP « cœur de ville », pour laquelle la création du parking constitue un point central, nous relevons d'importantes divergences entre le projet actuellement présenté et les versions antérieures soumises à concertation.*

Lors des réunions publiques, il était indiqué que le parking du conservatoire (parcelle 53) serait simplement prolongé et bénéficierait d'une sortie par la rue Courtanesse, en traversant les parcelles 53, 46, 34, 37 et 331, afin de pallier les difficultés d'entrée et de sortie constatées rue du Puits Grès.

Or, le projet de PLU actuellement soumis à enquête publique prévoit désormais qu'un « équipement polarisant », pouvant rester un parking, pourrait être implanté sur la parcelle 53, avec un accès de nouveau possible dans les deux sens par la rue du Puits Grès - alors même que cette solution avait initialement été jugée problématique.

De plus, cette nouvelle version inopinée du PLU implique un accès unique et à double sens au parking par la rue Courtanesse. Cela nécessite un élargissement significatif de la voie d'accès, l'abattage supplémentaire d'arbres et la démolition partielle du mur historique sur une plus grande longueur, d'où un coût supplémentaire. Dans ce contexte, une aggravation des problèmes de circulation et de sécurité rue Courtanesse semble évidente ».

**Courriel 16 :** « Dans le cadre de la genèse du projet de révision du PLU, la Mairie a organisé un ensemble de réunions thématiques de concertation en vue de l'établissement du PADD. Ces réunions ont permis un constat clair et sans ambiguïté d'une volonté partagée des participants de protéger les espaces naturels de la commune, en particulier s'agissant du centre bourg. Cela est attesté par les comptes-rendus des réunions. De même, ces mêmes comptes-rendus attestent d'une adhésion également claire et sans ambiguïté du Maire de l'époque (M. SAADA) et de son 1er Adjoint (M. PICHON, futur Maire) à ces objectifs. A ce stade, les différentes cartes proposées devant être intégrées au PADD ne faisaient aucunement mention de l'OAP Centre Bourg. Si la première synthèse réalisée par le cabinet URBA a été globalement conforme à ces comptes-rendus, le premier projet formalisé de PADD et des cartes y afférentes incluait un élément nouveau, jamais évoqué jusque-là donc non évoqué lors de la concertation, l'OAP Centre Bourg (d'autres OAP sont également apparues, certaines ayant, depuis, opportunément disparues du projet ou ont été modifiées – la proximité avec les élus, en particulier le Maire, a du bon...). Plusieurs administrés, dont je suis, s'étonnant de cette nouveauté jamais évoquée jusque-là, ont interrogé le Maire. Des assurances nous ont été données à cette époque quant à la volonté de préservation des espaces naturels, en particulier en centre bourg. Le projet n'était pas définitif, il ne s'agissait que « d'idées » à partager. Les versions successives tant du PADD que du projet de PLU, rédigées avec l'intervention déterminante du Cabinet URBA se sont progressivement éloignées du projet d'origine lequel pouvait faire apparaître, de 1 manière criante, des choix contestables, voire la protection d'intérêts particuliers, de membres du conseil municipal ou non. Cela est désormais moins criant mais toujours contestable. Il semblait important de rappeler brièvement ces éléments de contexte qui colorent la procédure en cours.

**Question 5.2.1 :**

**1- Dans quelle conditions l'OAP Cœur-de-ville a-t-elle été ajoutée ?**

**Réponse de la commune :**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Cœur de ville » a été intégrée via une modification du PADD à la suite des ateliers participatifs et des contributions des habitants, en particulier ceux du centre-bourg. Lors de ces échanges autour du PADD, plusieurs besoins ont été clairement identifiés : renforcer l'offre de stationnement en centre-ville, repenser les circulations et améliorer la qualité de vie tout en soutenant l'activité commerciale et la préservation du patrimoine buxéen. L'OAP répond donc directement à ces préoccupations exprimées par les habitants eux-mêmes.



Ces orientations ont d'ailleurs été rappelées dans les différentes communications municipales, et le compte rendu des ateliers de concertation a été présenté dans le Boissy-Info de mai 2024. Celui-ci soulignait que plusieurs préoccupations majeures exprimées par les habitants et les acteurs locaux avaient été intégrées au projet de PLU, notamment : la nécessité d'assurer la protection et la valorisation du centre-bourg comme enjeu central du document d'urbanisme, l'amélioration du fonctionnement des commerces et services de proximité au travers notamment d'un traitement adapté du stationnement et des règles d'urbanisme, la volonté de développer des capacités de stationnement supplémentaires afin de répondre aux besoins des usagers, ainsi que l'intégration de l'aménagement des artères principales dans la requalification globale du centre-bourg. Ces éléments témoignent de la cohérence entre les attentes des habitants, le travail de concertation et les orientations portées par le PLU en cours de révision.

Ce projet a ensuite été présenté lors de la réunion publique du 3 avril 2025, organisée en amont de l'arrêt du PLU. Les participants ont pu formuler leurs observations, notamment sur l'OAP « Centre-ville ». À la suite de cette réunion, plusieurs riverains de la rue Courtanesse ont sollicité la commune, qui a aussitôt organisé une rencontre dédiée. Devant une quinzaine d'habitants de la rue, les mêmes orientations que celles prévues dans le projet arrêté ont été présentées, à l'exception d'une parcelle initialement classée en zone Nl et reclassée en zone agricole (AS 257), conformément à la demande des habitants afin de préserver leur cadre de vie.

Certaines personnes n'ayant pu participer à cette réunion collective ont ensuite été reçues individuellement en mairie. Elles ont pu partager leurs observations, permettant d'apporter des précisions supplémentaires au projet, notamment pour améliorer la compréhension et la lisibilité de l'OAP.

Au cours de l'ensemble de ces rencontres, la commune a rappelé que cette OAP est issue des retours formulés lors des ateliers de concertation et qu'elle traduit avant tout des attentes exprimées par les habitants. Elle constitue ainsi une réponse concrète aux besoins collectifs mis en évidence lors de ces échanges.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur :**

Le dispositif mis en place pour la concertation tel qu'il apparaît dans le bilan de la concertation présenté dans la délibération d'arrêt du projet a respecté le cadre fixé par la délibération de mise en révision. Les actions conduites ont été nombreuses et remarquables. Les personnes rencontrées par le commissaire enquêteur au cours de ses permanences ont en général indiqué qu'elles avaient participé et /ou eu connaissance des réflexions en cours.

La réponse de la commune confirme que l'OAP cœur de ville a été ajoutée dans le PADD suite aux demandes des habitants qui ont participé aux réflexions engagées dans le cadre de la révision du PLU. Les divergences qui apparaissent sur le contenu arrêté pour le cœur de ville sont selon les avis exprimés que les conclusions qui s'étaient dégagées lors de la concertation n'auraient pas été complètement respectées. La valorisation de cet espace reste cependant souhaitée.

#### *5.2.2. Le déroulement de l'enquête*

##### **Synthèse**

Les procédures de publication et de mise à disposition des documents d'enquête ont été respectées. Les permanences se sont toutes tenues aux heures prévues et dans la salle de permanence, « La grange aux anneaux », salle qui est accessible à tous. Le mobilier permettait de disposer de sièges pour ceux qui étaient en attente. Il n'y a pas eu de remarques verbales ni

écrites sur le déroulement de l'enquête qui s'est déroulée sans incident. Les contacts avec les personnes ont été cordiaux.

### 5.2.3. Le rapport de présentation du PLU

#### **Synthèse des avis observations**

Des personnes publiques consultées et des particuliers ont émis des avis et des observations pour que le rapport de présentation soit argumenté, expliqué et complété. Pour cela il est demandé que le diagnostic soit complété, les orientations justifiées et évaluées. Ces demandes ont été formulées essentiellement par les PPA mais aussi par deux courriels.

Concernant les compléments à apporter ils ont été demandés par le CNPF sur le descriptif du territoire forestier, par le syndicat de l'Orge sur ses compétences, par l'ARS sur la consommation de l'eau potable et sur la qualité de l'air extérieur. L'ARS souhaite également que des compléments soient apportés sur les mobilités et notamment les modes doux et la desserte par des transports en commun.

La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des incidences potentielles du projet de PLU révisé sur l'environnement et la santé humaine et de compléter le rapport de présentation par une analyse précise des enjeux écologiques, notamment dans les secteurs de projet destinés à accueillir des aménagements. Le SDA propose de compléter le rapport en ajoutant les éléments structurants du paysage notamment en recensant les arbres remarquables.

Le Conseil départemental de l'Essonne (CDE) demande de compléter le rapport en rappelant le rôle structurant de la RN20 décrit dans le « plan partenarial d'aménagement de la RN20 » et de prendre en compte les nouvelles dispositions du SDENS qui ne rend plus nécessaire de cartographier les espaces sensibles dans les communes.

Le CDE précise que la commune est inscrite au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée et qu'il serait utile de les mentionner. Le rapport est également à compléter pour l'assainissement et la gestion des déchets. Concernant Les énergies renouvelables le rapport devrait être complété avec un état des lieux et des possibilités de promouvoir des ENR avec une analyse des besoins et des potentiels de développement.

Concernant l'électromobilité le CDE propose de territorialiser les propositions après un diagnostic complet des infrastructures de recharge pour véhicules électriques.

L'Etat indique que la date d'approbation du SDRIF-E doit être précisée dans le rapport. Il demande également que la consommation d'ENAF sur la période 2011 jusqu'à l'approbation du PLU y soit reportée.

Il précise aussi qu'une partie du territoire communal urbanisé est concernée par le risque d'inondation par remontées de nappe, ce risque devrait être précisé dans le rapport. Ce territoire est aussi concerné par le retrait gonflement des argiles, la carte de 2015 devrait être remplacée par celle de 2020. Les données sur l'alimentation en eau potable de la commune présentées dans le diagnostic, datent de 2013 et doivent être mises à jour.

L'Etat constate que le dossier évalue les incidences probables du PLU mais que très peu d'indicateurs portent sur les enjeux sanitaires(eau, bruit, air, sol).

L'Etat note que des éléments d'analyse critique manquent pour l'offre des transports en commun actuelle et les attentes des usagers pour faire des propositions d'amélioration notamment des modes doux.

L'ARS note que le dossier ne caractérise pas l'état initial sur la problématique des ilots de chaleur du territoire communal et ne précise pas les moyens mis en œuvre pour atténuer les effets d'ilots de chaleur dans un contexte de changement climatique.

La MRAe recommande d'approfondir la justification des hypothèses de croissance démographique à l'horizon 2040 et de justifier notamment sur le plan économique les développements des secteurs des Marsandes et du Bas de Torfou.

Elle recommande de réduire les objectifs de consommation d'espaces naturels et de détailler les mesures ERC sur les secteurs de projet. Elle recommande aussi d'étudier et proposer des solutions pour limiter l'impact de la discontinuité des corridors écologiques provoqués par la RN20.

La MRAe demande de préciser la trajectoire de développement de production de l'énergie.

Le SDA demande de compléter l'inventaire patrimonial en s'appuyant sur les données du service de l'inventaire régional.

La CCI salue la volonté de la commune de renforcer son attractivité économique à travers la requalification du Bas de Torfou, l'extension de la zone des Marsandes et le soutien au commerce de proximité.

Pour La CLE Sage-Yvette l'enjeu de sécurisation de l'alimentation en eau potable n'est pas réellement pris en compte et qu'il n'est pas fait mention d'une adéquation entre les capacités d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées. Ces éléments sont à développer.

La CDPENAF suggère de justifier les motifs de suppression des EBC au sein de l'OAP Bas de Torfou zone Est.

La MRAe recommande de doter les indicateurs de valeurs cibles et d'un calendrier et prévoir des mesures correctives en cas d'écart avec les objectifs.

Pour l'Etat des mesures et actions sont attendues pour les isoler les habitations proches de la RN20 affectées par les nuisances sonores.

La région IdF souhaite des ajustements dans la présentation dans la trajectoire du ZAN à 2050. Le document est par ailleurs compatible avec le SDRIF-E

La spatialisation des projets d'équipements publics pourrait également être approfondie car certaines extensions ne figurent actuellement pas dans les bilans présentés. L'absence de précision concernant le projet d'installation de stockage de déchets inertes ne permet pas de savoir précisément dans quelle mesure il sera consommateur d'espace naturel.

Le courriel n°15 sollicite des précisions sur l'accueil des gens du voyage et l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones et les implications qui découlent de ces ouvertures.

Le courriel n°13 propose de conduire une réflexion donnant une vue d'ensemble qui manque dans ce dossier, avec plusieurs étapes d'étude et de réflexion notamment concernant le centre-bourg.

### **Avis et observations**

**CNPF** : Pour information, le territoire de la commune est riche de 177 hectares de bois et forêts, dont 86% sont des forêts privées ; la répartition donne 240 des propriétaires forestiers qui ont entre 0 et 4 hectares, avec une moyenne individuelle de 0,30 hectare. Par ailleurs, 49% de la

surface forestière privée appartiennent à 4 propriétaires qui ont entre 10 et 25 hectares ; 2 forêts sont dotées de Plan Simple de Gestion agréés par le CNPF et en cours de validité ; cela concerne 51 hectares.

**Syndicat de l'orge :** Dans le rapport de présentation, page 80, il semble qu'il y ait une erreur matérielle. Le paragraphe associé au Syndicat de l'Orge est intitulé « Le S.A.G.E. (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) ». Le Syndicat relève l'attention portée à ses missions de service public. Dans ce même paragraphe, il peut être ajouté que le Syndicat émet également des commentaires sur de la trame verte et bleue dans ses avis sur les autorisations du droit des sols.

**ARS :** Eau destinée à la consommation humaine L'alimentation en eau potable (AEP) de Boissy-sous-Saint-Yon est décrite succinctement mais les données sont trop anciennes (2013) et doivent être mises à jour (diagnostic, P.116). Le territoire communal n'est pas concerné par des captages d'eau potable ou des périmètres de protection de captage. Le plan du réseau AEP est joint au dossier. L'ensemble des données des résultats d'EDCH sont disponibles sur le site <https://orobnat.sante.gouv.fr> Le dossier indique que la commune dispose d'une ressource en eau potable satisfaisante tant en qualité qu'en quantité. Les installations existantes permettraient une augmentation progressive du nombre d'habitants de la commune, telle que définie dans le présent PLU (cf. Annexe sanitaire). Le rendement du réseau AEP est estimé à 90 % (2013). De façon générale, les données présentées mériteraient d'être précisées et actualisées. De plus, dans un contexte de changement climatique, la gestion de la ressource et le rendement peuvent être améliorés par la mise en place de mesures adéquates que le PLU pourrait prescrire (inspection, recherche de fuite, information aux abonnés sur les dispositifs d'économie d'eau...).

**ARS :** Qualité de l'air extérieur - Mobilité-transports et accès aux équipements/services La commune fait partie de la zone sensible pour la qualité de l'air définie par le PPA révisé le 9 janvier 2025 et publié le 29 janvier 2025. La qualité de l'air de la commune est caractérisée avec les données d'AirParif (2023) et peut être qualifiée globalement de moyenne (diagnostic, p.123), avec une dégradation de la qualité de l'air à P a g e 2 | 5 proximité de la RN20. Les principaux secteurs contribuant à la pollution atmosphérique sont les transports routiers, résidentiel et le tertiaire. Ainsi, les leviers d'action portent notamment sur les mobilités, le bâtiment, la végétalisation. Concernant les mobilités, d'après l'état initial, la commune ne dispose pas de gare ferroviaire sur son territoire. La commune est desservie par 3 lignes de bus (diagnostic, p.45). Actuellement, d'après le dossier, 81 % des actifs utilisent un véhicule individuel pour le trajet domicile-travail, 11 % utilisent les transports en commun (diagnostic, p.44). L'état initial aurait pu apporter des éléments d'analyse critique quant à l'offre actuelle (suffisante ou non) et aux attentes des usagers pour faire des propositions notamment sur l'amélioration de la desserte en transports en commun, les modes doux étant principalement utilisés sur de courts trajets. Le réseau de pistes cyclables et circulations douces est à renforcer sur le territoire. Sur ce point, l'accessibilité et la sécurisation des voiries pour les piétons et les personnes à mobilité réduite n'est pas évoquée dans le dossier. Des indicateurs de suivi du PLU dans ce cadre pourraient être proposés. De manière globale, l'ARS note que les solutions et mesures ERC (EE, p.128) retenues dans le PLU ne sont pas en adéquation avec les constats et les enjeux sanitaires mentionnés dans le dossier (augmentation des pollutions liés à la réalisation des projets).

**MRAe :** L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse des incidences potentielles du projet de PLU révisé sur l'environnement et la santé humaine, en particulier sur le trafic routier et les pollutions associées, ainsi que sur l'énergie et le climat.; Rapport; 31

**MRAe** : L'Autorité environnementale recommande de :- recenser précisément les espaces boisés classés situés sur le territoire communal et préciser lesquels seront supprimés dans le cadre du projet de révision du PLU ;- compléter le rapport de présentation par une analyse précise des enjeux écologiques, notamment dans les secteurs de projet destinés à accueillir des aménagements, comme ceux du bas de Torfou et de Marsandes, en décrivant l'écosystème, les interactions entre espèces et les conditions de leur bon état de conservation ;- évaluer l'efficacité de la compensation de l'artificialisation de 4,3 ha d'espaces naturels dans le secteur du bas de Torfou par la renaturation des franges du site par la création de bandes paysagères de 25 mètres de large au sud du site et de 15 mètres de large au nord.; Rapport

**SDA** : De même, pour rappel, des éléments marquants et/ou structurants du paysage peuvent également être inventoriés dans le cadre de l'article L 151-23 du CU : arbre remarquable, alignement d'arbres, parc...Le premier axe du PADD est en effet de garantir la sauvegarde du cadre de vie Buxéen, notamment en protégeant et valorisant les espaces naturels et en préservant le patrimoine bâti de ce territoire. Dans ce cadre et afin d'appuyer les nouvelles mesures prises dans ce PLU, l'ensemble des arbres de haute tige existants (arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur) du périmètre de l'OAP 'les Sablons' et 'Saint Thomas' devraient être recensés.

Ces recensements permettraient de mieux accompagner l'objectif 4 de l'OAP Saint Thomas (seul 2 arbres intéressants sont répertoriés) et l'OAP Les Sablons devraient être compléter d'un objectif similaire à celui de l'OAP Saint-Thomas.

**CDE** : Dans le rapport de présentation (p. 36), je vous invite à mettre à jour les éléments de présentation du projet RN20 en prenant en compte le Projet Partenarial d'Aménagement de la RN20.

Votre commune est concernée par le Plan Directeur de la RN 20, document cadre stratégique d'aménagement durable de cet axe majeur du sud francilien. Il avait été esquissé dès 2015 dans un premier plan directeur. Aujourd'hui, le projet RN 20 s'inscrit dans le cadre plus large du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) RN 20, délibéré en 2020, qui réunit l'ensemble des partenaires institutionnels concernés : État, Région, Île-de-France Mobilités, établissements de coopération intercommunale et communes riveraines.

Le PPA RN20 comporte 58 actions articulées autour de trois objectifs:

Faire de la RN20 un axe multimodal et partagé, avec à terme la mise en place d'un site propre de transport en commun, qui reflète une nouvelle vision de l'infrastructure routière, adaptée à l'évolution des usages de mobilité et des technologies.

Inscrire la RN20 dans une dynamique de transition écologique et d'innovation en faisant du Département un terrain d'expérimentation.

Accompagner le bloc local dans la requalification urbaine, paysagère et économique autour de l'axe pour garantir l'acceptabilité des projets locaux et leur insertion dans l'environnement.

La « station d'Arpajon-sud » est aujourd'hui identifiée comme le futur Pôle d'Echange Multimodal (PEM) d'Avrainville.

**CDE** : Dans le rapport de présentation également (p. 52), les dispositifs départementaux décrits en matière de covoiturage ne sont plus d'actualité.

**Les Espaces naturels sensibles (ENS)**

La politique des ENS est abordée dans le rapport de présentation (pages 88 et 89). Pour information, cette dernière est présentée sur le site du Département [essonne.fr](http://essonne.fr) - rubrique patrimoine naturel, ainsi que dans le Schéma départemental des ENS (SDENS) 2023-2030.

Suite au vote de ce SDENS, le recensement ENS présent sur le territoire communal n'est plus d'actualité. Désormais, tout espace en zonage N au PLU est considéré comme éligible à la politique départementale d'aides financières au titre des ENS. Ainsi, des subventions peuvent être accordées, sous conditions, pour l'acquisition foncière, la réalisation d'études et l'aménagement des espaces naturels du territoire communal.

En conséquence, les différents éléments du PLU ne doivent plus faire apparaître de représentations cartographiques du recensement ENS. Il est donc nécessaire d'utiliser la cartographie des ENS actualisée qui est jointe au présent avis.

Les services du Département se tiennent prêts pour accompagner la Commune dans ces démarches en cas de besoin.

D'autres éléments vous sont apportés en annexe à cet avis sur cette thématique.

**CDE : Le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR)**

La commune de Boissy-sous-Saint-Yon est inscrite à ce Plan (voir présentation en annexe) suite à la délibération du 24 janvier 2005. Une cartographie est jointe à cet avis et peut alimenter le PLU en valorisant l'engagement de votre Commune dans la préservation de ses sentiers. De plus, elle est traversée par un itinéraire départemental de randonnée pédestre « Sur les traces de la Renarde ». Cet itinéraire traverse 10 communes et propose 9 boucles de 3 à 12,5 km.

Par ailleurs, il est possible que votre Commune souhaite renforcer la protection de ses chemins ruraux, voire simplement d'en inscrire certains pour la première fois afin de les préserver. Une révision du PDIPR pourrait donc être à envisager entre les services communaux et départementaux. Dans ce cas, l'équipe du Conservatoire des ENS est à la disposition de la municipalité pour l'accompagner dans sa démarche.

Le paragraphe consacré à l'assainissement (page 114) ne présente quasiment aucune information. Il serait nécessaire d'y préciser quelle(s) collectivité(s) est/sont compétente(s) en assainissement collectif, non collectif et eaux pluviales et ce d'autant plus que, dans l'annexe sanitaire (page 13), il est indiqué que le SY ORP est la structure compétente en assainissement eaux usées et eaux pluviales.

Le diagnostic (pages 139 et suivantes) pourrait être compléter par la présentation de la répartition des différents gisements de déchets en ratio kg/habitant/an (Ordures Ménagères Résiduelles, Collecte Sélective et déchèterie) à l'échelle de la commune, ou à défaut à l'échelle intercommunale, ainsi qu'une comparaison avec la moyenne nationale pour les différents ratios présentés.

Il est également recommandé de mentionner, dans le diagnostic, les conséquences de l'évolution de la population sur la production de déchets et de mettre en avant les actions proposées, à l'échelle de la commune, pour accompagner cette tendance.

Enfin, il est demandé de faire référence au Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) adopté en novembre 2019 et de mettre en perspective ses informations avec les données en matière de gestion des déchets obtenues à l'échelle communale.

**CDE : Energies renouvelables**



*L'état des lieux du PLU fournit des données précises sur la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre, avec une répartition par secteur et des comparaisons à l'échelle intercommunale et départementale. De plus, le document recense les potentiels locaux en énergies renouvelables (solaire, éolien, géothermie, bois-énergie), en s'appuyant sur des sources régionales (SRCAE, Schéma Éolien, données climatiques), ce qui constitue un bon socle d'analyse.*

*Le volet « Energie » du rapport de présentation gagnerait cependant à être complété avec les éléments suivants:*

*Une cartographie des réseaux énergétiques (électricité, chaleur, gaz) et des infrastructures existantes (installations de production, chaufferies, panneaux solaires, etc.), pour obtenir une vision territorialisée et opérationnelle du potentiel de développement des énergies renouvelables (ENR).*

*Une analyse des besoins locaux (résidentiel, économique, équipements publics) et de la capacité réelle d'intégration des ENR dans le tissu urbain, pour identifier les zones prioritaires à équiper.*

*Un croisement de cet état des lieux avec les enjeux environnementaux (protection des sols, paysages, biodiversité) et les contraintes réglementaires (zonages, servitudes) à intégrer pour obtenir un diagnostic complet.*

*Par ailleurs, le document pourrait étudier la possibilité de promouvoir des solutions innovantes (ombrières photovoltaïques, agrivoltaïsme, autoconsommation collective), fortement attendues dans les politiques d'urbanisme énergétique.*

*Enfin, le PLU pourrait prévoir des dispositions incitatives complémentaires, comme des bonifications de droits à construire sous conditions de performance énergétique ou d'autoproduction, ou encore l'intégration dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de stratégies énergétiques localisées, permettant d'articuler plus fortement planification urbaine et transition énergétique du territoire.*

**CDE : Electromobilité** *Le PLU de Boissy-sous-Saint-Yon montre une prise de conscience claire des enjeux de transition énergétique et de mobilité durable. Le diagnostic met en évidence l'impact fort des transports routiers sur les émissions de gaz à effet de serre (GES), en soulignant la dépendance de la population à la voiture individuelle et le déficit d'infrastructures alternatives (IRVE, pistes cyclables, transports collectifs). À ce titre, le PLU s'aligne avec les orientations nationales et régionales en matière de décarbonation.*

*Afin d'amplifier les effets positifs du PLU et de répondre pleinement aux enjeux de transition énergétique, il est recommandé de:*

*Compléter le diagnostic par une cartographie des IRVE existantes, des flux de mobilité, des besoins en recharge à court et moyen terme, ainsi que par une analyse des zones à fort potentiel de développement de mobilité électrique (centralités, parkings relais, équipements publics, pôles d'activités).*

*Territorialiser les ambitions du PLU en identifiant dans les OAP ou par zonage spécifique:*

*Des secteurs prioritaires pour le déploiement d'IRVE (ex. centre-bourg, pôles scolaires ou culturels, franges urbaines),*

*Des localisations potentielles de hubs de mobilité ou de stationnements mutualisés.*

*Prévoir des outils incitatifs et opérationnels, tels que .*

*Un bonus de constructibilité pour les projets exemplaires en matière d'énergie et de mobilité ,*

*Un règlement des zones à urbaniser conditionnant la constructibilité à la mise en œuvre effective d'aménagements IRVE, vélo ou ENR ,*

*Des partenariats avec des opérateurs pour l'installation de bornes publiques ou de flottes de véhicules partagés.*

*Articuler les politiques de mobilité avec l'efficacité énergétique en intégrant dans les opérations urbaines une approche systémique : bâtiments performants, accès facilité aux mobilités décarbonées, production d'énergies renouvelables sur site (ombrières, autoconsommation, boucles locales).*

**Etat : Gestion de l'espace et réponse aux besoins de la population**

*Le PADD aborde tous les thèmes prévus par le Code de l'Urbanisme et répond aux exigences résidentielles du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) ainsi que celles de densification du Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF-E). La date d'approbation de ce dernier est à mettre à jour au sein du rapport de présentation.*

**Etat : Prise en compte de l'environnement**

*Le bilan de la consommation d'ENAF entre 2011 et l'arrêt du PLU est attendu conformément à la loi Climat et Résilience, et à l'article L.151-4 du CU.*

*Or, dans le PADD tout d'abord, les chiffres de la consommation s'arrêtent à 2021. Ensuite, dans les justifications des choix retenus du rapport de présentation : une première partie évoque la période 2012-2021 selon le Mode d'Occupation des Sols (MOS), une seconde aborde la période 2011-2020, et enfin une troisième partie se penche sur la période 2015-2024. Il est attendu un bilan clair de la consommation d'ENAF sur la période allant de 2011 jusqu'à l'arrêt du PLU.*

*En outre, le bilan de la consommation d'ENAF justifie les évolutions de zones naturelles ou agricoles en zones à urbaniser ou urbaines afin de traduire la réalité du terrain. Cependant, certaines consommations constatées n'ont pas été prises en compte. Il en va de même pour les nouveaux aménagements prévus, comme les OAP et les ER. Le bilan passé ainsi que prévisionnel devront donc être revus et mieux détaillés. À titre d'exemple, une partie de l'OAP n°4 « Bas de Torfou (Ouest) » se développe sur un secteur « forêt » au MOS 2021 et devra donc être comptée dans la consommation prévisionnelle d'ENAF.*

***Etat : Une partie du territoire communal urbanisé est concernée par le risque d'inondation par remontées de nappe. Au vu de la sensibilité de la commune à ce risque, les dispositions générales du règlement devraient présenter ce risque et faire un renvoi aux informations disponibles sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).***

*De plus, toutes les OAP sauf l'OAP « des Marsandes » sont concernées par un risque d'inondation de cave par remontées de nappe. Ce risque doit être rappelé dans la partie « Incidence des OAP » de l'évaluation environnementale.*

***Etat : D'autre part, la carte représentant le risque de Retrait Gonflement des Argiles (RGA) dans le rapport de présentation date de 2015 et n'est pas à jour. En effet, une cartographie actualisée de ce phénomène est en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020. Les informations sont donc à mettre à jour en conséquence.***

**Etat :** Le paragraphe du rapport de présentation sur l'assainissement est extrêmement succinct : il y est uniquement indiqué que les réseaux sont de type séparatif. Il convient à minima de :

- faire mention de la station d'épuration traitant les eaux usées de cette commune, à savoir celle d'Ollainville,
- présenter une analyse sur la conformité et le dimensionnement de cette station au regard des évolutions démographiques prévues dans le PLU.

De manière générale, l'évaluation environnementale n'est pas fidèle à la réalité. Elle comptabilise seulement les incidences positives. Il n'est, par exemple, pas fait mention du déclassement des EBC dans les incidences négatives et ceux maintenus sont considérés comme mesure d'évitement.

**Etat :** Les données sur l'alimentation en eau potable de la commune présentées dans le diagnostic, datent de 2013 et doivent être mises à jour. En outre, dans un contexte de changement climatique, la gestion de la ressource et le rendement peuvent être améliorés par la mise en place de mesures adéquates que le PLU pourrait prescrire (inspection, recherche de fuite, information aux abonnés sur les dispositifs d'économie d'eau...).

**Etat :** Par ailleurs, le dossier évalue les incidences probables du PLU (zonage, règlement, PADD) sur l'environnement et la santé, et les mesures Éviter-Réduire-Compenser (ERC). Des indicateurs de suivi de l'évolution du territoire sont proposés, mais très peu portant sur des enjeux sanitaires (eau, bruit, air, sol). La collectivité aurait toutefois pu développer des mesures ERC et des indicateurs plus ambitieux et en adéquation avec les constats et les enjeux sanitaires en lien avec la mise en œuvre du PLU.

De plus, afin de compléter l'état initial du PLU, la collectivité est invitée à prendre connaissance de la fiche communale de l'Observatoire Régional de Santé (ORS) sur le site internet : <https://www.orsidf.org/orofils-socio-sanitaires-des-communes.html>. En effet, les mesures et actions définies dans le PLU doivent tenir compte des différents profils et caractéristiques sociales de la population (personnes âgées, enfants, population en situation de précarité, personnes isolées...). Cette analyse est particulièrement importante considérant le contexte de changement climatique et l'augmentation du nombre et de l'intensité d'évènements météorologiques impactant la santé. La collectivité pourra s'appuyer sur les ressources de l'Ademe et du Cerema disponible sur le site : <https://www.adaptationchangement-climatique.gouv.fr/agir/mission-adaptation>.

**Etat :** L'état initial aurait pu apporter des éléments d'analyse critique quant à l'offre de transports en commun actuelle (suffisante ou non) et aux attentes des usagers pour faire des propositions notamment sur l'amélioration de leur desserte, les modes doux étant principalement utilisés sur de courts trajets. Le réseau de pistes cyclables et circulations douces est à renforcer sur le territoire. Sur ce point, l'accessibilité et la sécurisation des voiries pour les piétons et les personnes à mobilité réduite n'est pas évoquée dans le dossier. Des indicateurs de suivi du PLU dans ce cadre pourraient être proposés.

**ARS :** Changement climatique, îlots de chaleur urbain Le dossier ne caractérise pas l'état initial sur la problématique des îlots de chaleur urbains et l'éventuelle vulnérabilité locale du territoire communal. L'ARS regrette qu'aucune analyse des données ne soit proposée. Toutefois, le règlement prévoit des emplacements réservés et à protéger pour des raisons écologiques (EE, p.69). Par les dispositions du PADD, le PLU précise les moyens mis en œuvre pour atténuer les effets des îlots de chaleur dans un contexte de changement climatique (végétalisation et la désimperméabilisation des surfaces). En outre, l'OAP thématique « trame verte et bleue » vise au

renforcement du réseau d'espaces verts. Cet aspect doit également être particulièrement étudié à l'échelle des projets d'aménagement qui sont de nature à augmenter le phénomène d'îlot de chaleur (végétalisation, création d'îlot de fraîcheur, matériaux, disposition des bâtiments). De plus, et plus globalement sur les objectifs de réhabilitation du bâti ancien, le dossier de PLU aurait pu préciser les modalités attendues de mise en œuvre de dispositifs énergétiques respectueux du bâti ancien et du patrimoine : isolation thermique, panneaux photovoltaïques en toiture, etc. Sur la problématique de la qualité de l'air et de l'adaptation au changement climatique, la collectivité pourra notamment s'appuyer sur les travaux et outils de l'Agence Parisienne du climat et disponible sur la plateforme <https://www.adaptaville.fr/>

**MRAe :** L'Autorité environnementale recommande :- d'approfondir la justification des hypothèses de croissance démographique à l'horizon 2040, compte tenu de la tendance démographique récente ;- de présenter l'inventaire des zones d'activités économiques établi par CCEJR afin de démontrer l'absence de solutions alternatives à l'échelle intercommunale pour répondre aux besoins de développement économique prévus ; - d'étudier et de présenter des solutions de substitution raisonnables au projet retenu, notamment concernant les choix de développement des secteurs de projets économiques (bas de Torfou et Marsandes) ;- de justifier les choix effectués à partir d'une analyse comparative multicritères des solutions examinées, prenant en compte leurs potentielles incidences environnementales.

**MRAe :** L'Autorité environnementale recommande de :- présenter l'ensemble des évolutions induisant une consommation d'espaces naturels dans le PLU révisé, notamment la création des emplacements réservés dans des zones agricoles et naturelles ; - réduire les objectifs de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, notamment dans le secteur des zones d'activité économique, afin d'inscrire le projet de révision dans la perspective de l'absence d'artificialisation nette ; - présenter l'inventaire des zones d'activités économiques établi par la CCEJR afin de démontrer l'absence de solutions alternatives à l'échelle intercommunale pour répondre aux besoins de développement économique identifiés ; - démontrer que le reclassement des parcelles de zone N à AU dans le secteur du bas de Torfou ne conduit pas à une incidence notable sur la fonctionnalité des milieux naturels et définir à défaut des mesures visant à réduire et en dernier lieu compenser ces incidences.

**MRAe :** L'Autorité environnementale recommande de :- détailler dans le rapport de présentation les mesures ERC prévues pour les secteurs de projet situés dans les emplacements réservés ;- préciser les moyens mis en œuvre ainsi que les engagements de la commune pour éviter une régression écologique et favoriser au contraire un gain de fonctionnalité.

**MRAe :** L'Autorité environnementale recommande d'étudier et proposer des solutions pour limiter l'impact de la discontinuité sur les corridors écologiques liée à la rupture provoquée par la RN20.

**MRAe :** L'Autorité environnementale recommande de :- préciser la trajectoire de développement de production d'énergie à partir de ressources renouvelables et de récupération envisagée et la contribution attendue du PLU à cette trajectoire ;- renforcer les dispositions du règlement, notamment en fixant des objectifs de production minimale d'énergie à partir de ressources renouvelables, en application de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme.

**SDA :** A la lecture du plan du PLU, il semble que l'inventaire patrimonial réalisé par le service de l'inventaire régional n'apparait pas. Est-ce un oubli de votre part ou un choix délibéré ? Les murs de clôture en pierre sont bien repérés au titre de l'article L 151-19 pourtant.

Dans le doute, vous trouverez ci-dessous le lien vers cet inventaire [https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://inventaire.iledefrance.fr/dossinventaire/publication/boissy-sous-saint-yon-synthese.pdf&ved=2ahUKEwjKyl\\_Z\\_YOLAxUjVKQEHZ77CbAQFnoE](https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://inventaire.iledefrance.fr/dossinventaire/publication/boissy-sous-saint-yon-synthese.pdf&ved=2ahUKEwjKyl_Z_YOLAxUjVKQEHZ77CbAQFnoE)

Il serait opportun de retranscrire cet inventaire sur le plan du PLU.

**CCI :** Dans le cadre de notre mission de représentation des intérêts économiques locaux, la CCI Essonne salue la volonté de la commune de renforcer son attractivité économique à travers la requalification du Bas de Torfou, l'extension de la zone des Marsandes et le soutien au commerce de proximité. Le PLU affiche une vision cohérente, en lien avec la stratégie de développement économique intercommunale.

**CLE Sage-Yvette;** Thématique « Sécurisation de l'alimentation en eau potable » L'enjeu « sécurisation de l'alimentation en eau potable » n'est pas réellement pris en compte dans le PLU. Il est juste mentionné que « Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable » (P45/144 du règlement du PLU). La commune n'est pas concernée par des aires d'alimentation de captage ou des forages. La CLE du SAGE Orge-Yvette note qu'il n'est pas fait mention d'une adéquation entre le développement urbain et les capacités d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées (disposition 65 du PAGD du SAGE révisé) alors même que plusieurs projets de renouvellement urbain et de développement d'activité économique sont inscrits dans l'OAP avec par exemple, le secteur du Bas du Torfou.

**CDPENAF :** La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (L.153-16 du code de l'urbanisme)

La commission suggère de justifier les motifs de suppression des EBC au sein de l'OAP « Bas de Torfou Est » ;

**MRAe :** L'Autorité environnementale recommande de doter les indicateurs de valeurs cibles et d'un calendrier et prévoir des mesures correctives en cas d'écart avec les objectifs.

**Etat :** La population vivant dans des habitations affectées par les nuisances sonores de la RN 20 est estimée à environ 3 110 habitants, et environ 150 personnes sont affectées par des nuisances sonores supérieures à 68 dB. Face à ces constats, il est donc attendu des mesures et actions fortes, complémentaires au respect de l'isolement de façade réglementaire proposé par le PLU.

En effet, l'Agence Régionale de Santé (ARS) rappelle que d'après l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS), dans les zones résidentielles, une altération de l'état de santé est observée au-delà de 55 dB(A) en extérieur le jour et l'objectif de qualité est de 30 dB(A) la nuit en extérieur. Ainsi, dans un souci de protection de la santé humaine, l'ARS recommande donc de se référer aux valeurs de l'OMS comme éléments de comparaison pour les mesures acoustiques et la caractérisation de l'état initial.

L'évaluation environnementale aurait pu, de surcroît, proposer une cartographie croisée des enjeux sanitaires (pollution air, bruit, pollution des sols, lignes hautes tensions...) afin de faciliter l'analyse du projet du PLU tant pour les projets de réhabilitation, renouvellement que les nouveaux projets d'aménagement. Une cartographie croisée pour les enjeux bruit et air a été réalisée par Airparif et Bruitparif à cette adresse : <https://carto.airparif.bruitparif.fr/>.

**Région IdF :** La spatialisation des projets d'équipements publics pourrait également être approfondie car certaines extensions (OAP Bas de Torfou, ISDI) ne figurent actuellement pas dans

les bilans présentés, contrairement aux 10 ha de l'OAP « Marsandes » qui sont clairement identifiés. Enfin, les efforts de densification s'inscrivent pleinement dans les objectifs régionaux et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles témoignent d'une approche qualitative et adaptée pour atteindre ces ambitions.

**Région IdF :** Le projet communal privilégie la sobriété foncière, en veillant à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Afin de mieux évaluer cette consommation et d'illustrer ainsi la trajectoire ZAN à horizon 2050, des ajustements dans la présentation pourraient être envisagés. Ils contribueront à garantir que les capacités d'urbanisation projetées à l'horizon 2040 sont pleinement maîtrisées et cohérentes avec les orientations fixées par le SDRIF.

Le projet de PLU prévoit l'accueil d'une installation de stockage de déchets inertes (ISDI) « en lieu et place de l'ancienne carrière » au sud de la commune. L'absence de précision concernant ce projet ne permet pas de savoir précisément dans quelle mesure il sera consommateur d'espace naturel. En effet, l'ancienne carrière présente une superficie de 10 ha alors que la parcelle est estimée à 23,7 hectares, les 13,7 ha restants étant classés au MOS en « milieu semi-naturel ». Or, le plan de zonage retient un classement unique en Np, qui pourrait laisser penser que l'ensemble de la zone sera impacté et qu'une part des capacités d'urbanisation de la commune devra être mobilisée. La confusion demeure également à la lecture de l'OAP TVB qui prévoit des prescriptions et des orientations de renaturation et de restauration d'une continuité de liaison douce sans préciser le contexte de cette installation. Il conviendrait donc de clarifier la nature de celle-ci et son impact sur ce secteur, voire de modifier le plan de zonage pour distinguer plus clairement la zone qui accueillera la future plateforme ISDI (en Np) et le reste en N.

**Courriel n°15 :** Suite à mon passage à la grange aux anneaux ce soir, ne retrouvant plus le passage du texte, je reviens vers vous pour les questions sur le point ci-dessous (sources PLU Rapport de présentation page 29) :

- **L'accueil des gens du voyage**
- Conformément à la loi du 5 juillet 2000, le nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage a été adopté le 15 octobre 2013 par arrêté préfectoral signé conjointement par le Préfet et le président du Conseil départemental.
- Depuis 2017, la communauté de communes Entre Juine et Renarde est en charge de créer des aires d'accueil. L'une d'elles se trouve à Lardy, et une est en projet à Etréchy.
- Pour ce qui concerne les populations sédentaires implantées sur la commune, le PDALPD prévoit les différentes solutions qui peuvent être envisagées selon les cas :
  - Soit l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones non constructibles occupées depuis de nombreuses années par ces familles,
  - Soit l'échange de parcelles,
  - Soit la réalisation de projets d'habitat adapter pour lesquels des financements publics peuvent être obtenus.

En ce qui concerne les populations concernées, pouvez-vous préciser :

- ouverture à l'urbanisation de la /les zones , cela sous entend il qu'une zone entière sera urbanisé (notamment chemin de la moinerie et chemin d'Etampes) incluant toutes les constructions (illicites) existantes ?
- si oui qu'en est-il des voiries (rues bitumées, trottoirs ...) ?
- ces rues seront-elles autorisées aux véhicules de + de 3T véhicules de travaux publics notamment ? (actuellement des véhicules de ce types circulent plusieurs fois par jour donc passent par le centre du bourg !)



- l'ouverture à urbanisation sera t-elle encadrée en obligeant les populations à reboiser leur parcelles, en revégétalisant les parking, jardin et allées .... en encadrant les clotures (types et hauteurs)

- les rues qui mènent à ces parcelles seront-elles aménagées (dos d'ânes, chicanes ... ).

- des contrôles seront-ils effectués sur l'assainissement des parcelles,

- sera t-il prévu des bouches incendie (proximité de la forêt) ?

Si les options 2 et 3 sont prises, qui prendra en charge la démolition, le reboisement et la revégétalisation de ces parcelles ?

Cette liste de questions n'est sans doute pas complète, et le sujet mérite réflexion.

Il n'est peut-être pas de votre domaine de compétence de répondre à ces questions, en revanche il me paraît important de souligner ces points.

**Courriel n°13 :** Ces questions de revitalisation et dynamisation méritent un débat dédié avec la population sur les besoins. Il s'agit d'entrer dans le détail des différentes activités envisageables, sans s'arrêter à l'offre commerciale "de proximité", mais en intégrant tous types d'implantations professionnelles, et surtout les équipements et services. Ce débat sera utilement nourri par une cartographie préalable exhaustive des activités, analysée au crible d'une typologie fine, et qui ferait également apparaître les équipements. Les questions transversales doivent être la gestion des flux (de véhicules au premier chef), en vue de la définition de pôles cohérents, proposant des activités complémentaires entre elles, qui viennent se soutenir mutuellement.

L'idée est d'aller plus loin dans la vision d'ensemble à l'échelle de la commune, en spécialisant les différentes zones d'activité et d'équipements au plus près des besoins et des contraintes, et surtout en s'assurant qu'elles ne se feront pas concurrence entre elles. Dès lors, il sera possible d'identifier les leviers d'actions mobilisables (ils ne passent pas tous par le PLU, mais pour espérer voir des effets, tous sont nécessaires), en lien avec ses partenaires (communauté de commune, CCI...) et de les prioriser.

En l'absence de cette vision d'ensemble préalable, qui m'apparaît indispensable dans le cadre du PLU, l'OAP centre-bourg, qui porte pourtant un objectif susceptible de rallier de nombreux suffrages, se présente aujourd'hui comme une réponse à une question qui n'est pas entièrement posée sur le volet activité (alors qu'elle l'est complètement sur le logement). En l'état, les dispositions actuellement projetées par le projet de PLU en faveur d'une revitalisation du centre-bourg risquent fort de manquer leur cible.

### Questions 5.2.3 :

**Question 1- Les actualisation et compléments proposés par les PPA (descriptif du territoire forestier, consommation eau potable, qualité de l'air), seront-ils ajoutés dans le rapport ?**

**Réponse de la commune :** Des compléments et actualisations seront ajoutés dans le rapport en s'appuyant sur les données disponibles et/ou mises à disposition auprès des différents acteurs et/ou personnes publiques.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Prend acte que les actualisations et compléments proposés par les PPA (descriptif du territoire forestier, consommation eau potable, qualité de l'air), seront ajoutés au rapport dans la mesure où les données sont disponibles.

*lor*

**Question 2- Les indicateurs sur les enjeux sanitaires seront-ils complétés ?**

**Réponse de la commune :** Les indicateurs sur les enjeux sanitaires seront complétés avec des éléments émanant de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS), qui indique que dans les zones résidentielles, une altération de l'état de santé est observée au-delà de 55 dB(A) en extérieur le jour et l'objectif de qualité est de 30 dB(A) la nuit en extérieur. Ainsi, dans un souci de protection de la santé humaine, un rappel des valeurs de l'OMS comme éléments de comparaison pour les mesures acoustiques et la caractérisation de l'état initial sera effectué. Dans l'évaluation environnementale, la cartographie croisée pour les enjeux bruit et air, réalisée par Airparif et Bruitparif à cette adresse : <https://carto.airparif.bruitparif.fr/>, sera intégrée.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

La prise en compte des normes OMS comme éléments de référence est intéressante et doit être encouragée pour répondre aux enjeux sanitaires des zones habitées notamment le long de la RN20. L'intégration de la carte des enjeux croisés d'Airparif et Bruitparif est notée.

**Question 3- L'état initial sur la problématique des ilots de chaleur du territoire communal et les moyens mis en œuvre pour atténuer les effets d'ilots de chaleur dans un contexte de changement climatique seront-ils étudiés ?**

**Réponse de la commune :** La problématique des ilots de chaleur sera étudiée au cas par cas, en fonction des projets proposés. A noter cependant que cette problématique, bien que devant être prise en compte dans la révision du PLU, reste secondaire pour deux raisons :

- La présence de massifs boisés importants sur le territoire communal et aux abords ;
- La mise en place de « cœurs d'ilots » (L151-23 CU) pour préserver la biodiversité au cœur de l'enveloppe urbaine.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

La commune propose d'adapter la protection de son territoire des ilots de chaleur aux secteurs exposés et faisant l'objet de projets parce qu'elle dispose déjà de protections naturelles sur certains espaces, zones naturelles et cœurs d'ilots pour préserver la biodiversité dans la partie urbaine.

**Question 4- Un complément de réflexion d'ensemble est-il envisagé pour ce dossier notamment pour l'environnement et le cœur de ville ?**

**Réponse de la commune :** Toute OAP sera soumise à études avant sa réalisation pour s'assurer que cela ne cause pas de préjudice trop important à l'environnement. Les personnes publiques concernées seront également interrogées dans le cadre de la réalisation de ces projets.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Les risques sont effectivement surtout liés aux nouvelles zones à urbaniser. Le préalable d'études amont pour l'environnement et le cœur de ville devrait apparaître dans le règlement et/ou les fiches OAP.

**Question 5- La date d'approbation du SDRIF-E est à préciser ?**

**Réponse de la commune :** La date d'adoption du SDRIF-E sera intégrée dans le PLU.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Prend acte de cette l'intégration de la date d'adoption du SDRIF-E.

**Question 6- Le plan partenarial d'aménagement de la RN20 sera-t-il inséré ?**

**Réponse de la commune :** De fait, le plan partenarial d'aménagement de la RN20 est intégré dans le PLU puisque la requalification du secteur du Bas de Torfou (sur lequel on retrouve deux OAP) s'inscrit dans le cadre du PPA.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Dans son avis le Conseil départemental de l'Essonne ne relève pas d'incohérence avec le PPA de la RN20 mais « invite la commune à mettre à jour les éléments de présentation du projet RN20 en prenant en compte le Projet Partenarial d'Aménagement de la RN20(rapport page 36) ». Cette mise à jour est à réaliser.

**Question -7 : Pour les énergies renouvelables faire un état des lieux et examiner les possibilités de prévoir des ENR ?**

**Réponse de la commune :** Avant toute mise en œuvre des OAP cette possibilité sera examinée au cas par cas. Par ailleurs, la mise en place de panneaux solaires est d'ores et déjà envisagée sur le toit du complexe sportif.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** La commune envisage de développer les énergies renouvelable au cas par cas notamment lors de la mise en œuvre des OAP. Si cette démarche ne manque pas d'intérêts la proposition du conseil départemental proposant d'adopter une démarche s'appuyant sur une réflexion globale amont, paraît globalement plus satisfaisante.

*5.2.4. Les orientations générales,***Synthèse des avis et observations**

Le CNPF indique que la forêt est présentée sous l'aspect environnemental, paysager et pour sa vocation de loisir. En particulier il est écrit : « la valorisation de ces espaces singuliers, ainsi que leur découverte par le public doivent être autorisées et réglementées ». Le CNPF rappelle que la forêt privée n'a pas vocation à être ouverte au public, seule la forêt publique a cette vocation. Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces forestier relevant du code forestier.

Pour l'ARS il aurait été intéressant de présenter une carte des risques sanitaires et des vulnérabilités relevés sur chaque OAP notamment pour le bruit, l'air, la pollution des sols et les lignes HT.

La CLE Sage-Yvette indique que les prescriptions pour les zones humides ne sont pas assez ambitieuses d'autant plus que la délimitation des zones humides probables et avérées ne figure pas clairement sur le plan de zonage du PLU comme demandé dans la disposition 32 du PAGD du SAGE révisé, bien que certaines zones humides figurent dans le zonage sous l'appellation « sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique ». Les zones humides identifiées doivent bénéficier d'une protection spécifique en étant classées en zone naturelle.

Pour l'Etat, le SDRIF-E autorise une capacité d'extension totale de 13,4 ha, décomposée en 10 ha identifiés pour le secteur des Marsandes et 3,4 ha de capacités non cartographiées. Le PADD énonce un chiffre des capacités d'extension non cartographiées de 4 ha, ce chiffre devra être actualisé.



Dans le courriel n°13 la contribution porte sur la notion de revitalisation du centre ancien, dans un contexte de multipolarité des activités économiques. Comme le met en avant la carte des polarités économiques, les pôles d'activités économiques de la commune et de sa périphérie immédiate sont nombreux, et répartis sur tout le territoire. Ce constat rapide, dressé à l'aide du dossier et de cartographie en ligne fait apparaître deux choses : d'une part le seul de ces pôles en déprise est le centre-bourg, alors que les autres sont stables ou en développement, d'autre part ces 4 pôles se font naturellement concurrence.

### **Avis et observations**

**CNPF :** Dans le PADD, la forêt est présentée sous l'aspect environnemental, paysager et pour sa vocation de loisir. En particulier, page 5 il est écrit : « la valorisation de ces espaces singuliers, ainsi que leur découverte par le public doivent être autorisées et réglementées ». Nous vous rappelons que la forêt privée n'a pas vocation à être ouverte au public, seule la forêt publique a cette vocation. De plus, nous rappelons que le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces forestiers (relevant du code forestier) ni des zones naturelles (relevant du code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'art. L. 101-3 « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, (...) », et de fait, par extension, en dehors de la gestion forestière. C'est pourquoi nous vous demandons de supprimer cette phrase.

**ARS :** Le PADD définit 4 axes : « Garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen », « Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée », « Accroître le dynamisme économique de la commune », « Développer la conscience écologique citoyenne et sensibiliser sur les risques environnementaux ». L'ensemble de ces axes intègrent des problématiques permettant de prendre en compte notamment les enjeux sanitaires sur le territoire (mobilité, espaces verts...). Le PLU prévoit 5 OAP sectorielles, « Saint Thomas » (65 logements), « Clos de la Motte » (30 logements mixtes), « Les Sablons » (22 logements), « Bas de Torfou » (175 logements/activité), « Marsandes » (activité) ainsi que deux OAP thématiques « Cœur de ville », et « Trame verte et bleue ». Dans ce cadre, il aurait été intéressant de présenter les risques sanitaires et les vulnérabilités relevés sur chaque OAP. L'ARS aurait apprécié une cartographie des risques sanitaires (bruit, air, pollution de sol, lignes HT...) superposée à celle des secteurs d'aménagement (OAP) afin de faciliter l'analyse des incidences sur le territoire communal. Le dossier évalue les incidences probables du PLU (zonage, règlement, PADD) sur l'environnement et la santé et les mesures ERC. Des indicateurs de suivi de l'évolution du territoire sont proposés, mais très peu portant sur des enjeux sanitaires (eau, bruit, air, sol) (EE, p.133). La collectivité aurait toutefois pu développer des mesures ERC et des indicateurs plus ambitieux sur les enjeux sanitaires et en lien avec la mise en œuvre du PLU (PADD, OAP).

**CLE Sage-Yvette :** « Fonctionnalités des milieux aquatiques et des zones humides » La commune possède deux zones humides avérées et des zones humides probables en zone agricole et au bord du cours d'eau la Vidange, identifiées sur l'atlas cartographique du SAGE datant de 2019. P84/87 de l'OAP : « Prescription : maintenir ou restaurer la continuité des berges et des ripisylves, afin de créer des ensembles diversifiés et de lutter contre les pollutions diffuses ». La CLE du SAGE Orge-Yvette souligne que cette prescription est conforme à la disposition 23 du SAGE révisé, concernant la protection des berges. P85/87 de l'OAP : « Objectif : Protéger les mares et/ou plans d'eau : Prescription : empêcher leur comblement, ainsi que toute imperméabilisation de leurs abords. Leurs berges doivent ainsi conserver un profil naturel et la végétation typique qui s'y trouve doit être conservée ». La CLE du SAGE Orge-Yvette souligne que cette prescription est conforme à la disposition 33 du SAGE révisé, concernant la protection des mares. P84/87 de



*l'OAP : « Objectif : Protéger et restaurer les zones humides ; Prescription : mettre en œuvre une gestion adaptée des zones humides ; Prescription : accompagner les projets de restauration de zones humides ». La CLE du SAGE Orge-Yvette indique ces prescriptions ne sont pas assez ambitieuses d'autant plus que la délimitation des zones humides probables et avérées ne figure pas clairement sur le plan de zonage du PLU comme demandé dans la disposition 32 du PAGD du SAGE révisé, bien que certaines zones humides figurent dans le zonage sous l'appellation « sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique ». Les zones humides identifiées doivent bénéficier d'une protection spécifique en étant classées en zone naturelle (zonage Nz) et en zone urbaine en Uzh (zh signifiant la présence de zone humide). Néanmoins, les zones humides sont protégées dans le PLU via l'article 5 du règlement : « Dans les zones humides, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Sont interdits : - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides - L'affouillement, exhaussements - La création de plans d'eau artificiels, le pompage - Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement. La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone ». La CLE du SAGE Orge-Yvette souligne que l'article 5 du règlement du PLU est conforme à l'article 4 du règlement du SAGE révisé.*

***Etat :** Le SDRIF-E autorise une capacité d'extension totale de 13,4 ha, décomposée en 10 ha identifiés pour le secteur des Marsandes et 3,4 ha de capacités non cartographiées. Le PADD énonce un chiffre des capacités d'extension non cartographiées de 4 ha, ce chiffre devra être actualisé.*

Par ailleurs, dans ses « objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace », le PADD, pages 10 et 11, fait le bilan des capacités d'extension dont l'utilisation est prévue, à horizon 2040, comme suit :

0 ha pour le logement ;

2,7 ha pour les équipements ;

10 ha autorisés pour le secteur d'activités économiques des Marsandes.

*Le total de consommation prévisionnelle du projet communal atteint donc un total de 12,7 ha. Les objectifs chiffrés de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF) du PADD répondent donc, en l'état, aux exigences du SDRIF-E.*

***Région IdF :** Un environnement protégé pour le mieux-être des Franciliens et une gestion stratégique des ressources (sobriété, circularité et proximité)*

*L'ambition environnementale du projet de PLU est développée dans deux axes du PADD. Le premier axe vise à préserver l'identité de la commune en protégeant son environnement naturel et son patrimoine bâti. Le quatrième axe traduit, quant à lui, l'ambition écologique de la commune sur les thématiques des mobilités durables, de la gestion des ressources naturelles et la préservation des risques.*

***Région IdF :** Conforter une économie compétitive et souveraine engagée dans les grandes transitions*

*Le développement économique tient une place importante dans le projet de PLU et fait ainsi l'objet d'un axe spécifique (axe 2) qui fixe plusieurs leviers pour renforcer le dynamisme de la commune : l'agriculture, le commerce de proximité, les activités touristiques, le développement des zones d'activités existantes (Bas de Torfou, Marsandes) et situées toutes les deux le long de la RN20.*

**Région IdF :** Concernant l'activité agricole, qui constitue une composante importante de l'économie locale, le projet de PLU entend préserver ce secteur en protégeant les terres agricoles: 43 % de la superficie de la commune reste ainsi classée en zone A, donc sans modification par rapport au PLU en vigueur, et le projet de PLU rappelle bien que l'urbanisation ne devra pas compromettre la fonctionnalité des exploitations en garantissant l'accessibilité des engins et le maintien des chemins ruraux.

**Courriel n°13 :** Je ne suis pas résidente permanente de Boissy-sous-Saint-Yon, mais j'y ai passé les 18 premières années de ma vie et y revient régulièrement pour rendre visite à mes parents. Les évolutions du PLU qui les impactent directement m'ont conduite à prendre connaissance de l'ensemble du dossier présenté à l'enquête publique.

En complément de la contribution que mes parents vous ont transmise dans le cadre de cette enquête, centrée sur la création de parkings prévue par l'OAP centre bourg, il m'a semblé intéressant, compte tenu de mon expérience professionnelle (ingénieur et architecte, j'ai exercé au sein des services déconcentrés de l'Etat dans les domaines de l'aménagement et de la construction, notamment pour y promouvoir la qualité architecturale et urbaine) de partager mon propre regard complémentaire, plus général, sur l'évolution de la commune de Boissy à laquelle je reste attachée.

Cette contribution porte sur la **notion de revitalisation du centre ancien, dans un contexte de multipolarité des activités économiques.**

#### Qu'entend-on aujourd'hui par revitalisation ?

L'objectif de revitalisation du centre-bourg apparaît à la fois consensuel et ancien, puisqu'il existait déjà dans le précédent PLU. Dans le présent dossier, pour revitaliser le "coeur de ville", il s'agit en substance d'embellir, de cacher les voitures, de favoriser le commerce de proximité. Ces pistes, déclinées depuis des dizaines d'années dans tous les villages de France, relèvent désormais du réflexe pour les élus et les urbanistes. Ne méritent-elles pourtant pas d'être questionnées et nuancées au cas par cas ?

En effet d'une part **le contexte national a changé** : la tendance de fond est à la fermeture des commerces dits de proximité, y compris dans les villes moyennes ou les centres commerciaux de périphérie, sous la concurrence notamment du commerce en ligne. D'autre part, **le contexte local de Boissy a lui aussi fortement évolué** depuis les cartes postales du début du XXe siècle, lorsque chacun faisait ses courses à pied.

#### Un développement économique auto-concurrentiel

Aujourd'hui, comme le met en avant la carte des polarités économiques en page 20 du PADD, les pôles d'activités économiques de la commune et de sa périphérie immédiate sont nombreux, et répartis sur tout le territoire :

- en périphérie Nord Est : la zone des Marsandes côté Avrainville : accueille de la restauration rapide, des espaces de loisir ou d'évènementiel, des garages automobiles... Ces éléments ont un fort pouvoir d'attractivité pour la population buxéenne qu'on ne peut pas ignorer. L'élargissement de la zone des Marsandes côté Boissy viendra renforcer fortement ce constat.

- en périphérie Est : la zone du Bas de Torfou : certes anarchique d'un point de vue urbain, cette zone présente un dynamisme économique spontané : chocolaterie, épicerie spécialisée, restauration, et de l'autre côté de la N20, une épicerie généraliste ouverte jusqu'à 1h du matin,

3h le week-end. Le double projet d'OAP Bas de Torfou et de requalification de la RN20 viendra renforcer l'attractivité de cette zone, au fort potentiel.

- au centre de gravité géographique : le centre commercial St Lubin, qui rassemble services à la personne, pôle de santé (pharmacie, soins infirmiers), coiffeur... dont l'attractivité est assurée par sa position centrale et proche des écoles, et son accès aisé pour les personnes fréquentant le complexe du Bois des Peuples.

- au centre-bourg, désormais positionné en périphérie/entrée de ville : ne subsistent actuellement qu'une boulangerie, et du tertiaire (santé, services). Si l'on étend le centre-ville à l'entrée de ville ouest, on inclut une épicerie Bio, et à l'extrémité de la rue du puits grès, on ajoute une autre épicerie. Plusieurs commerces ont fermé pour des raisons diverses ces dernières années, l'élément à retenir est qu'ils ne trouvent pas preneur.

Ce constat rapide, dressé à l'aide du dossier et de cartographie en ligne fait apparaître deux choses : d'une part le seul de ces pôles en déprise est le centre-bourg, alors que les autres sont stables ou en développement, d'autre part ces 4 pôles se font naturellement concurrence.

#### Questions 5.2.4 :

##### Question 1- Quelles précisions seront apportées pour les forêts privées ?

**Réponse de la commune :** Dans le PADD, pour répondre au CNPF, la phrase suivante : « la valorisation de ces espaces singuliers, ainsi que leur découverte par le public doivent être autorisées et réglementées » sera supprimée. De plus, un projet destiné à préserver et à valoriser le massif forestier du Bois de Bavielle est actuellement en préparation, en collaboration avec les communes de Mauchamps, Saint-Sulpice-de-Favières et Saint-Yon. Il prévoit une ouverture élargie du massif au public, tout en garantissant la protection des intérêts des propriétaires privés.

##### Appréciation du commissaire enquêteur :

Le classement en EBC des bois n'autorise pas nécessairement l'ouverture au public. La suppression de la partie de phrase « la valorisation de ces espaces singuliers, ainsi que leur découverte par le public doivent être autorisées et réglementées » garantira la protection des accès aux bois privés. En ce qui concerne la modification du classement des bois elle ne peut pas être faite en dehors d'une procédure de révision ou modification. Ce sujet ne figure pas dans les objectifs de la révision.

##### Question 2 - Une carte des risques sanitaires et des pollutions sera-telle dressée et jointe ?

**Réponse de la commune :** Un travail cartographique sur ces thématiques sera réalisé.

##### Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note que rapport sera complété par un document sur les risques sanitaires et les pollutions.

##### Question 3 - Les objectifs du PLU et les consommations d'espaces autorisées par le SDRIF-E seront-elles rendues cohérentes ?

**Réponse de la commune :** Les objectifs du PLU et les consommations d'espaces autorisées par le SDRIF-E seront rendues cohérentes.

##### Appréciation du commissaire enquêteur :



Note que la mise en cohérence souhaitée par la Région Ile de France sur les objectifs et les espaces consommés sera prise en compte. La prévision de consommation réelle est inférieure aux objectifs régionaux.

#### **Question 4 - Une réflexion complémentaire sera-t-elle engagée pour le centre bourg ?**

**Réponse de la commune :** Dans un souci de transparence et afin de rappeler l'importance du projet pour l'avenir du centre-bourg, la municipalité souhaite réaffirmer que l'OAP a été pensée comme une orientation d'aménagement thématique, destinée à poser un cadre d'intentions et de principes généraux. Comme pour toute OAP, il ne s'agissait pas d'un projet technique finalisé, mais d'un document d'orientation nécessitant, pour toute mise en œuvre, des réflexions et études complémentaires, de même qu'un travail approfondi avec les habitants. Cette précision a été clairement rappelée lors de chaque rencontre collective ou individuelle avec les Buxéens.

Tenant pleinement compte des observations formulées lors de l'enquête publique, la municipalité a décidé de revoir l'OAP centre-bourg en profondeur. Cette révision conduit à la suppression de l'ensemble des emplacements réservés, les voiries vont être supprimé pour maintenir l'aménagement de liaisons douces.

Le projet de stationnement ne figurera plus dans le schéma et disparaîtra de son emplacement initialement envisagé. La commune fait néanmoins le choix de conserver l'OAP, mais sans schéma détaillé, afin qu'elle demeure un cadre général permettant d'ouvrir des études complémentaires et d'associer les habitants du centre-ville. L'objectif est d'élaborer, avec eux, un projet adapté à leurs attentes et capable de répondre aux problématiques identifiées dans le PADD à partir de leurs contributions. Cette évolution traduit la volonté municipale de tenir compte des préoccupations exprimées.

Il est important de rappeler que cette OAP avait été conçue pour apporter des réponses à des difficultés largement constatées et régulièrement soulevées lors des ateliers participatifs organisés en amont du PADD : manque de stationnement pour les services scolaires, les commerces et les résidents, divisions internes de logements aggravant la pression sur le stationnement et les flux, absence de leviers directs pour intervenir sur certaines problématiques privées, et augmentation des enjeux de sécurité et de qualité de vie en centre-ville. Toutes ces mentions ont été présentées dans le Boissy-info de mai 2024, ainsi que dans le compte rendu des ateliers participatifs du 26 octobre 2023 auquel les participants étaient conviés.

Comme rappelé lors des différentes réunions, l'OAP s'inscrivait dans une démarche globale visant à requalifier le centre-bourg. Elle envisageait notamment la reconfiguration de la rue Courtanesse, des voies d'accès au cœur de ville et diverses actions destinées à sécuriser et fluidifier les déplacements. Ces orientations auraient ensuite nécessité des études techniques pour définir des solutions durables.

Ainsi, le retrait de l'OAP « centre-bourg » telle qu'elle avait été rédigée ne signifie en aucun cas que la commune renonce à traiter les problématiques ayant motivé sa création. La volonté d'améliorer la circulation, la sécurité, le cadre de vie et le fonctionnement du centre-ville demeure intacte, et la municipalité poursuivra, avec les habitants, l'élaboration de réponses adaptées.

Concernant l'environnement, les remarques des PPA seront intégrées au PLU. Le document intègre déjà de nombreuses thématiques environnementales : préservation et protection étendue des zones N, réduction des secteurs constructibles par rapport aux versions précédentes, règles encadrant la gestion des eaux, la protection de la biodiversité et la mise en valeur du patrimoine paysager et architectural de la commune.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Les modifications proposées pour cette OAP portent sur la suppression de l'ensemble des emplacements réservés et des voiries en maintenant l'aménagement des liaisons douces. Le projet de stationnement qui ne figurera plus dans le schéma et disparaîtra de son emplacement initialement envisagé et les réflexions complémentaires annoncées par la réponse de la commune devraient permettre de répondre aux observations soulevées pendant l'enquête. A noter que le programme de travail figurant dans la fiche de l'OAP précisait que le programme consiste dans un premier temps, de définir la « feuille de route » pour la redynamisation et le renforcement de l'attractivité du Cœur de ville, avec la priorisation des actions à engager. La réponse de la commune précise ce programme de travail.

**5.2.5. Les OAP****Synthèse des avis et observations**

Pour le Syndicat de l'Orge il est conseillé, pour les OAP sectorielles, de ne pas évoquer le principe de dérogation au zéro rejet, afin que les pétitionnaires ne s'orientent pas instinctivement vers elle. Il faut mettre en avant que l'infiltration des eaux pluviales est essentielle et obligatoire

De plus les OAP devront permettre le maintien de la fonctionnalité écologique de ces espaces. Une attention particulière devra être portée aux espaces végétalisés pour la biodiversité. La préservation des corridors est essentielle au maintien de la trame verte sur l'ensemble du territoire voire de la restauration du corridor du bas de Torfou.

Pour l'ARS une évaluation de la compatibilité des sols avec les projets d'aménagement est nécessaire. Ce point pourrait être rappelé dans le règlement.

La MRAe recommande d'analyser l'état initial de la pollution sonore pour l'ensemble des secteurs concernés par les OAP afin d'adapter et d'améliorer les dispositions prévues.

Pour l'Etat, il serait aussi intéressant que les risques sanitaires et les vulnérabilités relevées soient présentées sur chaque OAP. À ce titre, une cartographie des risques sanitaires (bruit, air, pollution des sols, lignes à haute tension...) superposée à celle des secteurs d'aménagement permettrait de faciliter l'analyse des incidences sur le territoire communal.

Pour la CCEJR les schémas d'aménagement indiquent un nombre de logements sans préciser si celui-ci est fixe ou s'il s'agit d'un ordre de grandeur. Cette absence de précision pourrait amener à devoir faire appliquer une règle très stricte lors de l'instruction au détriment des projets présentés. Les espaces boisés protégés devraient être reportés sur les cartes.

Pour la région IdF la lisière végétalisée prévue doit être dimensionnée en tenant compte des spécificités locales. Elle peut accueillir des circulations douces et des aménagements paysagers végétalisés favorables à la biodiversité.

Pour le département l'implantation des arrêts bus doivent être précisés dans les OAP.

**Avis et observations**

**Syndicat de l'orge :** *Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmmations (OAP) sectorielles, il est conseillé de ne pas évoquer le principe de dérogation au zéro rejet, afin que les pétitionnaires ne s'orientent pas instinctivement vers elle. Il faut mettre en avant que l'infiltration des eaux pluviales est essentielle et obligatoire.*

*Afin de faciliter la gestion des eaux pluviales à la parcelle, il est conseillé d'indiquer sur les représentations graphiques des OAP les axes de ruissellement liés à la topographie.*

*Les OAP devront permettre le maintien de la fonctionnalité écologique de ces espaces. Une attention particulière devra être portée aux espaces végétalisés pour la biodiversité. La préservation des corridors est essentielle au maintien de la trame verte sur l'ensemble du territoire. L'OAP « Bas de Torfou » peut être une opportunité de restauration du corridor.*

*De manière générale, plusieurs aménagements simples mais efficaces peuvent être envisagés pour le maintien de la biodiversité :*

*Limiter au maximum l'imperméabilisation du sol*

*Remplacer les arbres supprimés dans le cadre du projet*

*Prévoir des passages pour la petite faune (clôtures avec grillages à larges mailles) ;*

*Limiter la pollution lumineuse nocturne en installant des éclairages à détecteur de mouvement afin de ne pas perturber les espèces nocturnes ;*

*Créer des points d'eau qui constituent des zones refuges et de reproduction pour de nombreuses espèces (oiseaux, amphibiens ).*

**ARS :** *La caractérisation de l'état initial est globalement satisfaisante. D'après le dossier, le territoire compte 6 sites recensés dans l'inventaire Basias et aucun site n'est recensé dans l'inventaire Basol sur la commune. De plus, 7 ICPE soumises à autorisation se situent sur le territoire communal (diagnostic, p.133). L'OAP « les sablons » est constituée de fonds de parcelles, l'OAP « Clos de la Motte » est un ancien siège d'activité agricole, l'OAP « Marsandes » est constituée de terres agricoles. Le dossier aurait dû caractériser la qualité des sols sur les secteurs d'OAP. Pour rappel, une évaluation de la compatibilité de l'état des sols avec les projets d'aménagement est nécessaire. Ce point pourrait être utilement rappeler dans le règlement. Par ailleurs, dans le cadre des axes définis dans le PADD et l'OAP « Trame verte et bleue », la collectivité pourra utilement s'appuyer sur les recommandations mentionnées dans le guide de l'ARS « Aménager un jardin collectif » disponible sur le lien suivant : <https://www.iledefrance.ars.sante.fr/guide-amenager-un-jardin-collectif>. Ce guide pourra utilement être mis en œuvre pour l'aménagement des jardins partagés ou de projets pédagogiques.*

**MRAe :** *L'Autorité environnementale recommande de :- analyser l'état initial de la pollution sonore pour l'ensemble des secteurs concernés par des OAP, en renseignant les expositions maximales et minimales de jour comme de nuit ;- présenter les annexes graphiques du plan local d'urbanisme sur lesquelles les secteurs affectés par le bruit sont reportés ;- détailler les mesures permettant de minimiser l'exposition de nouvelles populations à la pollution sonore et mettre en œuvre un suivi efficace de celles-ci, afin d'adapter et d'améliorer, le cas échéant, les dispositions prévues.*

**CDE :** *Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), vous êtes invité à préciser l'implantation des arrêts de bus sur les plans des projets. Seule l'OAP « Les Sablons » aborde la thématique.*

**Etat :** *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) répondent aux objectifs d'habitat de la commune, et dépassent même l'estimation prévue au PADD, tant du point de vue du nombre, 291 nouveaux logements, que par la diversité des typologies proposées.*

De manière générale, les OAP sectorielles comme thématiques gagneraient à être plus détaillées voire prescriptives.

Il serait intéressant que les risques sanitaires et les vulnérabilités relevées soient présentées sur chaque OAP. À ce titre, une cartographie des risques sanitaires (bruit, air, pollution des sols, lignes à haute tension...) superposée à celle des secteurs d'aménagement permettrait de faciliter l'analyse des incidences sur le territoire communal.

**Région IdF :** Tous les éléments permettent de répondre favorablement à l'OR 8 du SDRIFE qui stipule en effet que les nouvelles urbanisations en limite des espaces agricoles intègrent dans leurs emprises une lisière non bâtie suffisamment large (d'au moins 5 mètres) permettant de constituer un espace de transition. Cette lisière doit être dimensionnée en tenant compte des spécificités locales. Elle peut accueillir des circulations douces et des aménagements paysagers végétalisés favorables à la biodiversité.

**CCEJR :** Les schémas d'aménagement présents dans certaines OAP sectorielles à vocation habitat (Saint Thomas et les Sablons notamment), indiquent un nombre de logements sans préciser si celui-ci est fixe ou s'il s'agit d'un ordre de grandeur. Cette absence de précision pourrait amener à devoir faire appliquer une règle très stricte lors de l'instruction au détriment des projets présentés.

Les OAP thématiques n'oublient ni les liaisons douces intercommunales ni les mares, cela est satisfaisant, seul questionnement sur les points d'intérêts relevés sur la carte en page 81 qui ne font pas état du centre équestre de la Courbette. Il est également dommage que cette carte ne retranscrive pas les espaces boisés protégés situés au Nord Est de la commune.

#### Questions 5.2.5 :

**Question 1- Pour les fiches OAP les dérogations au zéro rejet seront-elles modifiées ?**

**Réponse de la commune :** Oui : suppression de toute mention de dispositifs « limitant les rejets »

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Prend acte de cette suppression de mention sur les zéro rejets préconisée par le syndicat d'assainissement de l'Orge dans son avis.

**Question 2- La fonctionnalité écologique des espaces et la compatibilité des sols seront-ils pris en compte pour les aménagements envisagés ?**

**Réponse de la commune :** Oui : des études sont menées préalablement à la mise en œuvre des OAP par les différents porteurs de projets.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Note que des études fonctionnalité écologique des espaces et la compatibilité des sols seront conduites préalablement à la mise en œuvre des OAP. Cette démarche préalable pourrait être précisée dans les fiches des différentes OAP.

**Question 3 : Les risques sanitaires et les vulnérabilités seront-ils reportés dans chaque OAP ?**

**Réponse de la commune :** Chaque porteur de projet devra présenter un projet conforme aux normes en vigueur et prenant en compte les risques identifiés.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

102

Prend acte de la demande qui sera faite au porteur de projet des OAP sur les risques sanitaires et les vulnérabilités. La carte des risques sanitaire qui devrait être rajoutée sera d'autant plus utile.

**Question 4 : La lisière végétalisée sera-t-elle adaptée aux spécificités locales ?**

**Réponse de la commune :** Les schémas de projet prévoient une lisière végétalisée comme il est demandé. Le détail concernant ces lisières sera à analyser au cas par cas et obligatoirement fournis par les porteurs de projet.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Les lisières végétalisées souhaitées par la Région sont effectivement prévues. La commune renvoie l'examen de l'aménagement de ces lisières lors de l'élaboration des projets par les porteurs de projet. Leur attention pourra néanmoins être attirée sur des éléments structurants existants.

**Question 5 : Les arrêts bus seront-ils positionnés dans toutes les OAP ?**

**Réponse de la commune :** À ce jour, il ne nous est pas possible de localiser l'ensemble des arrêts de bus sur toutes les OAP. Ce travail devra être mené en concertation avec d'autres acteurs publics compétents en matière de mobilité.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Pour fixer les emplacements des arrêts bus dans les zones à aménager il faut effectivement que le travail soit conduit en concertation avec les acteurs publics compétents en matière de mobilité. Une mention pourrait figurer dans les OAP pour que le porteur de projet prévoit ces emplacements dans son projet d'aménagement.

5.2.5.1. L'OAP SAINT THOMAS

**Synthèse**

Le syndicat de l'Orge dans son schéma trame verte et bleue a identifié plusieurs zones écologiquement intéressantes sur les OAP projetées. Saint thomas est concernée par un habitat connexe.

**Syndicat de l'orge :** Le schéma directeur trame verte et bleue menée par le Syndicat a identifié plusieurs zones écologiquement intéressantes sur les secteurs des OAP proposées. L'OAP saint Thomas est concernée par un habitat connexe.

**Question 5.2.5.1**

**Question 1- L'habitat connexe du schéma du syndicat de l'Orge sera-t-il pris en compte ?**

**Réponse de la commune :** Le Syndicat a achevé en 2024 son schéma directeur de trame verte et bleue sur l'ensemble de son territoire. D'après le schéma TVB du Syndicat (qui n'a qu'une valeur indicative), l'OAP « Saint Thomas » est concernée par un « habitat connexe ». Aussi, plusieurs aménagements simples mais efficaces peuvent être envisagés, à terme, pour le maintien de la biodiversité :

- Limiter au maximum l'imperméabilisation du sol
- Identifier les arbres intéressants pour les préserver autant que possible
- Prévoir des passages pour la petite faune (clôtures avec grillages à larges mailles);
- Limiter la pollution lumineuse nocturne ;
- Créer des points d'eau qui constituent des zones refuges et de reproduction pour de nombreuses espèces (oiseaux, amphibiens ...).

*LR*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Note que la commune veut prendre en compte cet habitat connexe du syndicat de l'Orge avec une série d'aménagements pour prendre en compte la biodiversité.

## 5.2.5.2. L'OAP le clos de la Motte

**Synthèse des avis et observations**

le Syndicat de l'Orge signale la présence d'un réseau d'assainissement abandonné en travers de la future opération. Cette canalisation ne doit plus être utilisée. Elle peut être démantelée si besoin.

Pour l'Etat, l'OAP « Clos de la Motte » ainsi que l'Emplacement Réservé n°1, se situent au niveau d'un front vert d'intérêt régional identifié au SDRIF-E. Conformément à l'Orientation Réglementaire (OR) 7 du SDRIF-E : « il appartient aux collectivités territoriales compétentes d'en fixer les limites précises dans leurs documents d'urbanisme »

De plus, le Sud-Est de la parcelle 133 de l'OAP est identifié au MOS 2021 comme agricole et déclaré à la Politique Agricole Commune (PAC) en 2024. Il conviendra alors de la comptabiliser dans les chiffres de la consommation d'ENAF.

**Avis et observations :**

**Syndicat de l'orge :** *Au niveau de l'OAP « Clos de la Motte », le Syndicat signale la présence d'un réseau d'assainissement abandonné en travers de la future opération. Cette canalisation ne doit être utilisée. Elle peut être démantelée si besoin. Le porteur de projet devra se rapprocher du Syndicat. La présence de cet ouvrage devra apparaître dans l'OAP.*

*La représentation graphique de l'OAP pourrait porter à confusion, les emplacements préférentielles des bâtiments n'étant pas matérialisée. Cela donne l'impression que l'ensemble de l'OAP a une vocation écologique, sans construction autre que les voies de circulation.*

**Etat :** *L'OAP n°2 « Clos de la Motte » ainsi que l'Emplacement Réservé (ER) n°1, se situent au niveau d'un front vert d'intérêt régional identifié au SDRIF-E. Conformément à l'Orientation Réglementaire (OR) 7 du SDRIF-E : « il appartient aux collectivités territoriales compétentes d'en fixer les limites précises dans leurs documents d'urbanisme ». Les limites du front vert seront à fixer par la commune. L'OAP et l'ER concernés devront en tenir compte lors de leur mise en œuvre.*

*De plus, le Sud-Est de la parcelle 133 de l'OAP est identifié au MOS 2021 comme agricole et déclaré à la Politique Agricole Commune (PAC) en 2024. Il conviendra alors de la comptabiliser dans les chiffres de la consommation d'ENAF et, conformément au PADD, que ce fragment de parcelle ne soit pas utilisé à destination d'habitat.*

**Questions 5.2.5.2 :**

**Question 1- Quelle solution envisagée pour le réseau d'assainissement abandonné qui ne peut pas être réutilisé ?**

**Réponse de la commune :** *Au niveau de l'OAP « Clos de la Motte », le Syndicat signale la présence d'un réseau d'assainissement abandonné en travers de la future opération. Cette canalisation ne doit être utilisée. Elle peut être démantelée si besoin. Le porteur de projet devra se rapprocher du Syndicat. La présence de cet ouvrage sera indiquée dans l'OAP.*



**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Note que la présence du réseau d'assainissement abandonné sera indiqué dans l'OAP et que les canalisations ne pourront pas être utilisées.

**Question 2- Quelle protection sera mise en œuvre pour le front d'intérêt régional du SDRIF-E ?****Réponse de la commune :**

- Traduction dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)
- Déclinaison dans le zonage du PLU

Le front vert d'intérêt régional du SDRIF-E est actuellement matérialisé par une limite de zonage entre espaces agricoles et zones urbanisées. Le classement en zone agricole empêche l'urbanisation nouvelle et protège durablement le front vert.

- Règles du règlement écrit du PLU

Pour rendre le front vert opérationnel, on ajoute des prescriptions :

Interdiction ou limitation de la constructibilité (article 1 & 2),  
Obligation de maintenir les continuités paysagères ou écologiques,  
Interdiction des clôtures opaques,  
Préservation des vues et perspectives.

- OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Compléter l'OAP thématique TVB avec la matérialisation du Front Vert.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

La commune propose de porter ce front d'intérêt régional dans le PLU au niveau du PADD, sur le plan graphique de zonage, dans les règles écrites et dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue. Ces propositions vont dans le sens de la protection de ce front d'intérêt régional.

**Question 3- La partie de la parcelle 133 identifiée au MOS comme agricole sera-t-elle réintroduite dans le bilan des consommations d'ENAF ?**

**Réponse de la commune :** La partie de la parcelle 133 identifiée au MOS comme agricole et qui couvre une superficie de 980m<sup>2</sup> sera décomptée dans le bilan des consommations d'ENAF.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Prend acte que la parcelle 133 sera décomptée dans le bilan d'ENAF.

**5.2.5.3. OAP LES SABLONS****Synthèse des avis et observations**

L'OAP « Les Sablons » est concernée par un réservoir secondaire de biodiversité et un habitat connexe.

Le propriétaire des parcelles 312, 67 et 68 (courriel 06) souhaite que l'emprise de l'OAP soit réduite d'environ la moitié des parcelles.

Le propriétaire de la parcelle 369 (RP01) souhaite des précisions sur cette OAP.

**Avis et Observations**

**Syndicat de l'orge :** L'OAP « Les Sablons » est concernée par un réservoir secondaire de biodiversité et un habitat connexe.



**Courriel n° 06 :** Propriétaire parcelle 312, 67 et 68. Ayant pris connaissance des quelques informations concernant la modification du PLU AOP des Sablons, je ne souhaite pas que ma propriété soit inscrite à ce projet tel qu'il m'a été présenté.

En effet, je tiens à conserver hors de l'AOP plus de terrain que ce qui est mentionné, soit environ la moitié des parcelles 312, 67 et 68, au plus près de ma propriété.

Toutefois, je reste ouvert à toute discussion si de nouvelles évolutions étaient possibles.

**RP01 :** Je souhaiterai plus d'information sur le projet « Les Sablons » étant propriétaire de la parcelle n°369 je me sens concernée par cet aménagement et je suis fort étonnée de ne pas avoir été concertée d'autant qu'il date de 2025 date de l'acquisition de notre demeure. J'attends un retour de votre part à ce sujet.

### Questions 5.2.5.3 :

**Question 1- Le réservoir de biodiversité de ce secteur et l'habitat connexe seront-ils préservés ?**

**Réponse de la commune :** Le Syndicat a achevé en 2024 son schéma directeur de trame verte et bleue sur l'ensemble de son territoire. D'après le schéma TVB du Syndicat (qui n'a qu'une valeur indicative), l'OAP « Sablons » est concernée par un « habitat connexe ». Aussi, plusieurs aménagements simples mais efficaces peuvent être envisagés, à terme, pour le maintien de la biodiversité :

- Limiter au maximum l'imperméabilisation du sol
- Identifier les arbres intéressants pour les préserver autant que possible
- Prévoir des passages pour la petite faune (clôtures avec grillages à larges mailles);
- Limiter la pollution lumineuse nocturne ;
- Créer des points d'eau qui constituent des zones refuges et de reproduction pour de nombreuses espèces (oiseaux, amphibiens ... ).

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Note que la commune veut prendre en compte cet habitat connexe du syndicat de l'Orge avec une série d'aménagements pour prendre en compte la biodiversité.

**Question 2- L'emprise de cette OAP sera-t-elle réduite pour les parcelles 312, 67 et 68 comme demandé par le propriétaire ?**

**Réponse de la commune :** En l'état, cette demande ne peut pas être satisfaite. Les parcelles n°312, 67 et 68 ont été intégrées dans l'OAP car elles sont indispensables à la réalisation de la seconde phase du projet, notamment pour permettre la création d'une voie de desserte et d'une sortie supplémentaire. Ce choix répond à un objectif précis : toute création de logements dans ce secteur nécessite plusieurs accès afin de limiter l'impact sur la circulation et d'éviter un report du stationnement sur les rues résidentielles voisines déjà saturées.

Réduire de moitié les parcelles concernées rendrait impossible l'aménagement de cette voie et compromettrait la création d'une sortie adaptée. Si les accès devaient se concentrer uniquement sur la rue des Cormiers ou la rue des Sablons, cela entraînerait une augmentation significative du trafic et pourrait accentuer les risques de sécurité pour les riverains.

Notre priorité est donc de garantir un aménagement cohérent, sécurisé et respectueux de l'ensemble des habitants du quartier, ce qui motive notre refus.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**



La réduction des emprises sur le deuxième secteur de l'OAP pose effectivement des difficultés pour desservir ces parcelles enclavées.

**Question 3- La propriétaire de la parcelle 369 pourra-t-elle avoir des compléments d'information sur le projet d'aménagement ?**

**Réponse de la commune :** Des compléments d'informations seront adressés à cette personne. Une réunion individuelle est déjà fixée à ce jour avec Monsieur le maire, Madame l'adjointe à l'aménagement et Monsieur le responsable de l'urbanisme. Il est également rappelé que ce projet avait été présenté lors de la réunion publique du 3 avril 2025, et que des panneaux explicatifs, incluant les OAP, ont été affichés à l'accueil de la mairie pendant une durée de deux mois, afin de permettre à chacun de s'en saisir.

Nous soulignons par ailleurs que tout habitant peut solliciter, à tout moment, un rendez-vous avec le service Urbanisme et Aménagement du Territoire ou avec le Maire, afin d'obtenir des précisions sur les OAP intégrées au PLU actuellement en cours de révision. Toutes ces possibilités d'information et d'échange avaient été rappelées dans les différentes communications de la mairie.

Notre volonté dans la conduite de ce PLU a toujours été de garantir une information transparente, accessible, et permettre à chaque citoyen de comprendre pleinement les enjeux et les choix liés à l'évolution de notre territoire.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Note que des informations seront disponibles et adressées à la propriétaire de la parcelle 369.

5.2.5.4. OAP LE BAS DE TORFOU

**Synthèse des avis et observations**

RTe rappelle les contraintes techniques, de sécurité, et les servitudes et recommandations pour la cohabitation avec les infrastructures existantes.

Le syndicat de l'Orge rappelle les dispositions pour la gestion des eaux pluviales, la prévention des inondations et la préservation des zones humides du secteur.

La MRAe rappelle les points de vigilance environnementaux majeurs et les recommandations pour limiter les effets négatifs notamment sur la qualité de l'air dans le secteur de la RN 20. L'ARS est soucieuse des impacts sanitaires liés à la qualité de l'air et aux nuisances sonores. Des demandes sont formulées en vue de clarifier la délimitation des zones humides de ce secteur.

La Communauté de communes entre Juine et Renarde indique que les documents qui composent l'OAP sont denses et devraient être simplifiés. Les objectifs pour la zone Ouest sont à préciser notamment concernant le stockage. Le schéma de la desserte est à compléter en prenant en compte l'accès de la rue de la Boissière. La légende des espaces devrait être adaptée en prenant en compte la nature des espaces existants.

L'avis de la CDPENAF porte sur la préservation des espaces naturels et agricoles, et rappelle qu'une zone humide avérée et des zones humides potentielles sont présentes au sein de cette OAP. Ces zones doivent être impérativement préservées dans le but d'être en accord avec le SAGE de l'Orge et de l'Yvette.

L'Etat estime que dans la partie Est de l'OAP il faudra reprendre le calcul des ENAF consommés pour prendre en compte les éléments du MOS de 2021. Il signale la présence des zones humides

qui sont à conserver. Avant la réalisation du projet il faudra également mener un inventaire faune-flore et de prévoir les compensations pour les espaces naturels détruits.

La Région Île-de-France indique la cohérence du projet avec les orientations régionales, précise les attentes en matière de développement durable et d'aménagement du territoire.

Les trois courriels 03, 04 et 14 ont été transmis par des propriétaires installés sur la zone.

Le courriel 03 souligne l'impact sur la valeur des biens qui vont changer de zone en passant de la zone habitat à une zone activités.

Dans les courriels 03 et 04 la question est posée sur l'opportunité de changer ce zonage qui pourrait être conservé. Par ailleurs le courriel 04 relève que le règlement de la future zone d'activité permettrait des installations industrielles. Cela ne correspond pas aux engagements pris pour l'installation d'une économie douce.

Pour le courriel 14 il serait judicieux d'offrir à cette futur Zone Artisanale, un accès digne ce nom, car l'accès au 15 Chemin de la Sablière Jaune, est dégradé. Des travaux de réfections seraient bienvenus.

### **Avis et Observations**

**Rte :** Nous attirons votre attention sur ce secteur et demandons la prise en compte de la présence de nos ouvrages. Dans le cadre de ce projet, il convient de solliciter le GMR Sud-Ouest pour :

*Liaison 90 kV n° 1 JUINE - LOGES (LES),*

*Liaison 90 kV n° 2 JUINE - LOGES (LES),*

*Liaison 90 kV n° 3 JUINE - LOGES (LES).*

**Syndicat de l'orge :** L'OAP « Bas de Torfou » est concernée par un réservoir secondaire de biodiversité, un habitat connexe et fait plus largement partie d'un corridor écologique peu fonctionnel.

**MRAe :** L'Autorité environnementale recommande :- d'approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement sur la qualité de l'air, notamment à proximité de la RN20 ;- d'apporter des éléments d'analyse sur l'offre actuelle et les attentes des usagers en matière de transports collectifs et énoncer des prescriptions destinées à l'amélioration de la desserte et au développement des mobilités actives ;- renforcer les dispositions du projet de PLU visant à éviter ou réduire l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques, en ciblant les valeurs au-delà desquelles l'Organisation mondiale de la santé a documenté des risques avérés pour la santé humaine.

**MRAe :** L'Autorité environnementale recommande de :- clarifier la délimitation des zones humides ou potentiellement humides et les présenter dans le plan de zonage ; - démontrer l'absence d'impacts potentiels de l'ouverture à l'urbanisation de la zone « Bas de Torfou », côté Est de la RN20 sur les fonctionnalités et la restauration des zones humides.

**CCEJR :** Plus en détails et afin d'anticiper d'éventuelles futures interrogations, je tenais cependant à soulever certains points qui appellent des remarques de ma part notamment sur les divers aspects en lien avec l'aménagement durable ou avec le développement économique de votre commune.



Secteur dit du Bas de Torfou :

Les documents qui composent l'OAP sectorielle du Bas de Torfou sont denses, peut-être trop car les trop nombreux documents historiques ou annexes nuisent à sa bonne compréhension.

Le côté Ouest laisse apparaître une zone d'habitat retranscrite en zonage AUBd sur le plan de zonage, pour plus de cohérence ce zonage mériterait d'être étendu aux parcelles cadastrées section AM parcelles 125, 127 et 202 qui permettraient d'offrir plus d'amplitude à d'éventuels projets.

Sur la rédaction des objectifs de réaménagement de ce côté Ouest en interface avec les habitations et qualifié comme projet de « renouvellement urbain ambitieux » je m'étonne que le stockage soit autorisé. La rédaction de la fin de l'objectif 1 a également de quoi déconcerter. Il me semble que pour un secteur de renouvellement urbain afficher clairement un souhait d'une emprise au sol d'au moins est cohérent mais il faut savoir s'il s'applique à l'ensemble de la zone ou juste à la partie développement économique.

L'objectif 2 qui cite les accès oublie de traiter d'un éventuel accès rue du Clos de la Boissière. Enfin aucune précision n'est donnée sur l'aménagement de la bande paysagère ni sur l'aménagement demandé d'espaces verts publics.

Le côté Est quant à lui connaît un schéma d'aménagement conforme à celui validé lors de l'étude thématique. La différence de zonage entre le plan de zonage et l'OAP sectorielle interroge car les 5000m<sup>2</sup> d'ENAF préservés ne sont pas reportés comme tels sur le plan de zonage.

Le schéma relève également des espaces verts préservés qui n'en sont pas. La légende devrait être modifiée.

La fin de la rédaction de l'objectif 1 pose toujours question.

**Etat :** Par ailleurs, la partie Est de l'OAP du « Bas de Torfou » estime une renaturation supérieure à la consommation qu'elle engendre, à savoir un total de 4,7 ha pour une artificialisation estimée à 4,3 ha environ.

Toutefois, les franges prévues de 15 et 25 mètres en pourtour d'OAP sont situées régulièrement sur des zones identifiées comme « forêts » ou « milieux semi-naturels » au MOS 2021 et ne sauraient donc être comptées comme une renaturation. Il faudra reprendre les estimations et préciser autant les surfaces d'ENAF consommées, que les modalités de renaturation et de conservation des ENAF présents.

De plus, une zone humide avérée et de nombreuses zones humides potentielles sont présentes sur le site de cette OAP. Ces zones humides doivent impérativement être préservées. Pour cela il convient de mieux diagnostiquer à la fois leurs délimitations et leurs modes d'alimentation (ce que ne décrit pas l'évaluation environnementale), avant tout aménagement opérationnel.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Orge-Yvette, qui s'applique sur ce territoire, prévoit dans son futur règlement un certain nombre de règles, dont une règle relative à l'interdiction de destruction de zones humides avérées. La validation de ce projet de SAGE devrait intervenir d'ici à fin 2025 / début 2026, donc avant la finalisation d'un projet sur cette OAP. Ainsi, si le projet conduit à la destruction de zones humides, il ne sera pas conforme au SAGE révisé. Il serait donc nécessaire, à minima : d'évoquer le respect du SAGE Orge-Yvette concernant la protection des zones humides ; de décrire précisément la zone humide avérée présente, afin de

confirmer que l'emprise de 0,5 ha préservée est nécessaire et suffisante au fonctionnement de cette zone ;

L'OAP « Bas de Torfou » en p. 55/56, donne des recommandations en termes d'enseignes et de publicité. Si la ville souhaite mettre en place des prescriptions plus strictes que le règlement national de publicité, il convient qu'elle mette en œuvre un Règlement Local de Publicité (RLP).

De plus, dans la mesure où l'OAP artificialise des zones naturelles et forestières, avant tout projet d'aménagement, il convient de réaliser un inventaire faune/flore sur l'ensemble du territoire communal afin de proposer un aménagement de ce secteur prenant en compte les enjeux écologiques qui auront été identifiés, ou le cas échéant, proposant les compensations nécessaires.

À ce titre, la compensation proposée n'est pas tout à fait proportionnelle à la valeur des espaces naturels existants :

- des espaces naturels classés en Espaces Boisés Classés (EBC) sont détruits et aucun espace naturel classé en EBC n'est proposé en compensation ;
- une frange arbustive de 15 à 25 mètres de large ne correspond pas au même écosystème qu'un massif boisé (corridor contre réservoir).

Il conviendrait de reconsidérer le projet de compensation en y intégrant davantage les boisements existants. De surcroît, il conviendrait de classer en zone N le secteur de 0,5 ha préservé, comme l'est le secteur de 0,7 ha, et de garder l'EBC dans le secteur de 0,7 ha.

L'OAP du « Bas de Torfou », devra prendre en compte la présence des ouvrages RTE. Dans le cadre de ce projet, il convient de solliciter le GMR Sud-Ouest :

**ARS :** En bordure de la RN 20, l'environnement sonore est très dégradé et la qualité de l'air est altérée. L'ARS attire donc l'attention du pétitionnaire sur les secteurs de cumul des nuisances (nuisances sonores et pollution de l'air) sur lesquels une attention particulière doit être apportée, notamment au bord de la RN 20 (ex : OAP « Bas de Torfou »).

**CDPENAF :** rappelle qu'une zone humide avérée et des zones humides potentielles sont présentes au sein de l'OAP « Bas de Torfou ». Elle prévient que ces zones doivent être impérativement préservées dans le but d'être en accord avec le SAGE de l'Orge et de l'Yvette qui prévoit dans son futur règlement l'interdiction de la destruction des zones humides ;

**Région IdF :** Enfin, s'agissant des orientations d'aménagement sur le Bas de Torfou, le projet de PLU indique bien le contexte du développement de cette zone, qui s'inscrit à la fois dans les enjeux d'aménagement retenus dans le projet partenarial de la RN20 et dans les objectifs fixés dans le schéma de développement économique de la communauté de communes Entre Juine et Renarde. Il est indiqué par ailleurs que l'OAP dédiée à ce secteur (Bas de Torfou est) constitue une première étape dans la mise en œuvre du programme, ce qui explique notamment que les orientations d'aménagement sont encore succinctes. Le document précise enfin que cette zone est déjà largement urbanisée / artificialisée et qu'elle accueille des constructions illégales. Tous ces éléments amènent à dire que ce projet nécessite encore une réflexion sur les objectifs d'aménagement à terme et qu'il apparaît ainsi anticipé de fixer des compensations d'ENAF sans davantage de lisibilité sur les capacités à optimiser le foncier déjà artificialisé et sans mener en amont une réflexion sur le foncier. Le projet de PLU pourrait indiquer que la densification et la reconquête de secteurs artificialisés seront un préalable à la consommation d'ENAF (en intégrant l'idée d'un phasage par exemple). De même une étude de la qualité des sols pourrait permettre de fixer plus finement les secteurs qui feront l'objet d'une artificialisation. Certains secteurs

*interrogent sur leur future valeur écologique au regard de leur situation, notamment celui situé entre la RN20 et le sous-secteur UYc (qui accueille une plateforme de stockage de matériaux inertes), si l'on considère que les surfaces naturelles qui vont être supprimées sont des boisements qui créent aujourd'hui une trame verte connectée à la zone agricole. A noter aussi que l'OAP TVB n'intègre pas en tant que tel le corridor écologique que formera à terme le traitement des franges de l'opération.*

*Sur les zones d'activités économiques, le projet de PLU fixe également des objectifs précis pour assurer leur développement. Sur la zone du Bas de Torfou située en bordure de la RN20, le projet d'aménagement global est intégré à la démarche du Projet Partenarial de la RN20, qui vise pour cette zone la restructuration des accès, l'intégration de nouvelles activités, l'amélioration de la mobilité et un développement qui répondent aux enjeux écologiques actuels, ce qui est rappelé dans l'OAP sectorielle de ce secteur. L'ensemble de ces orientations d'aménagement est cohérent avec l'OR 104 du SDRIF-E sur les sites économiques existants qui précise que la requalification et la modernisation de ces sites passent notamment par l'amélioration de la fonctionnalité des sites concernés et leur accessibilité.*

**Courriel n° 03 : 24 bis chemin du procès - parcelle : A270**

*zonage futur : AUYa*

*Actuellement notre parcelle est en zone habitation, le projet du PLU le transforme en zone économique.*

*Ce zonage impacte la valeur du bien à la vente, car on ne pourra plus le vendre au prix d'une parcelle habitation mais économique*

*Concernant cette zone AUY et selon vos prescriptions pour l'urbanisation de celle-ci Nous constatons certaines incohérences ou quelques explications différentes que l'on a eu avec M. le Maire. Nous sommes surpris de voir que vous autorisez sans aucune condition l'installation d'industrie du secteur secondaire et tertiaire.*

*Or de nos multiples visites il nous a bien été précisé, que sur le côté ouest de la RN20, le secteur économique serait plutôt un secteur économique douce, sans industrie.*

*Nous demandons que le terme industrie soit retirée dans l'implantation de cette zone. Ou être plus précis sur ce terme, faire une liste exhaustive avec validation ou regard de la mairie. Car en l'état cela va l'encontre du terme "économie douce".*

*Sur le visuel du projet, vous suggérer une trame verte, en l'instant celle-ci pourrait se trouver sur une parcelle privée. Sera-t-elle préemptée par la mairie ? et ceci n'est pas le cas, cette parcelle est commune à d'autres parcelles, je ne vois pas comment vendre une parcelle si le nouveau propriétaire ne peut pas jouir correctement de son bien . Voir rendre les ventes impossibles.*

**Courriel n° 04 : 24 chemin du procès-parcelle : A271**

*zonage futur : AUYa*

*Actuellement ma parcelle est en zone habitation et sur le projet futur, elle passe en zone économique. Je peux concevoir que les parcelles donnant sur la RN20 soient un sujet concernant la pollution et c'est pour cela que vous les transformer en zone économique.*

*Toutefois ma parcelle donne directement sur le chemin du procès comme la parcelle voisine ( A268) qui va-elle être zonée en parcelle Habitation.*



*Pourquoi je ne reste pas en zone habitation , je me permets de vous rappeler que mon pavillon est l'un des premiers dans ce chemin (1989).*

**Courriel n° 14 :** Suite à notre entrevue de ce jour concernant le PLU de la future zone artisanale de Boissy-sous-Saint-Yon, j'ai été très agréablement surpris par la qualité de ce projet.

*En effet, si cette Zone Artisanale que l'on nous promet depuis des années pouvait enfin voir le jour, je suis persuadé qu'elle apporterait un nouveau dynamisme à notre commune et communauté de communes.*

*De plus, l'arrivée de ces nouveaux artisans serait sûrement créateur d'emplois.*

*Cependant, je pense qu'il serait judicieux d'offrir à cette futur Zone Artisanale, un accès digne ce nom, car comme vous le constater sur les photos ci-jointes, l'accès au 15 Chemin de la Sablière Jaune, est on ne peut plus douteux. Des travaux de réfections seraient bienvenu.*

#### Questions 5.2.5.4 :

**Question 1- Les contraintes techniques et de sécurité de RTE seront-elles rappelées dans l'OAP ?**

**Réponse de la commune :** Un chapitre sur les contraintes techniques et de sécurité de Rte sera rajouté dans l'OAP.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Les contraintes de Rte, qui devront également figurer dans les annexes, seront rappelées dans l'OAP.

**Question 2- Les dispositions pour la gestion des eaux pluviales, la préservation des zones humides et la qualité de l'air seront-elles rappelées ?**

**Réponse de la commune :** En ce qui concerne les zones humides, un chapitre existe déjà dans le règlement du PLU arrêté à la page 27. Le texte est le suivant :

« Dans les zones humides, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- L'affouillement, exhaussements
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage
- Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Sont soumis à conditions particulières les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ;
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.



*Le principe ERC (Eviter-Réduire-Compenser) s'applique sur les zones humides avérées. Les points suivants devront être dûment justifiés dans le dossier. Ainsi, le pétitionnaire devra :*

- Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement sur l'emplacement des constructions)
- Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices)
- S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié. »

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales et la qualité de l'air, les aménagements et constructions futurs seront conformes aux dispositions réglementaires, ce qui permettra d'améliorer considérablement l'état de la zone actuelle. Rappelons que l'objectif ultime est de requalifier une zone d'activités peu fonctionnelle, peu valorisée et sous-occupée. Cela est totalement compatible avec les dispositions la loi Climat & Résilience et du SDRIF-E qui limitent l'étalement urbain et la consommation d'ENAF, et recherchent des secteurs de « renouvellement urbain », ce qui sera le cas pour le Bas de Torfou.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Note le renvoi au règlement qui traite effectivement des questions posées pour ce secteur qui est particulièrement sensibles à la gestion des eaux pluviales, à la préservation des zones humides et à la qualité de l'air.

**Question 3- Les impacts sanitaires dont sonores seront-ils pris en compte dans les projets d'aménagements ?**

**Réponse de la commune :** En bordure de la RN 20, l'environnement sonore est très dégradé et la qualité de l'air est altérée.

Dans l'OAP « Bas de Torfou », un chapitre permettant d'attirer l'attention du ou des porteurs de projets sur le cumul des nuisances (nuisances sonores et pollution de l'air) notamment au bord de la RN 20, sera rédigé. Les différentes normes à respecter seront rappelées.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Note qu'un chapitre sera ajouté dans l'OAP pour rappeler les normes à respecter sur les nuisances sonores et de pollution de l'air.

**Question 4- Un inventaire faune-flore sera-t-il conduit avant les projets d'aménagement ?**

**Réponse de la commune :** Un inventaire faune – flore sera réalisé par les porteurs de projet pour chaque OAP et avant tout aménagement.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

L'inventaire faune-flore sera réalisée par les porteurs des projets d'OAP.

**Question 5- Les objectifs pour la zone Ouest seront-ils précisés notamment pour le stockage et les activités possibles ?**

**Réponse de la commune :** Pour le secteur du Bas de Torfou, à l'ouest de la RN20, il est envisagé un aménagement d'une bande 700 mètres sur 50/55 mètres de profondeur par rapport à l'alignement de la RN20 (soit environ 4 hectares), destinée à recevoir des activités économiques :

- Surfaces commerciales (showroom) en RDC et bureaux à l'étage ;
- Bâtiment indépendant, pour stockage et vente spécialisé ;
- Bâtiment « vitrine RN20 » avec showroom pour activité installation/ réparation ;
- Ensemble immobilier TPE, type pépinière / artisanat ;



- Pôles de vie (restauration, services...) aux deux extrémités de la zone.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Le règlement de la zone AUY fait ressortir trois types d'activités :

- de commerce et d'activité de service,
- d'équipements d'intérêts collectifs et services publics limités aux locaux techniques et aux autres locaux recevant du public,
- et d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Dans les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire apparaît l'industrie. Ce type d'activité qui figurait dans une observation n'est pas précisé dans la réponse de la commune. Il est souhaitable que les aménagements proposés dans la réponse soient cohérents avec le règlement de la zone AUY.

**Question 6- Le calcul des ENAF consommés dans la partie Est sera-t-il repris ?**

**Réponse de la commune :** Une vérification des surfaces annoncées est envisagée, le principe de compensation à 1 pour 1 est maintenu.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Note que la vérification du calcul des surfaces des ENAF consommés sera effectuée.

**Question 7- La limite de la zone Ouest dédiée à l'activité englobe deux maisons. Cette limite peut-elle être modifiée ?**

**Réponse de la commune :** La zone ne peut pas être limitée davantage. Cette situation découle du fait que les deux maisons concernées figuraient déjà dans l'OAP du PLU actuellement en vigueur et étaient classées en zone économique. Leur maintien dans ce périmètre répond à la volonté de conserver une bande d'environ 50 mètres de large le long de la RN20, permettant ainsi aux parcelles situées en arrière, et conservées à vocation d'habitat, de ne pas subir directement les nuisances liées à l'axe national.

Retirer ces deux parcelles du zonage économique irait à l'encontre de l'objectif initial du projet, qui vise à protéger la qualité de vie des secteurs résidentiels arrières tout en préservant une activité économique en bordure de nationale 20. Une telle modification ne serait pas justifiée au regard de l'intérêt général ni équitable vis-à-vis des autres parcelles soumises au même zonage pour des raisons similaires.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Le zonage qui maintient l'activité le long de la RN20 et qui reporte à plus de 50 mètres les zones habitées dans ce secteur qui subit les nuisances liées à la circulation sur la RN20 est tout à fait justifié.

**Question 8- Le chemin de la sablière jaune est en très mauvais état, peut-il être réparé rapidement pour accueillir de nouvelles activités ?**

**Réponse de la commune :** La création d'activités dans le secteur du bas de Torfou Ouest nécessitera, le moment venu, la mise en place d'opérations d'aménagement spécifiques. Ces opérations entraîneront la perception de taxe foncière et de taxe d'aménagement, au bénéfice de la commune et de la CCEJR.

Une concertation est d'ailleurs en cours avec la CCEJR afin de définir les modalités d'utilisation de ces recettes. Il va de soi que, dans l'hypothèse d'une installation de nouvelles



activités, la commune sollicitera la CCEJR, compétente en la matière, pour que la réfection des voiries soit intégrée aux travaux financés par la taxe d'aménagement.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, l'état des réseaux devra impérativement être pris en compte avant toute réalisation. La municipalité reste pleinement vigilante quant aux enjeux propres à ce secteur et rappelle que tout projet doit s'appuyer sur une analyse précise des réseaux existants.

C'est pour cette raison qu'une étude dédiée au bas de Torfou est actuellement menée en lien avec le projet partenarial de la RN20. Cette étude comprend notamment un diagnostic complet des réseaux viaires afin de garantir une planification cohérente, réaliste et sécurisée des futurs aménagements.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Prend acte de l'aménagement envisagé pour les voies de ce secteur qui ne doivent pas être oubliées.

#### 5.2.5.5. OAP MARSANDES

##### Synthèse des avis et observations

La CCEJR propose que les contradictions qui apparaissent entre les différents documents soient levées et que le développement de cette zone soit précisé. Les liaisons douces devraient s'appuyer sur des aménagements existants, chemin rural 40 et chemin d'exploitation au bord de la Vidange.

Pour la région IdF l'extension de 10 ha est encadrée par une «demi-pastille» du SDRIF-E. L'aménagement proposé est cohérent avec ce document.

##### Avis et observations

**CCEJR : Secteur dit des Marsandes :** La rédaction de l'objectif 1 me semble en contradiction avec le schéma présenté. Outre la surface cessible qui semble bien inférieure à ce qui est rendu possible par le plan de composition, la rédaction de l'objectif 1 laisse entendre que l'emprise au sol minimale sera de 55 % sur l'ensemble de la zone située en OAP alors que ce n'est pas le cas graphiquement. Il n'est pas non plus précisé si l'urbanisation de la zone pouvait intervenir en phases successives ou non. Au vu des opérations envisagées, un aménagement d'ensemble du secteur Nord devrait être favorisé.

La démultiplication des liaisons douces peut être appréciable mais leur tracé devrait être calqué sur le chemin rural 40 ainsi que sur les chemins d'exploitation existants aux abords de la Vidange.

**Région IdF :** Au nord est prévu la création d'une nouvelle zone d'activités (les Marsandes) dont l'urbanisation s'inscrit en continuité de la zone d'activités existante d'Avrainville. Le projet de PLU rappelle bien que cette extension constitue de la consommation d'espace agricole, à hauteur de 10 ha, et qu'elle est encadrée par une semi-pastille au SDRIF-E. Les limites de cette extension, fixées dans l'OAP sectorielle « Marsandes », marquent bien la limite de l'urbanisation à l'échelle de la commune avec la zone agricole maintenue à l'ouest et au nord, ce qui permet de délimiter précisément le front vert d'intérêt régional et de respecter ainsi l'OR 7 du SDRIF-E. Par ailleurs, l'OAP prévoit des objectifs environnementaux précis y compris pour une bonne intégration paysagère et à l'intérieur de la future zone et sur les franges, qui sont reprises dans le règlement (création de haies arbustives, noues végétalisées, surfaces de stationnement perméables, clôtures perméables pour le passage de la petite faune, aménagement de liaisons douces pour la desserte depuis / vers le centre-ville).

##### Questions 5.2.5.5 :

**Question 1- Les contradictions qui apparaissent entre les objectifs et le schéma d'aménagement seront-elles levées ?**

**Réponse de la commune :** Une cohérence entre la rédaction de l'objectif 1 et le schéma présenté sera recherchée. Par ailleurs, l'urbanisation de la zone pourra intervenir en phases successives. Au vu des opérations envisagées, un aménagement d'ensemble du secteur Nord sera favorisé.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Il est effectivement nécessaire de rendre cohérent la rédaction et le schéma de l'OAP présentée et utile de préciser le phasage envisagé de la réalisation.

**Question 2- Les liaisons douces s'appuieront-elles sur des voies existantes, chemin rural et chemin d'exploitation au bord de la vidange ?**

**Réponse de la commune :** Les aménagements de liaisons douces s'appuieront sur les tracés existants, notamment le chemin rural n°40 dit « de la Fontaine au Vin », le long de la route n°26 en direction d'Avrainville, ainsi que sur le chemin rural n°37, dit « Chemin des Ânes ». Depuis le chemin de la Fontaine au Vin, une liaison douce sera aménagée en empruntant des chemins préexistants afin de rejoindre la rue Jean-Moulin, permettant ainsi un accès sécurisé pour les piétons, cyclistes et usagers des mobilités douces. Par ailleurs, le schéma initial sera revu concernant la liaison douce située à l'extrémité ouest menant vers la rue Jean-Moulin, afin qu'elle suive précisément les chemins existants en longeant la vidange et sans traverser de parcelles agricoles.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Les tracés des liaisons douces seront modifiés pour prendre appui sur des voies existantes et sur le tracé de la Vidange. Le principe de ces liaisons est à inscrire dans l'OAP.

#### 5.2.5.6. OAP CŒUR DE VILLE

##### Synthèse des avis et observations

Les avis et observations font apparaître les enjeux patrimoniaux soulignés par le SDA concernant la préservation du parc des Tourelles et de ses abords, la protection de murs anciens et des éléments de bâti remarquable. Sur le plan environnemental le SDA souhaite également que les arbres de haute tige de ce parc soient préservés. Ce service souhaite que l'accès au projet de parking soit étudié à partir d'une autre parcelle (263 ou 230).

L'Etat souhaite qu'une étude sur les capacités de stationnement soit conduite pour justifier la création de nouvelles places.

Dans les différents courriels ( n° 08, 09, 11 13 et 16) l'objectif de dynamisation du cœur de ville n'est pas contesté mais la réalisation du parking proposé et sa desserte sont rejetés. Les courriels mettent en évidence la nécessité d'une analyse du besoin réel en stationnement aux différentes heures de la journée et notamment aux heures des entrées/sorties de l'école Thomas Becket. Ils mettent également en évidence les questions de sécurité liées aux déplacements le soir dans le chemin qui sera réalisé.

Des alternatives sont proposées par les riverains Identification d'autres emplacements potentiels pour le stationnement : propositions de stationnement à durée limitée (zones bleues, par exemple) pour optimiser la rotation, renforcement des transports en commun et de la mobilité douce (chemins piétons, vélo), solutions spécifiques pour l'école Thomas Beckett (aménagement temporaires, gestion des flux).



Ils mettent également en évidence les questions de sécurité liées aux déplacements le soir dans le chemin qui sera réalisé. Ces courriels rappellent que la création de la voie d'accès aura pour conséquences l'abattage d'arbres de haute tige, la destruction partielle d'un mur protégé et l'atteinte à l'environnement du parc des Tourelles.

Le débouché de la voie rue Courtanesse posera des problèmes de sécurité lors des manœuvres compte tenu de son étroitesse.

Les propriétaires riverains de ce nouveau parking sont également inquiets sur le plan de la quiétude et de leur sécurité.

Globalement les différents courriels revendiquent l'abandon du projet actuel de parking en cœur d'îlot.

### **Avis et observations**

**SDA :** *Dans le cadre de l'OAP « cœur de ville » il est prévu de renforcer l'attractivité du centre-ville avec notamment la création d'un nouvel espace de stationnement. Ce stationnement est prévu en cœur d'îlot avec une voie de délestage dans le parc des Tourelles qui est protégé au PLU en cours au titre de l'article L 151-19 du code de l'Urbanisme. Pour rappel, ce Parc forme l'écrin de proximité de la ferme des Tourelles et lui donne toute sa valeur patrimoniale. La structure des allées historiques est encore présente. La CRMH envisage sa protection mH depuis plusieurs années.*

*Ce Parc est végétalisé et comporte des arbres de hautes tiges à fort développement, notamment sur la bordure envisagée pour la création de la voie. Le terrain naturel du parc est actuellement situé à environ 40cm au-dessus du niveau de la rue. Ce projet nécessiterait donc du terrassement pour la création de la voie, la démolition d'une partie du mur d'enceinte du Parc et l'abattage d'arbres du parc des Tourelles.*

*Afin de ne pas nuire à la protection du parc et aux arbres de hautes tiges, la desserte de ce parking devrait être étudiée par une autre parcelle, par exemple la parcelle 263 ou 230.*

**Etat :** *L'OAP « Cœur de ville » prévoit du stationnement pour répondre aux besoins existants. Il est attendu, dans le rapport de présentation et conformément à l'article L.151-4 du CU, un inventaire des capacités de stationnement qui justifie la création de places de stationnement et qui apporte des précisions sur l'aspect éventuellement temporaire de celles-ci.*

**Région IdF :** *La commune souhaite également renforcer son tissu économique de proximité en soutenant les deux principaux pôles existants, le centre-bourg et le centre commercial Saint-Lubin, par des mesures permettant principalement de faciliter le stationnement des véhicules motorisés et la circulation des piétons traduites très concrètement dans l'OAP « centre-ville ». Cette dernière prévoit en effet l'extension d'un parc de stationnement existant qui accueillera une centaine de places, quand l'offre est aujourd'hui estimée à 75 places à l'échelle du bourg, l'aménagement paysager des espaces publics et la mise aux normes PMR de cheminements.*

**Courriel n° 08 :** *Enquête PLU englobant mon terrain sis 8, rue du Puits Grès*

*Le terrain convoité pour l'implantation du parking a fait l'objet lorsqu'il était en zone constructible d'un projet immobilier à la même époque que le projet contigu de l'Ancienne forge qui a été édifié, le maire questionné m'a simplement dit avoir écarté mon projet afin d'éviter une brusque augmentation de l'offre locative, il admettait que par ce choix je pouvais me sentir lésée mais que l'équilibre serait ultérieurement rétabli*



*Nos édiles qui insistent sur la préservation du caractère rural de notre village avec un développement lent et maîtrisé peu favorable à la circulation automobile découvrent brusquement le besoin d'un important parking pour un centre-ville complètement dévitalisé, ne rêvons pas, cet équipement ne risque pas de changer les choses, aujourd'hui, mandature après mandature, Boissy dont le périmètre de chalandise englobait les communes voisines car il était pourvu de nombreux commerces ne dispose plus en son centre que d'une boulangerie, une épicerie et un coiffeur.*

*Il n'est nul besoin d'une savante étude il suffit de constater que le stationnement au centre ne pose pas de problèmes et sauf à penser que ce projet en cache un autre, je ne comprends ni à qui il s'adresse ni son importance.*

*Native de Boissy, descendante directe de cinq générations enracinées ici, ayant peut-être eu le tort de conserver les biens qu'ils m'ont transmis, d'y payer les taxes, d'avoir adapté ce qui pouvait l'être afin de pouvoir principalement loger ceux qui ne remplissent pas les critères difficiles à réunir pour une primo location;*

*Etant maintenant d'un âge avancé, je comprends enfin que pour ne pas risquer d'être dépouillé il ne faut rien avoir, contrairement à l'idéal de la révolution, le temps est venu de supprimer la propriété privée.*

*Mon amertume n'anéantit pas encore ma combativité, je me battrais s'il le faut contre ce projet.*

**Courriel n°09 :** *Je vous écris au sujet du PLU pour l'aménagement de la rue Courtanesse.*

*Plusieurs points négatifs me semblent importants*

*-destruction partielle du mur de la ferme des tourelles ce qui est dommageable sur le plan patrimonial, ce mur faisant le charme ancestral de cette petite ville-*

*-Abattage d'arbres centenaires et disparition d'un îlot de verdure du centre-ville, ce qui va actuellement à l'encontre de la lutte contre le réchauffement climatique.*

*-Déplacement du parking central vers un espace plus éloigné qui risque d'être plus dangereux pour les utilisateurs. Les lumières s'éteignent à 23H et le trajet pour rejoindre la mairie deviendra plus compliqué à la lampe torche, mon logement n'ayant pas de garage.*

*-J'ai une profession qui m'amène à rentrer tard plusieurs jours par semaine.*

*-Je ne pense pas que des caméras de surveillance seront mises en place*

*-Je ne sais pas si ce changement ne me poussera pas à déménager dans une autre commune ...*

*Selon moi, risque possible que le déménagement du parking entraîne une désaffection des commerces locaux les personnes qui emmènent leurs enfants à l'école si elles sont garées sur le nouveau parking ne feront pas un détour par le centre pour faire leurs courses et risquent de faire leurs courses ailleurs...*

*Seul point positif, une jolie place.*

**Courriel n°10 :** *Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision générale du PLU de Boissy-sous-Saint-Yon, nous souhaitons vous transmettre nos observations concernant le projet*

de création d'un parking en « cœur de ville » et la modification du zonage des parcelles concernées.

Le projet prévoit le passage des parcelles 34, 37, 46 et 331 (en partie ou en totalité) en zone NL. Ce reclassement a pour objectif de permettre la création d'un parking en centre-ville, mais il entraînerait une atteinte directe au patrimoine du parc et du domaine des Tourelles. Nous soutenons l'avis de la DRAC qui souligne que le projet compromettrait la préservation du patrimoine culturel et paysager de ce site remarquable.

La création d'une voie d'accès à double sens sur une emprise de 15m de large à travers la parcelle 331 débouchant sur la rue Courtanesse aurait les conséquences suivantes :

- Abattage d'arbres de haute tige,
- Terrassement important du terrain naturel,
- Destruction partielle d'un mur répertorié et protégé (article L151-19 du Code de l'urbanisme),
- Atteinte à l'environnement du domaine des Tourelles, partiellement inscrit aux Monuments Historiques, ainsi qu'à son parc, élément constitutif de sa valeur patrimoniale.

Les parcelles 34, 37 et 46, où est prévu l'emplacement du parking, sont des zones naturelles en cœur d'îlot. Elles comportent des arbres de haute tige et une biodiversité certainement importante qu'il conviendrait d'inventorier.

Si le projet est de déplacer les zones de stationnement de la mairie, zone déjà artificialisée, vers un nouveau parking à l'emplacement de ces zones naturelles, l'impact sur la sauvegarde du patrimoine naturel sera important.

Ces impacts contredisent directement l'axe 1 du PADD visant à « garantir la sauvegarde du patrimoine buxéen ». L'intérêt collectif d'un tel aménagement ne saurait justifier une atteinte aussi significative à ce patrimoine.

#### Contestation du besoin en stationnement

Les documents du PLU mettent en avant la création de parkings pour « redynamiser le centre-ville ». Or, les récentes fermetures de commerces à Boissy ne résultent pas d'un manque de stationnement et de clientèle mais de causes diverses (incendie, raisons personnelles, décisions administratives ou de santé).

Le parking du conservatoire (parcelle 53) reste peu utilisé le soir et les week-ends. Sa saturation ponctuelle aux heures d'entrée et de sortie de l'école privée Saint-Thomas Becket résulte principalement d'un afflux d'élèves non-résidents utilisant la voiture en l'absence de transports scolaires adaptés. Cet élément déterminant n'est pas pris en compte dans le diagnostic du PLU.

#### Problèmes de circulation et de sécurité - Rue Courtanesse

Le projet de parking avec voie d'accès sur la rue Courtanesse pose d'importants problèmes de sécurité et de circulation.

Cette rue située à l'entrée de la ville, ne mesure que 8 mètres de mur à mur, dont 5,50 m de chaussée et deux trottoirs étroits de 1,25 m bordés de murs et d'équipements (poteaux électriques). Les piétons, notamment les personnes à mobilité réduite ou les parents avec poussette et enfants, y circulent difficilement et dangereusement.



La circulation actuelle, déjà dense à certaines heures (voitures, camions, lignes de bus en double sens), génère des problèmes de vitesse et de sécurité reconnus depuis plusieurs années. Les entrées et sorties des véhicules des riverains provoquent évidemment des ralentissements du trafic et engendrent régulièrement des incivilités de la part des conducteurs de véhicules empruntant la chaussée, phénomène accentué aux périodes de forte affluence.

Par ailleurs, les comptages de trafic effectués dans la rue Courtanesse fin juin/début juillet 2025 sont biaisés, l'établissement scolaire privé étant alors fermé, ce qui sous-estime la réalité de la circulation.

Malgré les constats établis lors de précédentes réunions municipales, le projet de PLU ne tient pas compte de cette situation. L'ouverture d'une nouvelle voie sur cette rue entraînerait une hausse du trafic sans mesure compensatoire de sécurité. De plus, la largeur actuelle de la rue ne permettrait pas d'assurer un aménagement sécurisé au débouché du parking. Les actuelles places longitudinales et jardinières servant à réduire la vitesse et à protéger les piétons, déjà insuffisantes, seraient également compromises.

#### Alternatives possibles à la création du parking

Nous estimons que d'autres solutions pourraient répondre aux besoins identifiés en limitant l'impact sur le patrimoine et à moindre coût :

1. Aménagement d'un parking dans l'OAP Saint-Thomas, proche du centre-bourg et accessible par la rue Jean Moulin, plus large et sécurisé. La rue Saint-Thomas pourrait permettre un accès direct au centre-ville pour les piétons.

2. En centre bourg, si un besoin de stationnement de courte durée existe réellement pour les commerces, des solutions simples et non destructrices d'espaces naturels sont possibles :

- Mise en application des stationnements à durée limitée,

- Création de zones bleues autour de la mairie, du bar-tabac, de l'épicerie, de l'école de musique et de la bibliothèque, permettant un meilleur roulement des véhicules le jour et un stationnement riverain la nuit.

De façon ponctuelle, le parking de la mairie peut être libéré pour permettre des manifestations culturelles comme cela a déjà été le cas par le passé (exemples: Fête de la musique, Octobre rose, marché ...) appréciées par la population, sans que cela ne pose de problème.

3. Classement de la parcelle 130 en zone naturelle (NL), offrant des possibilités de stationnement à proximité du centre commercial et des écoles publiques. Les places de parking de l'école publique restent elles aussi peu utilisées en journée en dehors

des heures d'accès à l'école .

#### Protection des parcelles et demande de reclassement

La présentation du projet laisse apparaître une possible urbanisation partielle de la parcelle 331, en contradiction avec la vocation naturelle du site. Cette parcelle, actuellement en vente pourrait faire l'objet d'une construction entraînant une artificialisation du parc et la destruction accrue du mur protégé (article L151-19 du Code de l'urbanisme). C'est pourquoi nous demandons un classement total en zone naturelle de la parcelle 331. Le maire nous a répondu à l'oral que cela léserait financièrement le propriétaire de la parcelle 331. Il est inadmissible de refuser de



*protéger le domaine des Tourelles et de provoquer sa dénaturation pour un intérêt personnel au détriment de l'intérêt général.*

*Nous demandons en conséquence le classement total de la parcelle 331, ainsi que des parcelles 34, 37 et d'une partie de la 46, en zone naturelle (N, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique L151-23), sans aucune possibilité d'accès ou de construction. Cette mesure serait cohérente avec la protection déjà accordée à d'autres parcelles buxéennes présentant des caractéristiques écologiques comparables (60, 104, 105 et 250, 268, 278) et assurerait la conservation patrimoniale et naturelle du domaine des Tourelles.*

### *Conclusion*

*Le projet de parking tel que présenté ne correspond ni aux besoins réels de la commune ni aux objectifs de préservation du patrimoine définis dans le PADD.*

*Nous demandons donc que les parcelles 0034, 0037, 0331 et partiellement 0046 restent classées en zone naturelle et que le projet de parking soit abandonné dans sa forme actuelle.*

*Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information. Les riverains de la rue Courtanesse.*

*Les 23 signatures recueillies se trouvent en pages 5 et 6*

**Courriel n° 11 :** Je fais suite à notre échange lors de votre permanence du 28 octobre dernier pour vous transmettre mes observations sur les documents actuellement soumis à enquête publique dans le cadre de la révision du PLU de ma commune de résidence. Celles-ci portent sur l'OAP Cœur de Ville, où se trouve l'habitation que j'occupe avec mon mari et où j'ai grandi.

La création d'un stationnement en cœur d'îlot porteur de nuisances pour les riverains.

Voici quelques années, le square Jean Jaurès a été transformé en parking mitoyen à notre jardin. Le premier étage de notre habitation offre une vue plongeante sur cet espace. Depuis cette conversion, nous subissons des nuisances visuelles, sonores et de pollution de l'air. Celles-ci sont liées à la fois au trafic des véhicules qui entrent, sortent, laissent parfois leur moteur tourner à l'arrêt, et aux interventions d'entretien très régulières (nettement plus que sur des espaces réellement naturels) de tonte et d'élagage, non décarbonées à ce jour.

*Nous occupons donc une position privilégiée pour attester de l'impact négatif d'un parking attendant à des habitations et des jardins dans un cœur d'îlot ancien, même affiché comme paysager. On imagine aisément que la création de stationnements sur une autre face du jardin, voire au bout de celui-ci, augmentera proportionnellement les nuisances.*

*Mais plus encore, avec le système de boucle de circulation imaginé dans l'OAP, l'impact négatif serait décuplé par une circulation constante de véhicules, qui viendrait s'ajouter (peu importe qu'elle soit en simple ou double sens).*

*Au lieu d'une seule façade sur rue (la rue du puits grès, très passante aux horaires scolaires), nous en aurions 2, voire 3 !*

*Ce projet, avec ou sans boucle, constitue donc une atteinte majeure à la valeur de notre bien, alors même que nous avons déjà été impactés par la création d'un premier parking. C'est pour nous la double peine.*

### *Une double contradiction avec le PADD*

*Les pages 4 et suivantes du rapport de présentation du PLU mettent en avant les éléments nouveaux du PADD de 2025 par rapport à 2019. A cet égard, on peut souligner que l'axe 1, « garantir la sauvegarde du cadre de vie buxéen », affiché comme priorité de ce nouveau PLU, se voit renforcé par deux ajouts concernant la protection et la valorisation des espaces naturels et*

du patrimoine. De même la question des alternatives à la voiture est détaillée dans l'axe 4. Le principe du stationnement prévu par l'OAP centre-bourg entre en contradiction directe avec ces principes, pourtant fondateurs du document d'urbanisme.

Contradiction avec l'objectif 1.1 [protéger et valoriser les espaces naturels de la commune]

Extrait : « Préserver les espaces végétalisés situés au cœur de l'enveloppe urbaine (parcs, cœur d'ilot...). En effet, même si les espaces naturels remarquables sont très présents sur le territoire communal, les espaces verts au cœur du village représentent la « biodiversité ordinaire » et participent à la qualité du cadre de vie local. »

Le projet de stationnement prévu par l'OAP centre-bourg est porteur d'atteintes environnementales à la « biodiversité ordinaire » :

- présence d'espèces végétales houx, frêne tilleul, sapin bleu de 10m, épicéa de 15m, arbres fruitiers : noyer, cerisiers, pruniers, pêchers, pin parasol, puits ancien avec citerne, dans le jardin du 6, rue du puits grès impacté par le projet

- présence de nombreuses espèces d'oiseaux et de chiroptères (relevé à faire)

- présence d'un rucher au 6, et de chèvres et poules chez un voisin, qui viennent poursuivre l'usage historique de ces fonds de parcelle

Il est clair que la notion de zone Nl, ne préservera aucunement ce patrimoine naturel. Les surfaces de parking même perméables, et la circulation induite, neutraliseront tout ce qui fait la valeur et le caractère particulier des espaces naturels existants.

Contradiction avec l'objectif 1.2 [préserver le patrimoine bâti et valoriser le centre-bourg]

Extrait : « Tous ces éléments (aménagement des artères principales, des espaces publics dont espaces verts, stationnements, commerces et services, équipements publics, liaisons douces...) s'inscrivent dans une véritable politique plus vaste en faveur de la protection, la requalification et la valorisation du centre bourg, retranscrite dans une OAP thématique. »

Le projet de stationnement prévu par l'OAP centre-bourg est porteur d'atteintes patrimoniales :

- aux murs anciens (cités comme petit patrimoine inscrit au titre du L 151-19 du CU), dont les linéaires privés mériteraient d'être relevés au même titre que les linéaires publics

- à plusieurs puits anciens (cités comme petit patrimoine inscrit au titre du L 151-19 du CU), dont au moins un avec citerne

et plus généralement à la préservation d'un parcellaire patrimonial en lanières, typique des tissus de centre-bourg.

Les relevés existants méritent d'être complétés.

Contradiction avec l'objectif 4.2 [rechercher des solutions alternatives à la voiture]

Extrait : « Promouvoir les actions en faveur de l'amélioration de la desserte par les transports en commun », « Continuer à sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces ».

La dépendance au véhicule individuel sur Boissy est une évidence. Pour atteindre cet objectif 4.2, il n'est donc pas envisageable d'appliquer une méthode de réduction de la place de la voiture qui a pourtant fait ses preuves, à savoir la réduction généralisée des stationnements.

*En revanche, faire l'exact inverse, à savoir augmenter les stationnements précisément dans les zones exigües où l'usage de la voiture est déjà une nuisance, est parfaitement contradictoire avec l'objectif de recherche de solutions alternatives à la voiture : il est démontré que l'augmentation de l'offre va de pair avec l'augmentation de l'utilisation des véhicules. Là où certaines personnes auraient pu envisager des modes alternatifs (vélo, marche, TC), l'existence d'une offre de stationnement confortable ne manquera pas de les en dissuader.*

*Face à ces impacts, un intérêt supérieur non démontré*

*Ces nuisances et contradictions avec les objectifs du PADD pourraient, dans l'absolu, se trouver justifiés par un intérêt supérieur. Il n'en est rien au vu du dossier, car ni le besoin en stationnement, ni la l'absence de solutions alternatives ne sont démontrés.*

*Le besoin en stationnement : fortement contestable*

*Le dossier affirme, sans démonstration, que le stationnement est la condition sine qua non de la politique de développement économique. En particulier, il n'existe aucun relevé de l'occupation du stationnement existant en fonction des heures de la journée, des jours de la semaine, ou des périodes scolaire/non scolaire.*

*Puisque mon habitation dispose d'une vue plongeante sur le parking Jean Jaurès, je suis en mesure d'affirmer avec force que ce parking est au contraire loin d'être saturé. Les seuls pics constatés sont les mariages et les enterrements, qui ne sauraient être dimensionnants, au vu de leur faible fréquence.*

*Je conteste donc avec vigueur l'affirmation selon laquelle le soutien à l'activité économique serait conditionné à la création d'une centaine de places supplémentaires. Une étude fine de l'existant pour le réglementer en fonction des besoins doit suffire à améliorer la situation.*

*Je souligne également que supprimer des places existantes devant la mairie, sur un espace public maîtrisé et qui présente l'avantage d'être visible et identifiable pour les automobilistes, pour les recréer chez des particuliers au prix d'acquisitions, de travaux, et de destruction d'espaces naturels et patrimoniaux, est une démarche qui apparaît pour le moins surprenante.*

*Pour finir, bien avant les préoccupations économiques, le stationnement et la circulation dans le centre-bourg sont d'abord marqués par les flux accédant l'école primaire Thomas Beckett. C'est LE pôle d'attraction du centre, et l'usage principal (non saturant) du parking Jean Jaurès. Ce point n'est pas évoqué à sa juste mesure dans le dossier du PLU.*

*Or il ne paraît pas raisonnable de « pousser » les murs du centre ancien pour un besoin de deux fois 30 minutes par jour, uniquement en période scolaire. D'autres solutions doivent donc être étudiées, en particulier les transports en commun.*

*Conclusion :*

*Au vu du dossier de PLU soumis à enquête publique, nous demandons :*

- l'abandon du projet de stationnements en cœur d'îlot prévu à l'OAP cœur de ville*
- un relevé détaillé de l'occupation du stationnement existant (heures, jours, période scolaire ou non), permettant d'établir finement des règles adhoc sur les places actuelles pour améliorer la situation (dépose minute, plus long terme...)*
- la mise en place d'une politique volontariste de renforcement des transports en commun à court terme*



- l'ouverture de discussion avec l'école Thomas Beckett pour des solutions alternatives au tout voiture individuelle (ramassage collectif, covoiturage, dépose aux entrées de ville + pédibus...)
- la poursuite du relevé des éléments de petit patrimoine, en l'élargissant aux propriétaires privés qui le souhaitent (murs, puits...)
- un relevé de biodiversité « ordinaire » avec les propriétaires privés qui le souhaitent, dans une logique d'acculturation de la population et de valorisation de l'existant.

### **Courriel n°13 : La revitalisation du centre-bourg : quelle définition ?**

Dès lors, est-il raisonnable d'espérer réimplanter « de force » dans le centre-bourg une 2e boulangerie, un restaurant, une 3e épicerie, alors qu'ils sont concurrencés par d'autres lieux bien plus accessibles ? Ce combat est perdu d'avance, il appartient à un passé bien révolu. La seule action qui présente une chance de succès consiste à travailler dans le sens du marché, c'est-à-dire en appuyant là où le commerce de proximité prospère déjà naturellement, et non à contre-courant, là où les initiatives échouent avec constance depuis 20 ans.

Dès lors, si l'on souhaite revitaliser le centre autrement qu'avec les seuls commerces de proximité déjà condamnés, il convient de définir quelles sont les pistes alternatives qui à la fois (1) permettent de maintenir une « vie », (2) sont compatibles avec le PADD (en particulier la protection et mise en valeur) et surtout (3) tiennent compte des contraintes structurelles du tissu ancien (ne pas créer d'affluence massive ponctuelle de véhicules). Pour ce faire, il s'agit de se poser la question de ce qu'on attend d'une "revitalisation", au-delà de ces fameux commerces-étendards, dont chacun peut être nostalgique, mais qui ne reviendront plus.

Parmi les alternatives viables, Les activités tertiaires, de services, de santé, éventuellement de petit artisanat, déjà représentées en centre bourg, constituent un axe de travail solide pour maintenir une fréquentation régulière, car elles s'avèrent a priori intrinsèquement compatibles avec le PADD, et ne génèrent pas d'afflux de circulation massif, que la voirie et les stationnement ne sauraient supporter. La piste du tourisme, évoquée dans le dossier, est également prometteuse, sous réserve qu'il soit également étalé dans le temps.

Les équipements constituent un autre axe de travail évident. A cet égard, le déplacement annoncé du conservatoire et de la bibliothèque s'inscrit à contre-courant : il s'agit d'équipements culturels, dont la vocation s'accorde parfaitement avec la notion de patrimoine, qui s'adressent avant tout aux Buxéens et peuvent donc être rejoints à pied ou à vélo, et qui ne génèrent pas de pics de fréquentation difficiles à absorber. Ces équipements constituent précisément un modèle de ce qui peut être intégré harmonieusement dans le centre-bourg, et soutenir son attractivité. Les déplacer apparaît contre-productif.

A souligner : l'équipement annoncé sur le parking Jean-Jaurès, qui n'est pas défini, mérite d'être interrogé sous l'angle des questions (1), (2) et (3) ci-dessus.

On peut déjà rappeler dans cette optique que préserver et mettre en valeur, c'est faire avec les contraintes de l'existant et s'inscrire à la bonne échelle, celle d'un petit village pour ce qui concerne le centre ancien.

**Courriel n° 16 :** A la suite de notre échange de ce jour, 6 novembre 2025, en votre permanence, je vous prie de bien vouloir trouver, ci-après, la synthèse de ce dernier ; lequel était principalement consacré à l'OAP Cœur de Ville, ledit projet nous impactant directement (parcelle 37). Cette synthèse vient compléter, sans les reprendre, les observations qui nous concerne eu



auxquelles nous souscrivons et qui vous ont été communiquées, notamment par M. & Mme NICOLAS, « Les riverains de la rue Courtanesse » ou M. & Mme Roger BIEDER.

La création d'un stationnement en cœur d'îlot avec une semi artificialisation des sols Ceci étant préalablement exposé, sans évoquer plus avant les nuisances visuelles, sonores et de pollution de l'air déjà évoquées par les contributions susmentionnées, il convient de mentionner : Les objectifs de l'OAP Centre bourg sont contraires, ou à tout le moins peu compatibles avec ceux du PADD notamment de préservation des espaces naturels (je vous renvoie sur ce point à la contribution de M. NICOLAS). La protection de la biodiversité serait gravement compromise par la substitution de sols semi-artificialisés aux espaces naturels continus allant du Domaine des Tourelles à l'espace de l'École Saint Thomas Becket et des espaces naturels qui y sont adjacents (à ce titre, il convient de noter que des hérissons d'Europe, espèce protégée occupe cet espace – des spécimens y sont régulièrement dénombrés – y compris une mère et son petit, un hérisson hiberne actuellement dans le local à vélo en fond de parcelle du 8 rue du Puit Grès). Des hautes tiges sont présentes sur l'ensemble des parcelles concernées par l'OAP Centre Bourg. Le besoin de parking n'est pas attesté ; au contraire : La rue du puit grès n'est embolisée que de 8H15 à 8H45 lors de la dépose devant l'école privée de familles qui ne résident pas sur la commune et qui ne « consomment » sur la commune que l'école privée. Ce projet a par ailleurs un effet direct sur la valorisation de notre patrimoine. Il obère également la possibilité d'une opération de rénovation du bâti permettant la création de logements sans consommation de foncier, donc par densification, un autre objectif tant du PADD que du PLU.

#### Conclusion

Au vu du dossier de PLU soumis à enquête publique, nous demandons : - l'abandon du projet de stationnements en cœur d'îlot prévu à l'OAP cœur de ville - un relevé détaillé de l'occupation du stationnement existant (heures, jours, période scolaire ou non), permettant d'établir finement des règles ad hoc sur les places actuelles pour améliorer la situation (dépose minute, plus long terme...) - la mise en place d'une politique volontariste de renforcement des transports en commun à court terme - l'ouverture de discussion avec l'école Thomas Beckett pour des solutions alternatives au tout voiture individuelle (ramassage collectif, covoiturage, dépose aux entrées de ville + pédibus...) - la poursuite du relevé des éléments de petit patrimoine, en l'élargissant aux propriétaires privés qui le souhaitent (murs, puits...) - un relevé de biodiversité « ordinaire » avec les propriétaires privés qui le souhaitent, dans une logique d'acculturation de la population et de valorisation de l'existant En l'absence de retrait dudit projet, l'ensemble des actions et voies de recours seront exercées.

#### Questions 5.2.5.6 :

**Question 1- Une analyse des besoins sera-t-elle engagée sur les besoins et les capacités de stationnement pour bien préciser les objectifs et justifier la création de nouvelles places ?**

**Réponse de la commune :** Une étude préalable a déjà été conduite par la commune lors de la phase de conception du projet, cette dernière portant sur la redynamisation des activités économiques sur le territoire de la commune. Ses conclusions ont mis en évidence que, pour maintenir et dynamiser le commerce de centre-bourg, il était indispensable d'accroître l'offre de stationnement à proximité immédiate des commerces, ainsi que de réunir un certain nombre de conditions complémentaires nécessaires à leur attractivité.



Des comptages de circulation ont par ailleurs été réalisés et continueront de l'être, afin de disposer d'une connaissance aussi précise que possible des flux en centre-ville et d'adapter les aménagements aux besoins réels observés.

La municipalité réaffirme la nécessité de renforcer l'offre de stationnement en centre-ville, conformément aux constats établis lors de l'étude initiale et aux enjeux de redynamisation commerciale. La modification de l'OAP thématique en un projet sans schéma précis (réadapter avec ce qui a été mis / sans emplacements réservés) va permettre à la commune de mettre en œuvre des études complémentaires pour en arriver à la réalisation d'un projet qui permettra de résoudre les problématiques identifiées au sein du PADD.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

La commune propose de compléter les études préalables qui ont déjà été conduites sur ce secteur de cœur de ville et qui avaient déjà apporté des éléments concernant les objectifs et les besoins d'aménagement et de stationnement. La modification de l'OAP thématique en un projet sans schéma précis va permettre à la commune de mettre en œuvre les études complémentaires pour la conception et la réalisation d'un projet qui permettra de résoudre les problématiques identifiées.

**Question 2- Les alternatives pour créer de nouvelles places sur un autre site seront-elles examinées ?**

**Réponse de la commune :** La réponse à cette question est similaire à la réponse précédente.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Les alternatives au stationnement feront partie des études complémentaires envisagées.

**Question 3- L'instauration d'un stationnement à durée limitée pour optimiser la rotation ou le renforcement des transports en commun et de la mobilité douce et de solutions spécifiques pour l'école Thomas Beckett (aménagements temporaires, gestion des flux) seront-elles examinées ?**

**Réponse de la commune :** Ces pistes ont bien entendu déjà été étudiées et continueront de l'être dans le cadre de la réflexion globale menée par la municipalité. La création de cette poche de stationnement s'inscrivait d'ailleurs en cohérence avec le développement des mobilités douces : elle aurait permis d'intégrer des emplacements dédiés ou, à défaut, de libérer des places en centre-ville pour le covoiturage, ce qui demeure difficile à mettre en œuvre dans certaines rues très contraintes.

Comme évoqué précédemment, l'instauration de stationnement horaire peut être envisagée à certains endroits ciblés, mais elle ne peut être généralisée à l'ensemble du centre-ville au risque d'impacter fortement les habitants dépourvus de stationnement privatif. Il convient également de rappeler que le stationnement résidentiel constitue aujourd'hui un véritable problème, et qu'il n'est pas envisageable de le reporter sur les grandes propriétés privées, qui ne peuvent ni ne doivent se substituer à l'espace public. Les divisions des grandes propriétés du centre bourg génèrent un effectif important de véhicules supplémentaires, difficilement maîtrisable si les places de stationnement dédiées à ces nouveaux logements ne sont pas intégrées aux propriétés dont elles sont issues. Ce type de stationnement doit donc être compensé par des solutions spécifiques, localisées, intégrées à l'espace public et indépendantes du stationnement usager commercial, usager des services ou visiteurs.

La création d'une poche de stationnement dans le cadre de l'OAP centre bourg constituait donc un levier pertinent pour développer les mobilités alternatives et palier aux problématiques de stationnement tout en restant à proximité des propriétés, commerces et services du centre bourg.



**Appréciation du commissaire enquêteur :**

L'instauration d'un stationnement à durée limitée pour optimiser la rotation ou le renforcement des transports en commun et favoriser la mobilité douce a déjà été examinés mais n'a pas permis d'aboutir à une solution d'aménagement et de fonctionnement acceptable. Des réflexions se poursuivront dans le cadre des études qui vont se poursuivre sur ce secteur.

**Question 4- Les questions de sécurité liées à l'accès dans un secteur contraignant sur la rue Courtanesse et le cheminement piéton sur la voie de desserte la nuit en particulier seront-elles examinées ?**

**Réponse de la commune :** Comme cela a été rappelé lors de la réunion du 14 mai 2025 avec les habitants de la rue Courtanesse, ce projet impliquait de repenser l'aménagement de la rue Courtanesse ainsi que les modalités d'accès aux parkings par cette voie. Dans cette perspective, une étude plus détaillée aurait été engagée afin de préciser les aménagements, de les inscrire dans une réflexion d'ensemble et d'associer les riverains afin de garantir une sécurisation optimale du secteur.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Les questions de sécurité sur l'accès au projet de parking et la rue Courtanesse auraient fait l'objet d'une étude plus détaillée à engager. Cette réflexion est maintenant liée au projet qui résultera des études complémentaires.

**Question 5- Une solution utilisant la parcelle 263 ou 230 pour le débouché de la voie sera-t-elle étudiée pour éviter la modification du mur du parc des Tourelles et la destruction d'arbres remarquables pour la voie d'accès ?**

**Réponse de la commune :** Cette solution a bien été étudiée, mais elle aurait engendré des difficultés majeures de circulation au sein de l'impasse de l'Ancienne Forge et aurait accru le trafic sur la rue du Puits Grès. Or, l'ouverture prévue sur la rue Courtanesse visait précisément à éviter un report de flux vers la rue du Puits Grès, qui accueille déjà du stationnement en bord de voie, plusieurs commerces ainsi qu'une école. La municipalité estime qu'il n'est pas souhaitable d'y augmenter davantage la circulation.

Toutefois, cette option n'est pas écartée pour autant : elle pourrait être reconsidérée dans le cadre de l'étude d'un second accès. Elle n'est donc pas abandonnée, mais nécessite une analyse complémentaire.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Pour les études complémentaires l'option d'une voie traversant les parcelles 263 et 230 reste ouverte.

**Question 6- Comment seront isolés les riverains par rapport à ce nouveau parking ?**

**Réponse de la commune :** La conception d'un tel projet aurait bien évidemment pris en compte la tranquillité des riverains et les conditions d'isolement auraient été prises en compte avant la mise en œuvre du projet.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Cette question sur la protection des riverains sera à prendre en compte lorsque les zones de stationnement seront précisées.



### 5.2.5.7. OAP TRAME VERTE ET BLEUE

#### Synthèse des avis et observations

Le CNPF souhaite que les prescriptions sur la protection des massifs boisés privés respectent la réglementation applicable aux boisements privés.

Le Syndicat de l'Orge a achevé en 2024 son schéma directeur de trame verte et bleue sur l'ensemble de son territoire. Ces éléments peuvent affiner l'OAP trame verte et bleue proposée. Par exemple deux réservoirs de biodiversité secondaires pourraient apparaître sur l'OAP.

Les cours d'eau temporaires doivent apparaître dans l'OAP « Trame verte et bleue ». De même, le Syndicat demande de matérialiser les cours d'eau et fossés sur le plan de zonage.

Un atlas cartographique de l'aléa ruissellement agricole et rural a été produit dans le cadre d'une étude réalisée à l'échelle du bassin-versant Orge-Yvette dans le cadre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) d'intention Orge-Yvette. Une carte des zones à risques de ruissellement agricoles est jointe à l'avis.

Pour l'Etat il conviendrait de compléter l'OAP Trame Verte et Bleue avec l'ensemble des éléments du SRCE, une déclinaison fine des éléments de la trame verte et bleue à l'échelle locale (intercommunale et communale, une déclinaison des autres espaces écologiques, constitutifs de nouvelles trames ainsi que les prescriptions pour les maintenir et/ou les restaurer : trame "brune", trame "noire" et trame « blanche ».

#### Avis et observations

**CNPF** : les prescriptions énumérées à la page 82 n'ont pas lieu d'être, elles outrepassent la vocation d'un document d'urbanisme. (cf la remarque faite pour le PADD)

**Syndicat de l'orge** : Le Syndicat a achevé en 2024 son schéma directeur de trame verte et bleue sur l'ensemble de son territoire. Vous trouverez en pièce jointe la carte établie pour la commune de Boissy-sous-Saint-Yon (Annexe 1). Ces éléments peuvent affiner l'OAP trame verte et bleue proposée. Par exemple deux réservoirs de biodiversité secondaires pourraient apparaître sur l'OAP (voir ci-dessous). Le Syndicat a établi une fiche action, avec un enjeu prioritaire, sur le secteur de Boissy-sous-Saint-Yon (Annexe 2). Les enjeux identifiés sont les suivants : Rendre fonctionnel le cours d'eau de La Vidange et ses abords ; Recréer ou renforcer la continuité Nord Sud du territoire, entre Boissy Sous-Saint-Yon et Egly ; Reconnecter les boisements de Boissy Sous-Saint-Yon et la ripisylve de l'Orge.

Le Syndicat et la Société nationale de protection de la nature (SNPN) ont identifié des points d'eau sur la commune. Vous trouverez en annexe la carte (Annexe 3) afin de compléter vos données.

Dans le cadre de l'OAP « Trame verte et bleue » il pourrait être envisagée des actions de renaturation ou de restauration des éléments de la trame verte et bleue plutôt que de simples actions de protection (création de haies, cours d'eau à renaturer, obstacles écologiques à résorber).

**Hydraulique** : Les cours d'eau temporaires doivent apparaître dans l'OAP « Trame verte et bleue ». De même, le Syndicat demande de matérialiser les cours d'eau et fossés sur le plan de zonage.

La commune de Boissy-sous-Saint-Yon connaît des problèmes liés au ruissellement.

Un atlas cartographique de l'aléa ruissellement agricole et rural a été produit dans le cadre d'une étude réalisée à l'échelle du bassin-versant Orge-Yvette dans le cadre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) d'intention Orge-Yvette. Vous trouverez ci-joint une carte des zones à risques de ruissellement agricoles (Annexe 5). La modélisation, basée sur la topographie, consiste à représenter l'aléa de ruissellement rural mais n'a pas pour vocation de représenter les potentiels débordements de cours d'eau ni le ruissellement urbain, qui nécessitent des études hydrauliques spécifiques.

De plus, vous trouverez quelques études ci-joint faites par le Syndicat sur votre commune

**Etat :** Dans le cadre des axes définis dans le PADD et l'OAP « Trame verte et bleue », la collectivité pourra utilement s'appuyer sur les recommandations mentionnées dans le guide de l'ARS « Aménager un jardin collectif » disponible sur le lien suivant : <https://www.iledefrance.ars.sante.fr/guide-amenager-unjardin-collectif>. Ce guide pourrait être annexé au PLU et utilement être mis en œuvre pour l'aménagement des jardins partagés ou de projets pédagogiques.

Par ailleurs, il conviendrait de compléter l'OAP Trame Verte et Bleue avec :

l'ensemble des éléments du SRCE ;

une déclinaison fine des éléments de la trame verte et bleue à l'échelle locale (intercommunale et communale) ;

une déclinaison des autres espaces écologiques, constitutifs de nouvelles trames ainsi que les prescriptions pour les maintenir et/ou les restaurer : trame "brune", trame "noire" et trame « blanche ».

#### Questions 3.5.7 :

**Question 1- Les prescriptions concernant les massifs boisés seront-elles modifiées pour les massifs boisés privés ?**

**Réponse de la commune :** Oui, les documents seront modifiés en conséquence.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Note que les documents sur les espaces boisés seront modifiés.

**Question 2- Le schéma directeur de la trame verte et bleue du syndicat de l'orge sera-t-il repris pour affiner l'OAP trame verte et bleue notamment pour les deux réservoirs de biodiversité secondaires repérés ?**

**Réponse de la commune :** Oui, les documents seront modifiés en conséquence.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Les deux réservoirs de biodiversité de la TVB du syndicat seront repris.

**Question 3- Les cours d'eau temporaires seront-ils reportés sur l'OAP ?**

**Réponse de la commune :** Oui, les documents seront modifiés en conséquence.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Les cours d'eau temporaires seront reportés.

**Question 4- Les cartes des zones à risques de ruissellement seront-elles jointes au projet ?**

**Réponse de la commune :** Oui, les documents seront modifiés en conséquence.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Les cartes des zones à risques de ruissellement seront jointes au PLU.

**Question 5- L'OAP sera-t-elle complétée par les spécifications du SRCE**

**Réponse de la commune :** Oui, les documents seront modifiés en conséquence.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Note que les spécifications du SRCE seront repris dans l'OAP.

### 5.2.6. Règlement

#### Synthèse des avis et des observations

Le CNPF note que en plus du classement en zone « N » sur les espaces boisés, il est prévu de les classer en EBC de manière quasi systématique : cela nous semble excessif notamment pour les forêts dotées d'un document de gestion durable au titre du code forestier. L'instauration d'espaces boisés classés (EBC) sur l'ensemble des boisements devrait être justifiée, particulièrement du fait de ce que vous rappelez des EBC.

Pour l'Etat une évaluation de la compatibilité de l'état des sols avec les projets d'aménagement est nécessaire et doit être rappelée dans le règlement. Des précisions sont à apporter sur les zones humides, les conditions de rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux pluviales et sur les constructions au voisinage des réseaux Rte. En zone N il convient de réglementer l'emprise au sol en mètres carrés.

En zone urbaine Il convient de réglementer le minimum d'Espaces Verts de Pleine Terre (EVPT) pour toutes sous-zones des zones UL, AUB et N. De plus, il est regrettable que les seuils minimaux d'EVPT des zones UY et AU Y aient été diminués en n'imposant plus que 10 % contre 20 % auparavant.

Le syndicat de l'Orge précise que les eaux de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées. Concernant les zones de stationnement il est rappelé que toutes les surfaces doivent être infiltrées y compris pour moins de 20 véhicules.

Afin de faciliter la protection durable des berges, il est préconisé la mise en place d'une bande minimale d'inconstructibilité de 6 m le long des cours d'eau.

Le PLU a identifié des zones protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cependant, aucune disposition particulière n'est associée dans le cadre du règlement. Il faudrait compléter cette partie afin de donner à ces éléments et espaces une véritable protection.

Pour les clôtures à l'alignement des zones UA et UB le SDA suggère d'autoriser seulement des murets surmontés de claire-voie ou grille pour les clôtures sur rue et ne dépassent pas 1.60 ou 1.80m de haut. Pour les limites mitoyennes, la pose de grillage souple en acier galvanisé non peint doublé d'une haie vive est à privilégier.

La CCI Essonne invite à mobiliser pleinement les outils à la disposition de la commune pour soutenir le commerce de proximité, notamment par l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et l'exercice du droit de préemption commerciale, sur les polarités présentant les enjeux les plus forts en matière de protection.



Le CLE Sage-Yvette rappelle que la commune est identifiée comme soumise au risque inondation sur Géorisques et a fait l'objet de plusieurs déclarations CatNat pour inondations et coulées de boues. Toutefois dans les différentes sections du règlement du PLU « autorisé sous réserve des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous », il n'est pas fait mention du risque inondation.

De plus, compte tenu de l'importance des parcelles agricoles sur le territoire, la CLE du SAGE souligne qu'il n'est fait aucune mention de la réduction de l'usage des phytosanitaires alors que la commune est classée comme étant soumise à une pression significative aux produits phytosanitaires d'après l'atlas cartographique des masses d'eaux superficielles.

La CCEJR note que la partie réglementaire interdit en zone UYi et UYc les activités de service avec accueil d'une clientèle. Pour permettre l'évolution de ces secteurs il eut été intéressant de laisser cette faculté. De même l'article UY2 autorise l'entrepôt de véhicules à l'air libre en zone UYi si celui-ci est associé à une activité économique. Je tenais à vous alerter sur ce point, l'entreposage de véhicules pourrait très bien attirer certaines activités en lien avec les VHU.

L'emplacement réservé numéro 4 « élargissement du chemin des Anes » fait apparaître comme bénéficiaire la CCEJR afin de créer une liaison douce. A ce jour aucun document intercommunal ne prévoit de création de liaison douce sur ce tronçon.

L'Etat rappelle que le PLU doit prendre en compte l'ensemble des populations y compris les gens du voyage vivant sur le territoire communal ou celles appelées à y venir. Ainsi, il ne peut pas empêcher, dans les zones constructibles, l'installation de caravanes. Sur ce dernier point, le règlement écrit mériterait plus de clarté.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) identifie les massifs boisés de plus de 100 ha en Île-de-France. L'ER n°3 à destination d'emplacement de stationnement se situe pour partie en lisière de massif boisé de plus de 100 ha et ne saurait être artificialisé, comme précisé dans l'OR 19 du SDRIF-E (sauf exceptions prévues dans cette même OR).

La CDPENAF préconise de réglementer les constructions et les extensions en zonage A ; demande de retirer l'interdiction de la méthanisation ; regrette l'absence de la dérogation lisière de massif supérieurs à 100 ha qui permet les constructions agricoles au sein des lisières.

La région IdF demande de supprimer les possibilités dans les 50 m des lisières des massifs boisés l'installation et la construction de différents types d'ouvrages (notamment les stations d'épuration des eaux usées combinant l'ingénierie écologique aux technologies traditionnelles, les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales...), alors même que cela n'est pas autorisé par le SDRIF-E.

Dans le courriel n° 01 l'indivision des parcelles AS 47,35,44,55 présente un projet de résidence intergénérationnelle « Le Kiosque » avec son éventuelle extension sur les parcelles non constructibles AS 247 et AS58.

Dans le courriel n° 05 le propriétaire de la parcelle ZE 89 souhaiterait l'extension de la zone commerciale jusqu'à la RD et qui engloberait son terrain.

Dans le courriel n° 07 le propriétaire de la parcelle B1550 rappelle ses difficultés pour être contacté au quotidien.

« Un collectif souhaite créer un bike Park dans un espace boisé. Il souhaite s'assurer que la parcelle B1059 envisagée permet de mettre en place cette activité dans le Plan Local



d'Urbanisme (PLU) tout en respectant scrupuleusement les normes environnementales en vigueur. Dans le cas contraire, il souhaite que le Plan Local d'Urbanisme soit mis en cohérence avec ce projet. »

### **Avis et observations**

**CNPF : Règlement graphique :** En plus du classement en zone « N » sur les espaces boisés, il est prévu de les classer en EBC de manière quasi systématique : cela nous semble excessif notamment pour les forêts dotées d'un document de gestion durable au titre du code forestier (2 forêts privées dotées d'un Plan simple de gestion.). L'instauration d'espaces boisés classés (EBC) sur l'ensemble des boisements devrait être justifiée, particulièrement du fait de ce que vous rappelez des EBC page 24 article 4 dans les « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

**Etat :** Pour rappel, une évaluation de la compatibilité de l'état des sols avec les projets d'aménagement est nécessaire. Ce point pourrait être utilement rappelé dans le règlement.

Sur la partie des zones humides, il est uniquement indiqué que la séquence ERC s'applique sur les zones humides avérées. Considérant que des zones humides probables sont présentes sur la commune, il convient d'ajouter que si un projet se fait dans une zone humide probable, un diagnostic doit être réalisé afin de confirmer la présence de zones humides.

Sur la partie des eaux pluviales, il convient d'ajouter que lors d'un rejet régulé au réseau, l'infiltration des pluies courantes (10 mm/24 h) devra être obligatoirement réalisé sur site.

Le rappel concernant la hauteur pour les lignes Haute Tension B (HT B) devra s'appliquer à l'ensemble des zones. De plus, le règlement devra préciser que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

Par ailleurs, il serait souhaitable de rappeler dans le règlement que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage des ouvrages RTE doit, après consultation du guichet unique ([www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr)), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Il convient de réglementer l'emprise au sol en mètres carrés des constructions nouvelles en zone N.

Concernant les sous-destinations du zonage N, il convient de préciser que les ouvrages de gestion pluviale doivent reposer sur des solutions naturelles et non imperméabiliser les sols.

De plus, les « espaces de stationnement perméables (différentes possibilités offertes : mélange terre pierre engazonné, pavés engazonnés, dalles alvéolées, graviers perméables...), engazonnés et végétalisés » ne constituent pas une sous-destination pour une zone naturelle. Une zone de stationnement paysagère et arborée n'entre pas dans la définition d'une zone naturelle dont la fonctionnalité première est d'ordre écologique. Les modalités de stationnement sont à décrire dans l'article 7 du règlement écrit.

#### **Zone urbaines :**

Il convient de réglementer le minimum d'Espaces Verts de Pleine Terre (EVPT) pour toutes sous-zones des zones UL, AUB et N. De plus, il est regrettable que les seuils minimaux d'EVPT des zones UY et AU Y aient été diminués en n'imposant plus que 10 % contre 20 % auparavant.



*L'emprise au sol des constructions principales doit être réglementée en pourcentage, mais il convient également de le faire en m<sup>2</sup>, dans un SOUCi de précision. Il en va de même pour les extensions et annexes. Pour ces dernières, il faudra également définir le nombre de fois où la possibilité est laissée au pétitionnaire d'y recourir.*

*Par ailleurs, l'emprise au sol des constructions nouvelles est à réglementer en maximum, ainsi l'article correspondant pour les SOUS-zones UY doit être repris.*

### **Syndicat de l'orge :**

*Eaux usées : Il est indiqué « les eaux de piscines pourront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales si elles ont fait l'objet d'un traitement adapté avant rejet le réseau et si le débit est régulé (inférieur à l/s/ha) pour éviter des mises en charge importantes du réseau ». Le Syndicat rappelle que les eaux de vidange des piscines contenant du chlore et d'autres produits de désinfection ne doivent pas être rejetées vers le milieu naturel par infiltration ou par l'intermédiaire du réseau d'eaux pluviales. Elles doivent être rejetées après déchloration préalable dans le réseau d'eaux usées sur autorisation expresse (art. L.1331-10 du Code de la santé publique) de la collectivité au titre du rejet des « eaux usées non domestiques ».*

*Eaux pluviales : De façon générale, il est évoqué la gestion des eaux pluviales à la parcelle. La notion de « retenir l'eau » apparaît souvent. Il est conseillé de parler plutôt d'infiltration, et de conseiller la mise en place de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle en utilisant des solutions végétalisées (noues, espaces verts en creux, jardins de pluies, toitures végétalisées, mares, etc) ou de revêtements perméables.*

*Dans le règlement, il est indiqué « L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite. ». En effet, la règle concernant la gestion des eaux pluviales est l'infiltration à la parcelle, au plus près du point de chute de la goutte d'eau, Néanmoins, dans certains cas détaillés dans le règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge, le Syndicat peut autoriser à titre dérogatoire le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public d'eau pluviale s'il est existant. Toutefois, cette gestion doit rester exceptionnelle. Pour rappel, toute demande de raccordement devra être examinée par le Syndicat.*

*Dans les OAP et le règlement, il est indiqué « Les stationnements aériens de véhicules légers avec plus de 20 places doivent gérer les eaux ». Il est rappelé que les eaux pluviales de l'ensemble des surfaces doivent être infiltrées. Le Syndicat sollicite la modification de la rédaction pour éviter toute confusion pour les stationnements de moins de 20 places.*

*Par ailleurs, au-delà de 20 places (véhicules légers), en cas de raccordement au réseau public, une dépollution des eaux pluviales via des moyens extensifs et à ciel ouvert sera exigée.*

*Le Syndicat de l'Orge informe qu'une aide de l'Agence de l'Eau Seine Normandie existe pour financer les études et travaux menant à la déconnexion effective du réseau d'eaux pluviales. L'animatrice « eaux pluviales » du Syndicat peut accompagner les collectivités dans cette démarche.*

*Il est conseillé d'utiliser la définition « espace de pleine terre » telle que définie dans le Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF-E).*

*Il est utile de réglementer les emprises au sol maximale autorisées pour l'ensemble des zones (Uyc, UL, N, les bâtiments techniques liées à l'exploitation agricole en zone A). Cela permet*



d'assurer un certain pourcentage d'espaces verts pour la biodiversité et l'infiltration des eaux pluviales.

Le PLU a identifié des zones protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cependant, aucune disposition particulière n'est associée dans le cadre du règlement. Il faudrait compléter cette partie afin de donner à ces éléments et espaces une véritable protection.

Dans le règlement, les règles sont modulées avec la mention « sauf dérogation et exception spécifiées dans le document n °3 Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Le Syndicat se permet de rappeler que pour que les préconisations des OAP soient opposables, il faut les retranscrire dans le règlement. Dans le cas contraire, seul le principe de compatibilité s'appliquera.

**SDA :** Concernant le règlement et les clôtures à l'alignement sur rue, en zones UA et UB, qui sont des zones pour parties situées dans les rayons de 500m de protection des monuments historiques, la règle permet la construction de nouveaux murs pleins de clôture et jusqu'à une hauteur de 2m.

En limites séparatives de ces mêmes zones, la règle donne la possibilité de construire des murets ou des murs pleins jusqu'à 2m de haut.

La préservation des végétaux est importante pour la qualité des paysages et la qualité de vie dans la ville.

Par conséquent, je vous suggère d'autoriser seulement des murets surmontés de claire-voie ou grille pour les clôtures sur rue et ne dépassent pas 1.60 ou 1.80m de haut. Pour les limites mitoyennes, la pose de grillage souple en acier galvanisé non peint doublé d'une haie vive est à privilégier.

**CCI :** Par ailleurs, la CCI Essonne vous invite à mobiliser pleinement les outils à votre disposition pour soutenir le commerce de proximité, notamment par l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et l'exercice du droit de préemption commerciale, sur les polarités présentant les enjeux les plus forts en matière de protection.

#### **CLE Sage-Yvette :** Analyse de la compatibilité du PLU avec le SAGE Orge-Yvette

Dans un cadre général, les documents du PLU doivent faire mention des dispositions et règles du SAGE en détaillant ou en renvoyant vers les principales exigences de compatibilité/conformité. La CLE du SAGE, demande que la commune de Boissy-Sous-Saint-Yon tienne compte dans les différents documents de son PLU des remarques relevées et rappelées dans le présent dossier par les sigles . Les remarques de la CLE du SAGE Orge-Yvette se sont concentrées principalement sur le règlement, l'OAP et sur le rapport de présentation du PLU pour des raisons de temps.

Thématique « Gestion Quantitative » Sous-thématique Inondation : L'enjeu « risque inondation » est pris en compte dans le PLU à travers 2 prescriptions, page 84 de l'OAP. Cependant ces prescriptions renvoient surtout à de la gestion d'eaux pluviales, ce qui laisse penser que la commune n'est pas concernée par les inondations par débordement de cours d'eau, mais plutôt par les inondations dues au ruissellement urbain et/ou agricole. La commune est identifiée comme soumise au risque inondation sur Géorisques et a fait l'objet de plusieurs déclarations CatNat pour inondations et coulées de boues. Toutefois dans les différentes sections du règlement du PLU « autorisé sous réserve des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous », il n'est pas fait mention du risque inondation.



*Sous-thématique ruissellement : La gestion du risque d'inondation par ruissellement est intégrée dans le PLU à travers le règlement, notamment afin d'empêcher « l'alimentation » du risque retrait/gonflement des argiles et de veiller à ce que le ruissellement des eaux pluviales ne s'infilte pas à proximité des fondations des constructions. P12 de la plaquette « construire en terrain argileux », P140/144 du règlement du PLU : « minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction en limitant les apports d'eaux pluviales et de ruissellement ». Le ruissellement est associé aux eaux pluviales, P48/87 de l'OAP : « L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, la gestion des eaux pluviales sera conçue pour assurer une gestion des eaux sur l'opération et/ou au sein des parcelles » ; ce qui suggère un risque de ruissellement plus urbain qu'agricole.*

*Sous-thématique Gestion des eaux pluviales : L'enjeu « gestion des eaux pluviales » est pris en compte dans le PLU à travers l'OAP et le règlement. P84/87 de l'OAP : « Objectif : Prévenir le risque d'inondation : Prescription : limiter l'imperméabilisation des sols et gérer les eaux pluviales à la source ; Prescription : Intégrer l'écoulement des eaux de ruissellement dans la conception des projets ». La CLE du SAGE Orge-Yvette souligne que cette prescription est conforme à la disposition 59 du SAGE révisé, concernant la gestion des eaux pluviales. De plus, de nombreuses mesures telles que le développement des toitures végétalisées, des places de stationnement perméable et des ouvrages d'infiltration sont proposés, P54/87 : « L'utilisation de techniques alternatives (noues, bassins de rétention...) pour la gestion des eaux pluviales (eaux de toiture, voirie interne, parking...) ainsi que les infiltrations à la parcelle, constituent la règle. La végétation doit être capable de supporter un marnage important et une alternance de période sèche et submersion totale ». Des règles d'urbanisme concernant les réseaux d'eaux pluviales sont également indiquées concernant les projets d'aménagement : « Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif » (P46/144 du règlement).*

*Thématique « Qualité de l'eau » L'enjeu « qualité de l'eau » est pris en compte dans le PLU à travers l'OAP. P84/87 de l'OAP : « Prescription : améliorer la qualité des cours d'eau et de leur bras, et donc résorber les sources de pollution pour tout projet d'aménagement ». La CLE du SAGE Orge-Yvette souligne qu'il n'est aucunement fait mention des produits phytosanitaires dans le PLU. Dans le cadre de la préservation de la qualité des eaux, la disposition 11 du PAGD du SAGE révisé recommande de « Supprimer l'utilisation de produits phytosanitaires dans l'espace public ». De plus, compte tenu de l'importance des parcelles agricoles sur le territoire, la CLE du SAGE souligne qu'il n'est fait aucune mention de la réduction de l'usage des phytosanitaires alors que la commune est classée comme étant soumise à une pression significative aux produits phytosanitaires d'après l'atlas cartographique des masses d'eaux superficielles. La CLE du SAGE Orge-Yvette indique que la disposition 17 du PAGD du SAGE révisé préconise de « réduire l'impact des rejets des réseaux de drainage agricole sur les bassins à risque phytosanitaires » et la disposition 16 du SAGE révisé encourage à « augmenter la taille des bandes enherbées non traitées sur les bassins versants à risque phytosanitaires » afin de préserver la qualité des eaux superficielles.*

**CCEJR :** *La partie réglementaire interdit en zone UYi et UYc les activités de service avec accueil d'une clientèle. Pour permettre l'évolution de ces secteurs il eut été intéressant de laisser cette faculté. De même l'article UY2 autorise l'entrepôt de véhicules à l'air libre en zone UYi si celui-ci est associé à une activité économique. Je tenais à vous alerter sur ce point, l'entreposage de véhicules pourrait très bien attirer certaines activités en lien avec les VHU.*



**Etat :** Conformément à l'article L .101-2 du Code de l'urbanisme, le PLU doit prendre en compte l'ensemble des populations y compris les gens du voyage vivant sur le territoire communal ou celles appelées à y venir. Ainsi, il ne peut pas empêcher, dans les zones constructibles, l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Sur ce dernier point, le règlement écrit soulève certaines interrogations et mériterait plus de clarté.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) identifie les massifs boisés de plus de 100 ha en Île-de-France. L'ER n°3 à destination d'emplacement de stationnement se situe pour partie en lisière de massif boisé de plus de 100 ha et ne saurait être artificialisé, comme précisé dans l'OR 19 du SDRIF-E (sauf exceptions prévues dans cette même OR).

De surcroît, la partie Ouest de cet ER pose question quant à sa pertinence pour du stationnement, qui plus est à l'emplacement d'une bande boisée. Cette partie de l'ER est à supprimer en l'état.

En outre, la suppression de la lisière au niveau du secteur NL de l'ER n°3 n'est ni indiquée ni justifiée. Au contraire, les ER n°3 et 5 sont considérés comme ayant des incidences positives sur le milieu humain, sans que l'incidence sur le milieu naturel ne soit évaluée.

**CDPENAF :** Le règlement en zones A et N. hors Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) (L .151-12 du code de l'urbanisme).

La commission :

- préconise de réglementer les constructions et les extensions en zonage A ;
- demande de retirer l'interdiction de la méthanisation ;
- regrette l'absence de la dérogation lisière de massif supérieurs à 100 ha qui permet les constructions agricoles au sein des lisières.

**Région IdF :** Ainsi, concrètement sur le secteur urbain les différentes OAP sectorielles et thématiques montrent la volonté de donner une plus grande place à la nature en ville et à la gestion des ressources : l'accent est mis sur le traitement paysager de franges et des surfaces de stationnement, le maintien des plantations existantes, la gestion des eaux à la parcelle. Les espaces naturels, qui couvrent près d' 1/4 du territoire communal, sont protégés par un classement au plan de zonage en N, doublé pour les espaces boisés (bois de Baville et de Saint-Eloi) par le classement en espaces boisés classé (EBC), et par l'identification des lisières sur une largeur de 50 mètres afin de les protéger de toute urbanisation comme attendu par le SDRIF-E. Cela étant, dans ce zonage (hors EBC), le règlement autorise l'installation et la construction de différents types d'ouvrages (notamment les stations d'épuration des eaux usées combinant l'ingénierie écologique aux technologies traditionnelles, les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales...), alors même que cela n'est pas autorisé par le SDRIF-E, car ils n'entrent pas dans la liste des ouvrages autorisés à titre d'exception et listés dans l'OR 17 En revanche, ils restent possibles, (s'ils sont réalisés) en continuité de l'espace urbain, tout en devant s'assurer au préalable d'avoir des capacités d'urbanisation suffisantes.

**Syndicat de l'orge :** Le Syndicat rappelle que le lit des cours d'eau non domaniaux appartient aux propriétaires des deux rives. Si les deux rives appartiennent à des propriétaires différents, chacun d'eux a la propriété de la moitié du lit, suivant une ligne que l'on suppose tracée au milieu du cours d'eau » (Article L215-2 du code environnement). Cette propriété entraîne des droits et des obligations, qui visent à garantir une gestion respectueuse des équilibres naturels et le bon état des cours d'eau. Le guide « J'aime ma rivière » contenant le détail de ces droits et obligations (usage, pêche, entretien, libre accès, est disponible sur site web du Syndicat de l'Orge (<https://syndicatdelorge.fr/valoriser/valoriser-ecologiquement-la-vallee/comment-gerer-votreportion-du-cours-deau/>)).

LR

Le Syndicat de l'Orge est détenteur d'une déclaration d'intérêt général (DIG) au titre de l'article L211-7 du code de l'environnement, concernant les travaux du programme pluriannuel d'entretien de la rivière de l'Orge et de ses affluents pour la période 2023-2027, approuvée par l'arrêté préfectoral n° 2023-DDT-SE-218 en date du 06 juin 2023 (Annexe 4).

Le Syndicat intervient en cas de défaillances des particuliers et dans le cadre de travaux déclarés d'intérêt général.

Afin de faciliter la protection durable des berges, il est préconisé la mise en place d'une bande minimale d'inconstructibilité de 6 m le long des cours d'eau.

**CCEJR : Emplacement réservé :**

L'emplacement réservé numéro 4 « élargissement du chemin des Anes » fait apparaître comme bénéficiaire la CCEJR afin de créer une liaison douce. A ce jour aucun document intercommunal ne prévoit de création de liaison douce sur ce tronçon.

**CDPENAF :** Demande à la commune de classer en A une zone déclarée à la PAC où un EBC a été retiré.

**Courriel n° 01 :** Projet de résidence intergénérationnelle « Le kiosque » sur les parcelles de l'indivision Ravet AS 47,35,44,55 et éventuellement sur celles des familles Blanche AS 247 et Germarin AS 58.

**Courriel n° 05 :** En tant que propriétaire de la parcelle ZE 89 lieu-dit La mare du Saule ,je suis surpris de constater que la future zone commerciale s'arrête juste avant ma propriété. En effet, son emplacement de premier ordre en bordure de la route D19 ,serait propice à l'implantation d'une surface commerciale nationale et apporterait à la commune une source d'activité économique et de création d'emplois .  
En espérant que ma remarque sera prise en considération,

**Courriel n°12 :** Je me permets de vous solliciter dans le cadre d'un projet porté par notre collectif visant à créer un bike park sur la commune de Boissy-sous-Saint-Yon.

Ce Bike Park a vocation à offrir aux habitants, notamment aux jeunes, un espace structurant dédié à la pratique du vélo tout terrain, dans une logique de développement durable et d'aménagement raisonné du territoire.

Après avoir consulté la municipalité afin d'évaluer la faisabilité de cette initiative, je souhaite m'assurer que la parcelle B1059 envisagée permet de mettre en place cette activité dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) tout en respectant scrupuleusement les normes environnementales en vigueur.

Dans le cas contraire, nous souhaiterions que le Plan Local d'Urbanisme soit mis en cohérence avec ce projet.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte la présente contribution et nous restons bien entendu à votre disposition pour vous présenter plus en détail les contours du projet et échanger sur les modalités d'une éventuelle évolution du PLU.

**Courriel n° 07 :** Je vous transmets ce mail suite à notre contact lors de la réunion du 28 octobre.

Je suis inquiet pour le devenir de mon bien. celui-ci se situe actuellement au 10 la justice , parcelle B1550. Malheureusement, cette adresse n'existe toujours pas sauf il semblerait que sur le



cadastre de Boissy. Donc, pour me retrouver il faut chercher le clos, 91790 Boissy sous Saint-Yon. Mon bien a été construit en 1932 bien avant tous les lotissements de la commune.

<https://remonterletemps.ign.fr/comparer/?lon=2.192940&lat=48.548938&z=14.7&layer1=10&layer2=19&mode=split-h>

Je l'ai acheté et rénové en 1990 avec toutes les autorisation conformes faites auprès de la commune.

C'était a l'époque les parcelles B104 et B 105. Le 16 février 1999, j'ai acquis la parcelle B103 lors d'une vente des domaines aux enchères publique.

Quelques année plus tard, mes parcelles B104 et B105 sont devenus l'insu de mon plein gré la parcelle B1549 pourquoi, je l'ignore!

j'ai effectué un demande afin que la parcelle B103 soit réunie avec la B1549 et , je suis donc propriétaire aujourd'hui de la parcelle B1550 car la commune aurait le projet de me préempter à 1€ le mètre carré.

Mon bien était déjà présent avant la création du plan d'occupation des sols.

Lors de mon acquisition en 1990, la zone était en ND ( non déboisable ) , puis passé par la suite dans le temps, NC ( non constructible) et dernièrement en zone naturel sensible.

la commune fait de son mieux pour me rayer de la carte pourtant, mes divers taxes et impôts sont toujours payés en prélèvement automatique sans exonérations pour aucun services publiques.

Pouvez-vous être plus précis sur mon devenir sur votre PLU et reconnaitre mon existence en ces lieux comme zone habité.

#### Questions 5.2.6 :

**Question 1- Le règlement concernant les espaces boisés privés sera-t-il modifié ?**

Réponse de la commune : Oui, les documents seront modifiés en conséquence.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le règlement concernant les espaces boisés privés sera modifié.

**Question 2- Le règlement devrait rappeler que l'état des sols doit être compatible avec le règlement ?**

Réponse de la commune : Oui, les documents seront modifiés en conséquence.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Note qu'une modification sera apportée au règlement sur l'adaptation de l'état des sols au règlement.

**Question 3- Les seuils d'EVPT en zones UY et AUY peuvent-ils être modifiés ( de 10 à 20%) ?**

Réponse de la commune : Non, les seuils d'EVPT ont été calés sur les bases de l'étude thématique faite sur le secteur du Bas de Torfou, dans le cadre du PPA RN 20 ;

Appréciation du commissaire enquêteur :

Prend acte du maintien à 10% le seuil d'EVPT basée sur une étude thématique pour la zone de Torfou.



**Question 4- Les rejets d'eaux de piscine seront-ils interdits dans les collecteurs d'eau pluviales ?**

**Réponse de la commune :** Oui et les documents seront modifiés en conséquence.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Prend acte de cette interdiction. Cette question doit aussi être traitée dans le cadre du règlement d'assainissement du syndicat de l'Orge.

**Question 5- Est-ce que toutes les zones de stationnement seront infiltrées ?**

**Réponse de la commune :** Sauf dérogation tous les stationnements seront infiltrés selon le type de sol.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Note que les stationnements seront infiltrés.

**Question 6- Une bande de largeur inconstructible sera-t-elle prévue pour la protection des berges de rivière ?**

**Réponse de la commune :** Cette mesure va être mise en étude avec les personnes publiques et personnes pouvant être concernées par cette protection.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Note qu'une étude va être conduite pour la mise en œuvre d'une largeur inconstructible le long des berges de la rivière la Vidange.

**Question 7- Des dispositions seront-elles prévues dans le règlement pour les zones protégées pour des motifs écologiques au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme ?**

**Réponse de la commune :** Non, dans le règlement, rien n'est spécifié dans le PLU arrêté. Des dispositions peuvent être prévues dans le cadre de la mise en forme du futur PLU approuvé.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Rien n'est prévu dans ce PLU pour des motifs écologiques.

**Question 8- Les clôtures pour les zones UA et UB pourront-elles être modifiées comme le propose le SDA ?**

**Réponse de la commune :** Cela n'est pas faisable, cette obligation serait trop contraignante pour des personnes n'étant pas soumises au périmètre des abords et à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Les dispositions proposées par l'ABF en dehors des périmètres des abords, jugées trop contraignantes, ne sont pas retenues.

**Question 9- Pour les zones de commerce un périmètre de sauvegarde est-il envisagé ?**

**Réponse de la commune :** La délibération n°2013-057 du Conseil municipal de Boissy-sous-Saint-Yon institue un périmètre de droit de préemption sur les baux commerciaux, limité à plusieurs voies identifiées de la commune (rue de Châtres, place du Général de Gaulle, rue du Puit Grès, centre commercial, rue Pasteur).

Le PLU en cours de révision prévoit, au travers de son règlement, de ses OAP et de son PADD, divers dispositifs destinés à renforcer la préservation et la vitalité du commerce local. Dans cette continuité, la commune étudie actuellement l'opportunité d'adopter une nouvelle délibération étendant ou actualisant le périmètre de préemption des baux et fonds afin de



l'adapter à la répartition actuelle des activités commerciales. Cette démarche, fondée sur les orientations du PLU révisé, vise à doter la collectivité d'un outil opérationnel permettant de soutenir durablement son tissu économique et de préserver l'attractivité commerciale du centre et des secteurs stratégiques de la commune.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Le renforcement de la protection des commerces est actuellement assurée par la délibération de 2013 qui institue un droit de préemption sur les baux commerciaux. Le PLU révisé devrait permettre de renforcer cette action.

**Question 10- Le risque inondation sera-t-il ajouté aux autres risques dans le règlement ?**

**Réponse de la commune :** Oui, le règlement sera modifié en conséquence.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Note que le risque d'inondation sera ajouté au règlement.

**Question 11- La commune envisage-t-elle de réglementer l'usage des phytosanitaires sur son territoire ?**

**Réponse de la commune :** Ces démarches ne relèvent pas du PLU, mais du code de l'urbanisme.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

La réglementation de cet usage ne relève pas du PLU.

**Question 12- Le règlement peut-il être modifié pour les zones UY et UYi pour la réception de clientèle et l'entreposage de véhicules**

**Réponse de la commune :** Oui, des zones seront prévues pour accueillir la clientèle. Les épaves seront interdites et le stationnement sera autorisé uniquement pour la clientèle ainsi que pour les véhicules nécessaires à l'activité de l'entreprise. Sont exclus de cette autorisation le stockage de véhicules destinés à la destruction.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Note le changement envisagé du règlement pour les zones UY et UYi sur les activités autorisées et interdites.

**Question 13- L'emplacement réservé n°4 fait apparaître la CCEJR comme bénéficiaire. Cette mention peut-elle être supprimée aucun document intercommunal ne prévoyant cette création ?**

**Réponse de la commune :** Cette mention sera supprimée.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

La mention faisant apparaître le CCEJR comme bénéficiaire de l'emplacement réservé n°4 sera supprimée.

**Question 14- Le PLU ne peut pas exclure les gens du voyage dans les zones constructibles. Cette impossibilité sera-t-elle levée ?**

**Réponse de la commune :** À la suite d'une réunion avec les services de l'État après l'enquête publique, il nous a été précisé que leur interrogation portait principalement sur le stationnement des caravanes, lequel ne peut être interdit de manière générale sur l'ensemble du territoire communal.



Ainsi, le stationnement des caravanes sera autorisé dans les zones constructibles à vocation d'habitat, à l'exclusion des zones agricoles, économiques et naturelles. Cette autorisation sera toutefois soumise à déclaration : au-delà d'une semaine de stationnement, les occupants devront déposer une déclaration d'urbanisme en mairie.

Enfin, le stationnement des caravanes restera interdit dans le périmètre des Bâtiments de France afin de préserver la qualité esthétique du patrimoine.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Les règles pour l'accueil des caravanes seront précisées.

**Question 15- L'ER n°3 est situé en partie en lisière d'un massif boisé. L'emprise de cet emplacement sera-t-elle modifiée pour respecter la réglementation ?**

**Réponse de la commune :** Cet emplacement réservé sera maintenu, mais sa définition sera précisée. À la suite d'une réunion avec les services de l'État, nous avons réaffirmé notre volonté de préserver la lisière et d'éviter toute artificialisation. Cet engagement sera explicitement intégré dans les documents relatifs à cet emplacement réservé.

Le projet sera également renommé afin de préciser qu'il s'agit d'une possibilité de stationnement au sein d'un espace arboré, sans artificialisation. Les services de l'État attendaient une garantie formelle de préservation de la lisière ; cette garantie sera désormais inscrite dans les documents.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

L'emplacement réservé n°3 sera maintenu mais des modifications seront apportées sur l'usage et l'aménagement afin de préserver la lisière.

**Question 16- Les constructions et les extensions en zone A seront-elle réglementées ?**

**Réponse de la commune :** Elles le sont déjà.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Prend acte que les constructions et les extensions en zone A sont réglementées.

**Question 17- L'interdiction de la méthanisation sera-t-elle levée ?**

**Réponse de la commune :** La méthanisation sera levée au vu des retours de la CDPENAF.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Note que l'interdiction de la méthanisation sera levée.

**Question 18- Les possibilités de construire dans les 50m des lisières de massifs boisés seront-elles supprimées ?**

**Réponse de la commune :** Aucune nouvelle urbanisation n'est autorisée au sein des lisières. Est considérée comme telle, la réalisation de constructions à usage de logements et/ ou d'activités et des équipements qui en sont le complément normal, ainsi que les équipements de loisirs même constitués d'espaces plantés. La réfection des bâtiments existants est admise.

Dans la lisière protégée, les bâtiments agricoles sont admis, ainsi que certains « aménagements et installations nécessaires à la vocation multifonctionnelle de la forêt » permettant : - « l'accès pour les besoins de la gestion forestière, le développement économique de la filière bois, l'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de l'agglomération ».

**Appréciation du commissaire enquêteur :**



Note les exceptions retenues (bâtiments agricoles et installations pour la gestion forestière) pour des constructions dans les lisières.

**Question 19- Le règlement UA s'appliquant à l'indivision touchant les parcelles AS 47, 35, 44 et 55 permettra-t-il le projet envisagé ?**

**Réponse de la commune :** Au regard des éléments transmis et sous réserve des précisions nécessaires à une analyse complète, il convient de rappeler les obligations réglementaires applicables à votre projet. La création de logements dans ce secteur impose le dépôt d'un permis de construire, en mairie pour une personne physique ou de manière dématérialisé via le GNAU pour une personne morale. Les parcelles situées en zone UA sont constructibles, mais leur localisation en secteur historique implique une consultation obligatoire de l'Architecte des Bâtiments de France.

Par ailleurs, l'emprise au sol ne peut excéder 50 % de l'unité foncière et au moins 35 % de la superficie totale doit rester en pleine terre ; faute d'informations sur la surface exacte des constructions, il est impossible de vérifier la conformité du projet. L'usage de matériaux recyclés est cohérent avec les orientations du PLU révisé, mais l'insertion architecturale et paysagère devra être soigneusement démontrée, notamment pour avis de l'ABF.

Le stationnement constitue un point d'attention : le PLU en cours de révision prévoit deux places par logement, une place visiteur pour trois logements et des emplacements pour véhicules électriques et deux-roues, exigences complexes au regard de l'accessibilité limitée des parcelles et de la nécessité de voies de desserte d'au moins 3,5 m de large. Les distances entre constructions doivent également respecter les prescriptions en vigueur, soit 8 m entre deux habitations et 2,5 m entre un bâtiment principal et une annexe, ce qui n'apparaît pas dans votre projet. En outre, la démolition envisagée sur la parcelle AS 40 nécessitera un permis de démolir, avec avis de l'ABF.

En conclusion, si le zonage permet en principe la création de logements, il n'est pas possible, en l'état, de se prononcer sur la faisabilité exacte du projet. Celui-ci doit être précisé par le pétitionnaire et fera l'objet d'une instruction réglementaire approfondie, sans préjuger de la décision finale qui pourrait être prise. Le projet est également situé dans le périmètre de l'OAP thématique centre-bourg et sera étudié dans ce cadre.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Ce projet est à étudier par le porteur du projet en prenant en compte le règlement et le zonage proposé dans le PLU.

**Question 20- L'extension de ce projet sur les parcelles AS247 et AS58 est-il envisageable ?**

**Réponse de la commune :**

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Les parcelles AS 58 et AS 247, situées en zone agricole, ne peuvent accueillir des logements que s'ils répondent strictement aux besoins d'une exploitation agricole, et toute aire de stationnement y est soumise à l'obligation de non-imperméabilisation des sols. En outre, concernant la création d'une voie ou d'emplacements de stationnement, le règlement du PLU en cours de révision précise que « les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou s'ils sont nécessaires à la création d'ouvrage hydraulique », ce qui ne semble pas être le cas en l'espèce.

De plus, conformément à l'article R.111-14 du Code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé en zone agricole s'il est susceptible de compromettre l'exercice de l'activité agricole.



Dans ce cadre, la municipalité peut se prononcer sur la seule constructibilité du zonage, mais elle ne peut en aucun cas garantir l'accord ou le refus d'un projet sans le dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme et l'instruction d'un dossier complet, détaillé et conforme aux exigences réglementaires en vigueur. En l'espèce, le projet n'est pas réalisable sur ces parcelles.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Les extensions du projet sur les parcelles AS247 et AS58 en zone agricole sont à juste titre rejetées.

**Question 21- La parcelle ZE 89 peut-elle être englobée dans le périmètre de la zone commerciale AUyc ?**

**Réponse de la commune :** La parcelle ZE 89 ne peut pas être intégrée dans la zone des Marsandes. Cette décision fait suite aux observations formulées par la Chambre d'agriculture d'Île-de-France lors de la réunion avec les personnes publiques associées du 13 février 2025. Selon cette dernière, l'inclusion de cette parcelle dans la zone à urbaniser aurait porté atteinte à la continuité de l'exploitation agricole sur ce secteur. Il nous a été indiqué que la libération et la préservation des parcelles situées en partie haute permettraient de garantir la poursuite de l'activité agricole. C'est pourquoi cette surface demeure protégée, afin de permettre aux exploitants de continuer à l'utiliser.

Par ailleurs, le SDRIF-E attribue à la commune une enveloppe maximale de 10 hectares constructibles pour ce projet. Dans ce cadre réglementaire, il n'est donc pas possible d'étendre davantage la zone des Marsandes.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

La parcelle ZE 89 actuellement en zone A ne peut pas être englobée dans le périmètre de la zone commerciale AUyc.

**Question 22- Quelles précisions peuvent être apportées au propriétaire de la parcelle B1550 ?**

**Réponse de la commune :** Cette parcelle était classée en zone naturelle dans le précédent PLU et faisait l'objet d'une protection en tant qu'espace boisé classé. Compte tenu de sa localisation au cœur des bois et en zone naturelle boisée, il est nécessaire de maintenir ce zonage afin de préserver les milieux naturels et de protéger l'environnement.

Un passage en zone constructible ne répondrait pas à un intérêt général et pourrait conduire à un défrichement dans un espace boisé classé, ce qui serait contraire aux objectifs du PADD, portant notamment sur la protection des espaces naturels.

L'ouverture à l'urbanisation de cette seule parcelle ne reposerait que sur un intérêt privé, insuffisant pour justifier une telle évolution, d'autant plus qu'une habitation y a été construite à une époque où les autorisations d'urbanisme n'étaient pas obligatoires. Cette situation ne constitue pas un motif permettant de déroger à la protection dont bénéficie ce secteur.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Le classement en espace EBC n'est pas à modifier. Toutefois cette construction sur la parcelle B1550 existe et reste difficilement utilisable par le propriétaire.

**Question 23- Le projet de bike Park est-il compatible avec le règlement de la parcelle B 1059 et éventuellement une modification du règlement de la zone est-il envisageable ?**



**Réponse de la commune :** À ce jour, cette parcelle est naturelle et classée en EBC. Comme indiqué précédemment, la commune ne souhaite pas qu'elle devienne constructible pour de l'habitat. En revanche, le projet porté par une association relève de l'intérêt général, puisqu'il vise à développer une pratique sportive accessible aux habitants de la commune et des environs.

Dans cette perspective, la municipalité souhaite permettre la mise en œuvre de ce type d'activités au sein des bois communaux. Ainsi, étant propriétaire de la parcelle et au regard de la nature du projet, la commune retirera le classement en espace boisé classé sur la zone strictement concernée et non sur la totalité de la parcelle. Toutefois, le caractère naturel de la parcelle restera préservé : tout aménagement devra respecter l'état naturel de la forêt et ne sera autorisé que s'il ne porte pas atteinte aux bois.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Prend acte de la position de la commune pour permettre cette activité de bike Park.

5.2.7. Servitudes et annexes

**Synthèse des avis et observations**

Le SDA donne la liste des espaces protégés au titre du patrimoine et confirme qu'il serait opportun de mettre en place un périmètre délimité des abords.

**Avis et observations**

**SDA :** Vous trouverez en annexe les espaces protégés au titre du code du patrimoine et du code de l'environnement présents sur le territoire de cette ville. Ces espaces sont des servitudes d'utilité publique qui doivent apparaître sur le plan de servitude.

Eglise Saint-Thomas-Becket situé à 910851Boissy-sous-Saint-Yon.

Domaine des Tourelles situé à 910851Boissy-sous-Saint-Yon.

Site inscrit de la Vallée de la Juine

Suite à nos différents échanges, je vous confirme qu'il serait opportun de mettre en place un périmètre délimité des abords (PDA). Nous allons vous envoyer la mise à jour du projet de PDA en intégrant donc la parcelle de la courbette, ainsi que le rapport de présentation.

**Questions 5.2.7 :**

**Question 1- Les espaces protégés seront-ils ajoutés dans les annexes du projet de PLU ?**

**Réponse de la commune :** Oui, le règlement sera modifié en conséquence.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Note que les espaces protégés au titre du code du patrimoine seront ajoutés au projet de PLU.

5.2.7.1. ANNEXES SANITAIRES

**Synthèse des avis et observations**

Le règlement d'assainissement collectif et non collectif du Syndicat de l'Orge, en vigueur sur la commune de Boissy-sous-Saint-Yon sont à annexer au PLU.

L'ARS précise que l'arrêté préfectoral ARS-91-2021 VSS-SE n°30 du 7 juin 2021 prescrit la destruction obligatoire de l'ambrosie à feuilles d'armoïse, de l'ambrosie à épis lisses et de l'ambrosie trifide. La présence d'ambrosie n'est actuellement pas observée sur la commune mais il conviendrait de mentionner l'arrêté dans le PLU de la commune.



Le CDE rappelle que les annexes sanitaires ne comportent pas les zonages d'assainissement. La réalisation de ces zonages et leur annexion au PLU représente pourtant une exigence réglementaire selon le Code général des Collectivités territoriales. Ces zonages sont à annexer au PLU après enquête publique (article L123-1 du Code de l'urbanisme).

### **Avis et observations**

**Syndicat de l'orge** : Le règlement d'assainissement collectif et non collectif du Syndicat de l'Orge, en vigueur sur la commune de Boissy-sous-Saint-Yon sont à annexer au PLU.

**ARS** : *Espaces verts* Le territoire communal de Boissy-sous-Saint-Yon comprend 75% d'espaces agricoles (diagnostic, p.65). L'ARS rappelle que les lieux végétalisés participent à un urbanisme favorable à la santé 1. Le traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de construction peut contribuer à limiter le risque sanitaire lié au changement climatique, à la pollution atmosphérique et le bruit, à condition d'implanter des espèces végétales non allergisantes. L'ARS rappelle que les émissions de pollens sont des facteurs d'aggravation de certaines pathologies (asthme, maladies cardiovasculaires et pulmonaires). Selon l'Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail (ANSES) les allergies aux pollens touchent en France 20 % des enfants âgés de plus de 9 ans et 30% des adultes. Aussi, l'ARS recommande de sélectionner des espèces végétales présentant un potentiel allergisant faible. Cet aspect est d'autant plus important à proximité des établissements accueillant des populations « sensibles » (écoles notamment). Par exemple, le chêne, outre son potentiel allergisant élevé, est également hôte des chenilles processionnaires, dont les poils sont fortement sensibilisants. L'ARS alerte sur la présence d'ambrosie, espèce végétale hautement allergisante pour l'homme et à fort potentiel d'envahissement, signalée dans le département. Dans ce contexte, l'arrêté préfectoral ARS-91-2021 VSS-SE n°30 du 7 juin 2021 prescrit la destruction obligatoire de l'ambrosie à feuilles d'armoise, de l'ambrosie à épis lisses et de l'ambrosie trifide. La présence d'ambrosie n'est actuellement pas observée sur la commune mais il conviendrait de mentionner l'arrêté dans le PLU de la commune. Dans le cadre d'action de sensibilisation, prévention et information sur les pollens allergisants par la mise en place d'un pollinarium sur le territoire communal, la collectivité peut solliciter l'Association des Pollinariums sentinelles de France (APSF) : <https://web.alertepollens.org/apsf> D'autre part, la collectivité peut s'appuyer sur les ressources du Cerema pour la végétalisation du territoire, avec l'outil Sésame, centré sur l'analyse des services écosystémiques attendus dans le cadre d'un projet de végétalisation, et disponible sur le site <https://sesame.cerema.fr/>

**CDE** : Il est conclu, dans l'annexe sanitaire, que le réseau d'assainissement est suffisamment dimensionné. Cette conclusion apparaît prématurée dans la mesure où le schéma directeur porté par le SYORP est en cours (situation indiquée). Le système d'assainissement est conforme en 2023 mais doit gérer la présence importante d'eaux claires parasites nécessitant un programme conséquent de travaux.

Ce même schéma directeur doit aboutir à la détermination des cartes de zonages d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales). Les annexes sanitaires ne comportent d'ailleurs pas ces zonages d'assainissement. La réalisation de ces zonages et leur annexion au PLU représente pourtant une exigence réglementaire selon le Code général des Collectivités territoriales. Ces zonages sont à annexer au PLU après enquête publique (article L123-1 du Code de l'urbanisme)

« Les communes ou les syndicats compétents ont l'obligation de réaliser un zonage « eaux usées » (art. L.2224-10 du code général des collectivités territoriales), c'est-à-dire une cartographie des

zones dans lesquelles l'assainissement sera collectif et les zones dans lesquelles l'assainissement sera non collectif. Dans les zones d'assainissement collectif, la collectivité locale est tenue d'assurer la collecte, le stockage et le traitement des eaux usées. Dans les zones d'assainissement non collectif, la collectivité locale doit assurer le contrôle des installations d'assainissement autonome.

Les communes ou leur groupement délimitent après enquête publique .

- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement ».

#### Questions 5.2.7.1 :

<b>Question 1- Le règlement d'assainissement collectif et non collectif su syndicat de l'Orge sera-t-il joint aux annexes sanitaires ?</b>
<b>Réponse de la commune :</b> Oui, le règlement sera modifié en conséquence.
<b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b> Le règlement d'assainissement collectif et non collectif sera joint au PLU.

<b>Question 2- l'arrêté préfectoral ARS-91-2021 VSS-SE n°30 du 7 juin 2021 qui prescrit la destruction obligatoire de l'ambrosie sera-t-il joint aux annexes sanitaires ?</b>
<b>Réponse de la commune :</b> Oui, le règlement sera modifié en conséquence.
<b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b> L'arrêté préfectoral sur l'Ambrosie sera joint au PLU.

<b>Question 3- La réflexion concernant les zonages d'assainissement sera-t-elle conduite ?</b>
<b>Réponse de la commune :</b> Cette question sera transmise au syndicat de l'orge, compétent en la matière.
<b>Appréciation du commissaire enquêteur :</b> La question sur le zonage d'assainissement sera posée au syndicat de l'Orge compétent sur le secteur.

#### 5.2.7.2. AUTRES ANNEXES

##### Synthèse des avis et des observations :

Rte précise que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous. Il s'agit de : • Liaison 90 kV n° 1 JUINE - LOGES (LES) • Liaison 90 kV n° 2 JUINE - LOGES (LES) • Liaison 90 kV n° 3 JUINE - LOGES (LES). Les prescriptions et recommandations concernant ces réseaux sont à appliquer.

Le Bureau des Risques Géologiques et Miniers (BRMG) a établi des zones de sensibilité aux remontées de nappe. Il est rappelé que l'exploitation de celles-ci n'est possible qu'à une échelle inférieure à 1/100 000. La communauté de communes et/ou les communes peuvent compléter



la connaissance de ces enjeux grâce à son retour d'expérience, notamment à travers le rapport de présentation.

Il est conseillé de règlementer l'occupation des sols dans les zones concernées par un risque d'inondations par remontées de nappe. Il peut par exemple préconiser la surélévation du premier plancher habitable ou l'interdiction des caves et sous-sols.

L'ARS signale que le département de l'Essonne est inscrit depuis le 29 novembre 2018 sur la liste des départements où les moustiques constituent une menace pour la santé des populations. Il est classé au niveau albopicticus 1 du plan anti-dissémination du chikungunya et de la dengue en métropole. Un arrêté préfectoral a été pris explicitant les mesures et responsabilités de chacun dans cette lutte antivectorielle (Arrêté préfectoral ARS-SE n°012-2019 du 2 mai 2019). Le PLU devrait mentionner cet arrêté, et pourrait proposer des dispositions notamment constructives permettant de limiter les possibilités de propagation de ce vecteur et d'implantation de gîtes larvaires.

L'Etat note qu'une carte des circulations agricoles et des points de blocage est présente en p.68 du diagnostic du rapport de présentation. Celle-ci devra être mise à jour, rendue lisible, et pourra être annexée au PLU afin d'en faciliter l'accès.

### **Avis et observations**

**Rte :** *Nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous. Il s'agit de : • Liaison 90 kV n° 1 JUINE - LOGES (LES) • Liaison 90 kV n° 2 JUINE - LOGES (LES) • Liaison 90 kV n° 3 JUINE - LOGES (LES). Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :*

*L'étude de ce document nous amène à formuler quelques demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport électrique et votre document d'urbanisme. En effet, pour remplir sa mission de service public, RTE doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité (élagage, mise en peinture, changement de chaîne d'isolateurs, remplacement d'un support en cas d'avarie...). Dans ce but, RTE attire l'attention sur les éléments suivants sur les pièces 1/ Le report des servitudes d'utilité publique 2/ Le Règlement Une note d'information relative à la servitude I4 vous est communiquée.*

*Note d'information relative à la servitude I4 • Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques • Plaquette: Consultez RTE.*

**Syndicat de l'orge:** *Le Bureau des Risques Géologiques et Miniers (BRMG) a établi des zones de sensibilité aux remontées de nappe. Il est rappelé que l'exploitation celles-ci n'est possible qu'à une échelle inférieure à 1/100 000. Autrement dit, pour des études locales, ayant besoin d'une résolution fine (échelle parcellaire ou au 1/25 000, au 1/50 000), cette carte nationale ne doit pas être utilisée.*

*La communauté de communes et/ou les communes peuvent compléter la connaissance de ces enjeux grâce à son retour d'expérience, notamment à travers le rapport de présentation.*



*Il est conseillé de règlementer l'occupation des sols dans les zones concernées par un risque d'inondations par remontée de nappe. Il peut par exemple est préconisé la surélévation du premier plancher habitable ou l'interdiction des caves et sous-sols.*

**ARS :** *Lutte antivectorielle Depuis le 29 novembre 2018, le département de l'Essonne est inscrit sur la liste des départements où les moustiques constituent une menace pour la santé des populations. Il est classé au niveau albopicticus 1 du plan anti-dissémination du chikungunya et de la dengue en métropole. Un arrêté préfectoral a été pris explicitant les mesures et responsabilités de chacun dans cette lutte antivectorielle (Arrêté préfectoral ARS-SE n°012-2019 du 2 mai 2019). Le PLU devrait mentionner cet arrêté, et pourrait proposer des dispositions notamment constructives permettant de limiter les possibilités de propagation de ce vecteur et d'implantation de gîtes larvaires (cf. règlement).*

**Etat :** *Une carte des circulations agricoles et des points de blocage est présente en p.68 du diagnostic du rapport de présentation. Celle-ci devra être mise à jour, rendue lisible, et pourra être annexée au PLU afin d'en faciliter l'accès*

#### Questions 5.2.7.2 :

**Question 1- Les lignes signalées par Rte et les contraintes liées à leur présence seront-elles reportées dans le PLU ?**

**Réponse de la commune :** *Oui, les annexes graphiques seront modifiées en conséquence.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Note que les annexes graphiques prendront en compte les contraintes de Rte.

**Question 2- Les zones susceptibles d'être touchées par des remontées de nappe font-elles l'objet de prescriptions particulières ?**

**Réponse de la commune :** *Selon la vulnérabilité des secteurs, des études complémentaires seront imposées aux porteurs de projets dans les zones identifiées comme à risque.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Des études complémentaires seront imposées pour les projet en zones à risques de remontées de nappe.

**Question 3 : L'arrêté préfectoral ARS-SE n°012-2019 du 2 mai 2019 de lutte antivectorielle sera-t-il annexé au PLU ?**

**Réponse de la commune :** *Oui, le règlement sera modifié en conséquence.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Des études complémentaires seront imposées pour les projet en zones à risques de remontées de nappe.

**Question 4- La carte des circulations agricoles sera-t-elle actualisée et annexée au PLU ?**

**Réponse de la commune :** *Oui, le rapport sera modifié en conséquence.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

La carte des circulations agricoles sera actualisée et annexée au PLU.



### 5.2.8. Les mobilités

#### Synthèse des avis et observations

Pour le courriel n°11 le diagnostic en matière de transports en commun est erroné et est à reprendre. En matière de mobilité le dossier doit être complété.

Pour la région IdF le projet communal cherche à renforcer les mobilités alternatives à la voiture particulière et prévoit des mesures allant dans le sens d'une mobilité plus durable. Il prévoit le développement d'un maillage cyclable sécurisé connecté aux secteurs attractifs (centre-ville, équipements) et aux communes voisines, qui pourrait être davantage spatialisée par une carte à l'échelle de la commune.

#### Avis et observations

**Courriel n° 11 : Les transports en commun : un angle mort du PLU . Le diagnostic (p 12) décrit le centre comme bien desservi : nous invitons chacun à prendre connaissance des trajets et horaires (retranscrits page 42 et suivantes) des trois lignes de bus qui circulent dans Boissy : l'une (4413) ne passe que sur la N20, la 2<sup>e</sup> (4582) est dédiée aux transports scolaires, c'est-à-dire adaptée à ses horaires, ne circulant pas les week-ends et congés. Ainsi seule la 3<sup>e</sup> (4555) est dédiée à l'ensemble de la population du centre, avec une fréquence dissuasive et aucun passage en milieu de journée. **En matière de TC, le projet de PLU s'appuie sur un constat erroné concernant la qualité de la desserte.****

**En particulier, il n'est nulle part fait mention d'une réflexion sur un ramassage collectif des élèves de l'école Thomas Beckett (ou a minima une incitation forte au covoiturage, ou encore dépose en entrée de ville avec pédibus), qui viennent majoritairement en voiture à l'école, embolisant la circulation et créant des conflits de stationnement avec les riverains sur la rue du puits grès. Ce dialogue mériterait d'être ouvert avec l'école et les parents d'élèves.**

**Plus largement, le seul horizon en matière de TC est Arpajon, alors que d'autres gares RER existent à proximité, notamment Breuillet et Egly (voire Marolles de l'autre côté de la N20) : sur les 839 pages du dossier, une seule ligne (page 22 du PADD) évoque l'éventualité de renforcer la desserte dans ces directions, sans aucun élément concret à l'appui : il n'y aucune indication d'un début d'échange avec les autorités organisatrices de transport. **Il ressort du dossier une faiblesse significative en termes de réflexion et d'action sur les TC.****

**Dès lors, en matière de mobilité, qu'il s'agisse de la gestion du stationnement ou des transports en commun, la séquence « éviter réduire compenser », n'a pas été explorée pleinement. Or la création de stationnement, directement incitative pour l'usage de la voiture et consommatrice d'espaces naturels et patrimoniaux, ne peut constituer qu'un ultime recours, lorsque toutes les autres pistes sont été non seulement étudiées, mais aussi mises en œuvre et évaluées.**

**Région IdF :** Enfin, le projet communal cherche à renforcer les mobilités alternatives à la voiture particulière et prévoit des mesures allant dans le sens d'une mobilité plus durable. Il prévoit le développement d'un maillage cyclable sécurisé connecté aux secteurs attractifs (centre-ville, équipements) et aux communes voisines, qui pourrait être davantage spatialisée par une carte à l'échelle de la commune. Toutes les OAP prévoient des liaisons douces internes et vers le centre, et la marche est encouragée par l'amélioration de l'accessibilité de la voirie. Dans



le cadre de cette ambition, le stationnement des vélos sur l'espace public et privé mérite également un traitement spécifique, déconnecté des deux-roues motorisés.

Région IdF : Améliorer la mobilité des Franciliens grâce à des modes de transports robustes décarbonés et de proximité

La commune n'est pas desservie par le réseau ferré structurant francilien, ce qui rend la population dépendante de la voiture pour les déplacements domicile — travail et du quotidien en général. Le projet de PLU entend réduire l'usage de la voiture au profit des mobilités alternatives en favorisant l'aménagement de réseaux cyclables sécurisés, à l'échelle de la commune et en lien avec les pôles d'activités et les communes voisines. Concrètement, il est prévu d'étendre le maillage de circulations douces en prenant en compte en priorité les axes de desserte des secteurs d'attractivité de la commune (centre-ville, secteurs d'équipements). Les OAP sectorielles prévoient toutes des liaisons pour desservir l'intérieur des futures zones urbanisées et pour assurer leurs liens avec le centre-ville, ce qui montrent bien les efforts de la commune pour atteindre son objectif. La marche sera également encouragée pour les déplacements de proximité via l'adaptation des voiries aux normes PMR.

Une cartographie du futur réseau aurait apporté une plus-value au document et le règlement gagnerait à être plus favorable aux vélos sur le stationnement en zone urbaine en indiquant des règles spécifiques. A ce stade, il précise en effet des règles pour les deux roues au sens large, donc y compris les deux-roues motorisés.

#### Questions 5.2.8 :

**Question 1- Les transports en commun et les mobilités douces feront-ils l'objet d'un complément de réflexion d'ensemble ?**

**Réponse de la commune :** Les transports en commun et les mobilités douces sont des sujets traités et gérés à l'échelle supra-communale. Hormis le fait de rappeler dans le rapport de présentation l'état des lieux à l'échelle de la commune, les réflexions d'ensemble doivent être évoqués au sein de structures comme la Région (via Ile-de-France Mobilités), la CC, le Département.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Le travail sur les mobilités est à engager à l'échelle supra-communale en particulier.

#### 5.2.9. Consultations et assistance pour les projets

#### Synthèse des avis et des observations

Pour le département la commune est invitée à soumettre, de manière systématique, aux services départementaux les projets susceptibles d'affecter les routes départementales.

Dans le cadre de la politique des ENS, il est important de rappeler que la Commune peut aussi bénéficier de conseils techniques sur la protection de la biodiversité, outre les aides financières pour l'acquisition, l'étude et l'aménagement d'espaces naturels recensés en ENS et de chemins inscrits au PDIPR.

Inscrire son espace en JNS, c'est participer au renforcement des trames verte et bleue de l'Essonne. L'ensemble des "JNS" forme ainsi un maillage de jardins écologiques favorables à la biodiversité et à son déplacement sur le territoire essonnien. Ces JNS sont complémentaires des ENS instaurés par le Conseil départemental et les communes.



L'Etat signale que conformément à l'ordonnance du 19 décembre 2013, les collectivités doivent dès à présent rendre leurs documents d'urbanisme accessibles en ligne.

De plus, tout document d'urbanisme, issu d'une élaboration ou d'une révision, approuvé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, doit être numérisé au format CNIG afin d'en assurer le téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme.

L'ordonnance n°2021-1310 du 07 octobre 2021 prévoit que la publication sur le Géoportail de l'Urbanisme des élaborations, ou évolutions de ces documents deviendra une des mesures de publicité obligatoire pour rendre exécutoire et donc opposable, le document. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, cette obligation porte sur les procédures principales et secondaires (révision allégée, modification simplifiée, etc.). Ainsi, toutes les procédures sont concernées.

La loi du 22 juillet 1983 donne compétence aux Départements pour élaborer et mettre en œuvre ce Plan, après avis des communes concernées. C'est un outil de préservation et de découverte des espaces.

### **Avis et observations**

**CDE :** *De manière générale, votre commune est invitée à soumettre, de manière systématique, aux services départementaux les projets susceptibles d'affecter les routes départemental*

*Dans le cadre de la politique des ENS, il est important de rappeler que votre Commune peut aussi bénéficier de conseils techniques sur la protection de la biodiversité, outre les aides financières pour l'acquisition, l'étude et l'aménagement d'espaces naturels recensés en ENS et de chemins inscrits au PDIPR.*

*Le Département de l'Essonne mène depuis 2020 une politique volontariste en matière de sobriété foncière. En 2023, il a adopté une stratégie de lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain (2023-2030). Il a ainsi retenu le principe d'accompagner les territoires et de mettre à leur disposition des données sur l'état des sols essonniers.*

*En tant que personne publique associée, le Département apporte ainsi des conseils aux communes et intercommunalités dans le cadre de leurs documents de planification pour encourager la bonne prise en compte de la préservation des sols et de la biodiversité. A cet effet, il a produit des fiches de recommandations à destination des communes sur les sols et le patrimoine naturel.*

*Le Département met également à la disposition des collectivités différents outils pour la préservation des sols : études, dispositif financier pour la renaturation, banque foncière environnementale, charte pour la maîtrise de l'extension commerciale... La Direction de la transition écologique peut être consultée pour obtenir ces informations*

*Le rapport de présentation présente les continuités écologiques. Il serait opportun de les inclure dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), a minima celles du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Dans l'idéal, une déclinaison locale de la Trame verte et bleue régionale est conseillée.*

*Le rapport de présentation pourrait prévoir un paragraphe sur la faune et la flore présentes sur le territoire communal. La commune et le bureau d'étude peuvent s'appuyer sur les bases de données de l'Inventaire national du patrimoine naturel (INPN) et du Conservatoire botanique national du Bassin parisien (CBNBP Base de données Flora).*

Une étude préalable de type ABC (Atlas de la biodiversité communale) permettrait de compléter ces données sur l'ensemble du territoire communal et d'identifier les continuités écologiques locales (plus précises que celles du SRCE) sur le plan de zonage.

Par ailleurs, l'utilisation d'essences locales pour les plantations est déjà encadrée par le règlement. En plus de l'annexe au règlement, votre collectivité peut s'appuyer sur le guide « Plantons local en Île-de-France » publié par l'Agence régionale de la biodiversité (ARB), disponible en téléchargement gratuit<sup>1</sup>. Il serait également souhaitable que ces plantations soient issues du Label Végétal Local, afin de garantir leur origine écologique. La liste des pépinières labellisées est accessible sur le site internet dédié.<sup>2</sup>

Le droit de préemption ENS est un outil foncier dont la Commune peut disposer pour acquérir en priorité des parcelles mises en vente au sein d'espaces naturels. Sa définition sur le territoire communal se fait en collaboration entre la municipalité et le Conservatoire départemental des ENS. Des zones de préemption ENS départementales sont présentes sur le territoire, et une représentation cartographique doit obligatoirement apparaître (cf. carte en PJ).

La zone de préemption ENS s'applique uniquement aux zones N des PLU (voire A dans le cas de haies, bosquets, mares, etc.). Or, des incompatibilités sont relevées avec les zonages du PLU (Zone de préemption départementale ENS en zonage AC). Il est donc indispensable de mettre à jour ces périmètres. Celle-ci peut être envisagée après l'approbation du PLU.

#### Les Jardins naturels sensibles (JNS)

Les Jardins naturels sensibles (JNS) sont des espaces privés ou publics, dont les propriétaires (ou gestionnaires) s'engagent, par la signature d'une charte, à respecter certains engagements concernant le jardinage au naturel.

Inscrire son espace en JNS, c'est participer au renforcement des trames verte et bleue de l'Essonne.

L'ensemble des "JNS" forme ainsi un maillage de jardins écologiques favorables à la biodiversité et à son déplacement sur le territoire essonnien. Ces JNS sont complémentaires des ENS instaurés par le Conseil départemental et les communes.

La commune de Boissy-sous-Saint-Yon comprend actuellement 3 JNS sur son territoire. Cette démarche pourrait donc être développée en direction de la population locale (plus d'informations sur la page : <http://www.essonne.fr/cadre-de-vie-environnement/patrimoine-naturel/ayez-la-nature-participative/>).

#### Le permis de végétaliser

Dans la continuité du renforcement des trames vertes et brunes, la Commune pourrait proposer un permis de végétaliser sur son territoire. L'objectif est d'autoriser les riverains à planter sur des espaces publics (trottoirs, places publiques, au pied des arbres, etc.) des espèces végétales locales. Pour plus d'information sur ce dispositif et un accompagnement dans sa mise en place, la Commune peut se rapprocher du Conservatoire départemental des ENS.

#### Le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR)

La loi du 22 juillet 1983 donne compétence aux Départements pour élaborer et mettre en œuvre ce Plan, après avis des communes concernées. C'est un outil de préservation et de découverte des espaces.



Les objectifs du PDIPR sont .

- d'assurer la protection juridique des chemins , - de favoriser la pratique de la randonnée, en assurant la continuité des itinéraires afin de constituer sur l'ensemble du territoire essonnien un réseau cohérent ; - de contribuer à la découverte des patrimoines naturel, culturel et touristique essonnien , -d'assurer un maillage des espaces naturels (liens entre les uns et les autres).

Il est utile de préciser que ce classement au PDIPR permet aux collectivités de solliciter l'aide financière du Département pour la réhabilitation de ses sentiers ruraux, la pose d'équipements (panneaux, barrières), voire leur valorisation paysagère et écologique (plantation de haies).

En 2008, une étude visant à recenser l'ensemble des itinéraires historiques relatifs au territoire essonnien a été réalisée pour le compte du Département. La commune de Boissy-sous-Saint-Yon est concernée par ceux de la « Voie gallo-romaine Lutèce-Cenabum », du « Chemin de Saint-Jacques de Compostelle » et de la « Ligne ferroviaire CGB d'Arpajon à Etampes » (cf. documents en PJ).

Prise en compte de l'étalement urbain dans les PLU

Du fait de sa situation géographique en périphérie de la métropole parisienne, l'Essonne est soumise à de fortes tensions sur le plan de l'urbanisation par la consommation de foncier non bâti. Les espaces naturels et agricoles subissent en outre des dynamiques de fragmentation et de dégradation causées par différentes activités humaines (infrastructures de transport, pollution, mitage, remblais, etc.). Ces phénomènes ont un impact négatif sur la biodiversité, la qualité des paysages, la sécurité alimentaire, le climat, les risques d'inondation et le cadre de vie des Essonnien.

Pour répondre à ces enjeux, le Conseil départemental a adopté depuis 2020, des orientations fortes en matière de lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain, prônant un développement durable et équilibré du territoire.

Ainsi, le Département s'affirme comme un acteur moteur en matière de sobriété foncière. Il souhaite mobiliser les collectivités locales essonniennes pour engager résolument l'Essonne sur une trajectoire vertueuse vers le Zéro artificialisation nette (ZAN). A ce titre, il apporte des conseils aux communes et EPCF en matière de reconquête des sols et de protection des espaces naturels et agricoles, notamment en tant que personne publique associée (PPA).

L'adoption ou la révision du PLU constitue une opportunité pour les communes permettant d'intégrer pleinement la ressource « sols » dans leurs réflexions en matière d'aménagement du territoire : c'est l'occasion de réexaminer, de façon approfondie, le potentiel des espaces déjà urbanisés et les enjeux des espaces dits « ouverts ».

La présente fiche a pour ambition de :

- Proposer aux communes des éléments concrets qui pourraient inspirer l'élaboration de leur diagnostic et, de façon plus large, l'ensemble des pièces constitutives du PLU ;
- Rappeler les outils mobilisables en matière de préservation des sols ;
- Présenter la politique départementale en matière de lutte contre l'artificialisation des sols.

Etat : Conformément à l'ordonnance du 19 décembre 2013, les collectivités doivent dès à présent rendre leurs documents d'urbanisme accessibles en ligne.



De plus, tout document d'urbanisme, issu d'une élaboration ou d'une révision, approuvé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, doit être numérisé au format CNIG afin d'en assurer le téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme.

L'ordonnance n°2021-1310 du 07 octobre 2021 prévoit que la publication sur le Géoportail de l'Urbanisme des élaborations, ou évolutions de ces documents deviendra une des mesures de publicité obligatoire pour rendre exécutoire et donc opposable, le document. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, cette obligation porte sur les procédures principales et secondaires (révision allégée, modification simplifiée, etc.). Ainsi, toutes les procédures sont concernées.

**Région IdF :** Il convient de noter que, pour les projets permettant la mise en œuvre de la transition environnementale et répertoriés dans l'OR 90, la commune peut solliciter leur inscription dans l'enveloppe régionale dédiée, conformément aux dispositions de cette OR. Cette démarche lui permettra de ne pas mobiliser ses propres capacités non cartographiées. Dans ce cas, la commune doit explicitement indiquer dans son PLU son choix d'inscrire l'équipement projeté dans cette enveloppe régionale et devra également s'assurer que le SCoT en cours de révision inscrive bien cette possibilité (dans le document orientations et d'objectifs par exemple).

### Questions 3.9 :

**Question 1- L'ordonnance du 19 décembre 2013, sur l'accessibilité en ligne des documents d'urbanisme sera-t-elle appliquée pour ce PLU ?**

**Réponse de la commune :** Conformément à la réglementation en vigueur, le dossier du PLU sera accessible pendant au moins un an sur le site internet de la commune, au sein de l'espace dédié à l'aménagement et à l'urbanisme. Il pourra également être communiqué à toute personne qui en fera la demande en mairie. Le PLU restera consultable par tous tant qu'il demeurera en vigueur.

Il est par ailleurs rappelé que le dossier du projet de révision du PLU a été mis à disposition de la population bien avant le début de l'enquête publique, et que de nombreuses informations, notamment les comptes rendus des réunions publiques et des ateliers, ont été diffusées de manière dématérialisée ainsi que dans le Boissy-Info.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Pour l'accessibilité en ligne du PLU la commune respectera la réglementation en vigueur.

**Question 2- L'ordonnance n°2021-1310 du 07 octobre 2021 qui prévoit que la publication sur le Géoportail de l'Urbanisme des élaborations, ou évolutions des documents sera-t-elle appliquée ?**

**Réponse de la commune :** Conformément à la réglementation en vigueur, suite à son approbation en conseil municipal, le PLU révisé sera intégré au geoportail de l'urbanisme pour le rendre exécutoire et consultable par tous.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Le PLU sera publié sur géoportail.

## 6. La cohérence avec les autres documents

La cohérence du projet de PLU avec les documents supra-communaux a été examinée dans l'évaluation environnementale. Il ressort de cet examen que le projet complété par les réponses aux questions posées par les PPA est compatible avec ces documents.



Pour être complet il a été noté la compatibilité de l'aménagement envisagé avec celui figurant dans le projet partenarial d'aménagement de la RN20.

#### 6.1. Le SDRIF et le SDRIF-E

Plusieurs ensembles écologiques remarquables, notamment les massifs boisés ou les Espaces Naturels Sensibles (ENS), couvrent près d'un quart du territoire communal. Ces espaces et leurs habitats sont protégés et restent inconstructibles, tout comme les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares conformément aux dispositions du SDRIF. Toutefois, la valorisation de ces espaces singuliers, ainsi que leur découverte par le public doivent être autorisées et réglementées.

L'objectif du PLU de 2019 a été repris et renforcé dans ce projet, avec une actualisation des perspectives de développement après la prise en compte des nouvelles dispositions de la loi Climat et Résilience promulguée en août 2021 reprises dans le SDRIF-E adopté en septembre 2024 et approuvé le 10 juin 2025, notamment sur la trajectoire ZAN et les possibilités de consommation d'espaces.

#### 6.2. Le SRCE

L'identification et la préservation des trames vertes et bleues et la protection des corridors et continuités écologiques, identifiés notamment par le SRCE et déclinés à l'échelle communale, doivent être assurées. Par ailleurs, au-delà des mesures de protection, de nouveaux espaces seront reconstitués notamment en réaménageant des espaces naturels en déshérence ou en promouvant la reconversion de friches. En ce qui concerne la trame bleue, il s'agit notamment de protéger le ru de la Vidange et ses abords afin d'être compatible aux prescriptions du SDAGE et du SAGE de l'Orge pour la prise en compte des zones humides. Ces éléments sont précisés dans L'OAP Trame Verte et Bleue et complétés par les réponses de la commune aux observations des PPA.

#### 6.3. Le plan de mobilité d'Ile de France (MOBIDIF)

Les dispositions applicables aux différentes zones du PLU prévoient les conditions réglementaires favorisant dans les OAP le développement des circulations douces et de façon plus générale, le maillage des voies support des déplacements et des transports en commun. Les conditions de stationnement sont également précisées dans le règlement.

## 7. Synthèse du déroulement de l'enquête

La révision générale du PLU a été précisée dans le dossier mis à l'enquête. L'objet de l'enquête est bien défini. Les éléments administratifs et techniques du dossier sont cohérents. La composition du dossier et le déroulement de l'enquête répondent aux exigences du code de l'urbanisme et de l'environnement. Le déroulement de l'enquête a respecté le cadre fixé dans l'arrêté du maire.

Les avis et les observations recueillis à l'occasion de l'enquête ont permis d'examiner les différents aspects du projet. La commune dans sa réponse à la synthèse des observations a proposé de modifier et de compléter certaines pièces du dossier pour répondre aux points soulevés. Ces modifications visent à améliorer la qualité du dossier et la cohérence des propositions.

La participation du public à l'enquête, peut être considérée comme significative.

Jean-Pierre REDON

Commissaire enquêteur

## B) Conclusions motivées

### 1. Le contexte

La commune de Boissy sous-Saint-Yon est une commune du sud-est de l'Essonne située à 35 kilomètres au sud-est de Paris. Elle est située à 14 km au nord-est d'Etampes et à 5 km au sud-ouest d'Arpajon. Elle est traversée dans sa partie est par la RN20. Son territoire qui s'étend sur 812 ha s'est fortement urbanisé dans les années 70-90 avec notamment l'arrivée de lotissements pavillonnaires. La croissance démographique s'est fortement ralentie depuis les années 90.

La population de la commune au recensement INSEE 2021 était de 3828 habitants. La commune fait partie de la communauté de communes entre Juine et Renarde (CCEJR) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Le territoire de cette communauté d'agglomération constituée de 16 communes s'étend sur 12028 ha et comptait 27763 habitants en 2021(Insee).

Sur le plan administratif la commune est rattachée à l'arrondissement d'Etampes et au canton d'Arpajon.

Selon le mode d'occupation des sols de 2021, les espaces agricoles occupent environ 43 % du territoire et les espaces boisés 37 %. Les espaces artificialisés représentent environ 210 hectares.

Le cours d'eau « La Vidange » prend sa source sur la commune, traverse les zones agricoles et forestières et se rejette dans l'Orge à Bruyères-le-Châtel.

La commune est traversée par deux voies routières principales, la RN20, axe nord-sud du département, et la RD19, axe est-ouest qui contourne la partie urbanisée de la commune. L'accès principal au centre-ville est assuré par la RD 26.

La RN20, devenue départementale en 2006 fait l'objet d'un projet partenarial d'aménagement (PPA) qui porte l'ambition du Département d'aménager durablement cet axe pour répondre aux enjeux de transformation des mobilités et de transition écologique au service de l'attractivité du territoire.

Sur le plan des transports collectifs, la commune n'est pas directement desservie par une ligne de RER. Les trois gares du RER C les plus proches sont celles d'Arpajon, Egly et Marolles en Hurepoix. L'offre de transports collectifs se limite aux trois lignes de bus 4555, 4582, et 4413 qui se rabattent pour vers les gares RER d'Arpajon et d'Etampes. Les Lycées et collèges les plus proches sont à Arpajon et La Norville.

Le PLU en vigueur a été approuvé le 12 février 2019. Sa révision générale a été prescrite par la délibération du conseil municipal du 13 décembre 2022.

### 2. Objet de l'enquête

Cette enquête porte sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) qui prévoit :

- Une mise en compatibilité du PLU avec les dispositions de la loi Climat et Résilience, promulguée en août 2021,
- Une adaptation des zonages,
- La révision du PLU doit permettre d'adapter le projet communal et d'intégrer les nouvelles orientations municipales en termes de développement et d'aménagement,
- Enfin, la révision est l'occasion de faire évoluer et mettre à jour les dispositions réglementaires pour assurer une simplification, une clarification, une actualisation et une meilleure efficacité des règles opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

Cette enquête a pour objet de soumettre à l'avis du public le dossier de révision du plan local d'urbanisme (PLU), arrêté par délibération du conseil municipal du 27 mai 2025.



### 3. Cadre juridique

Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) s'inscrit dans le cadre du code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-2 et suivants, L.104-1 et suivants, L.153-31 et suivants, R104-11 et suivants R153-11 et suivants et dans le cadre du code de l'environnement notamment ses articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-2 à R.123-27.

La révision a été prescrite par la délibération du conseil municipal du 13 décembre 2022. Cette délibération a organisé la concertation. La délibération du 04 mai 2023 a fixé les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

La délibération du 27 mai 2025 a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU.

Après consultation en juin 2025 de l'Autorité Environnementale, de l'Etat et des personnes publiques associées l'enquête publique a été prescrite et organisée par l'arrêté du maire du 12 septembre 2025. Cette enquête s'est déroulée du lundi 06 octobre au jeudi 06 novembre 2025 soit pendant 32 jours consécutifs.

### 4. Le dossier mis à l'enquête

Le dossier de PLU mis à l'enquête comportait les pièces suivantes :

- Les pièces administratives comportant les délibérations prescrivant la révision, organisant la concertation et arrêtant le projet et l'arrêté du maire organisant l'enquête publique ;
- Le rapport de présentation comportant le diagnostic et l'état initial de l'environnement, la justification des choix retenus, l'évaluation environnementale et le résumé non technique ;
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui donne les grandes orientations du PLU ;
- Les fiches des sept orientations d'aménagement et programmation (OAP) prévues dans le projet de PLU, cinq sectorielles sur Saint Thomas, Les Sablons, Le bas de Torfou, et Marsandes et deux thématiques sur le Cœur de ville et la Trame Verte et Bleue ;
- Le règlement ;
- Le plan de zonage ;
- Les annexes sur les servitudes, les annexes sanitaires et les annexes diverses ;
- Les avis des treize services et personnes publiques associées reçus ;
- Les publications effectuées au fur et à mesure de l'avancement de l'enquête.

### 5. L'avis motivé

#### La procédure d'établissement et d'arrêt du projet

La procédure de révision a été initiée par la délibération du 13 décembre 2022. Cette délibération a également organisé la concertation. Les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ont été fixées par délibération du 04 mai 2023. Le bilan de la concertation a été tiré et le projet de PLU a été arrêté par délibération du 27 mai 2025. Ce bilan de la concertation montre qu'elle a donné lieu à plusieurs réunions, notamment deux réunions publiques avec les habitants dont la dernière le 2 avril 2025 avant l'arrêt du projet, l'organisation de deux expositions publiques, la publication de six articles dans le journal et sur le site internet de la commune, la mise à disposition d'un registre en mairie, la réunion de quatre ateliers participatifs thématiques et deux réunions avec les personnes publiques associées. Au total 95 personnes ont participé aux réunions d'échanges.

Le bilan fait ressortir que des observations ont été formulées, notamment lors des réunions publiques, des ateliers et dans le registre de concertation publique et que les préoccupations, orientations et questionnements ont été exprimés vis-à-vis des OAP, des objectifs de création de logements et des



axes de circulation. L'examen des différents documents montre que cette concertation a été importante. Toutes les personnes rencontrées pendant les permanences ont confirmé qu'elles avaient été informées et/ou associées. Une observation signée par 23 personnes soulève les divergences qui apparaissent sur le contenu arrêté pour le cœur de ville, les conclusions qui s'étaient dégagées lors de la concertation n'auraient pas été complètement respectées. La valorisation du cœur de ville reste cependant souhaitée. Dans sa réponse à la note de synthèse la commune confirme que l'OAP cœur de ville a été ajoutée dans le PADD suite aux demandes des habitants qui ont participé aux réflexions engagées dans le cadre de la révision du PLU.

#### Le déroulement de l'enquête publique

Après consultation en juin 2025 de l'Autorité Environnementale, de l'Etat et des personnes publiques associées, l'enquête publique a été prescrite et organisée par l'arrêté du maire du 12 septembre 2025. Cette enquête s'est déroulée du lundi 06 octobre au jeudi 06 novembre 2025 soit pendant 32 jours consécutifs.

L'avis d'enquête qui donnait toutes les indications sur la période d'enquête, les modes de consultation du dossier, les permanences et les possibilités de consignation des observations a été publié quatre fois, deux fois dans Le Parisien édition de l'Essonne et deux fois dans Le Républicain de l'Essonne. Il a également été publié sur le site internet de la mairie et affiché sur les panneaux administratifs et le panneau lumineux de la commune.

Le commissaire enquêteur a vérifié dès le début de l'enquête que l'adresse courriel était active et que le site internet de la mairie comportait le dossier d'enquête consultable et téléchargeable. Il a également vérifié périodiquement que le dossier était complet. Pour ses permanences le commissaire enquêteur a pu disposer de la salle de réunion « La grange aux anneaux » située à proximité de la mairie. L'accueil du public qui s'est présenté pour consulter le dossier ou pour rencontrer le commissaire enquêteur était satisfaisant.

Les cinq permanences se sont tenues comme prévu dans l'arrêté du maire. A chaque permanence le commissaire enquêteur a vérifié que le dossier mis à disposition du public était complet et que les avis reçus et les publications effectuées étaient joints au dossier d'enquête. Il a également vérifié que l'ordinateur mis en place à l'accueil de la mairie pour une consultation dématérialisée par le public et l'envoi de courriels à l'adresse de l'enquête était à jour et fonctionnel. Il a aussi vérifié que l'avis d'enquête était présent sur le panneau administratif de la mairie.

Au cours de ses cinq permanences le commissaire enquêteur a reçu 26 particuliers dont 2 qui ont transmis un document signé par 23 personnes. Il n'y a pas eu de représentant d'association. Toutes les permanences ont été fréquentées.

Les sujets abordés pendant les permanences ont porté essentiellement sur les OAP du cœur de ville (16 personnes), du bas de Torfou (4) et des Sablons (3). Les autres sujets abordés (3 personnes) ont concerné les zones A et N sur des questions de réglementation et de constructibilité.

Cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et a respecté le cadre réglementaire des codes de l'urbanisme et de l'environnement et les dispositions prévues dans l'arrêté du maire du 12 septembre 2025. Aucune observation n'a été formulée sur le déroulement de l'enquête.

#### Les observations et les réponses apportées

Les avis des personnes publiques émis sur ce projet de révision ont été analysés avec les observations du public. Pour chaque thème des questions ont été posées. La commune a apporté des réponses qui en complément du dossier mis à l'enquête ont été analysées par le commissaire enquêteur pour fonder son avis. Elles sont regroupées par thèmes.



### 5.1. Sur les orientations générales et le rapport de présentation

Les avis et les observations émis approuvent les orientations données par le PLU. Les points soulevés allant dans le sens de la demande d'informations complémentaires. L'autorité environnementale, les personnes publiques associées et le public ont fait de nombreuses observations sur la nécessité de modifier et de compléter les différents chapitres du rapport de présentation. Pour cela ils donnent les thèmes à compléter et les documents de référence qui peuvent être utilisés à cette fin. Les compléments à apporter dans le dossier de PLU portent sur trois aspects principaux :

Le premier concerne les textes qui sont à compléter ou à modifier pour prendre en compte l'actualisation et la mise en œuvre des données connues (date d'approbation du SDRIF-E, mise en cohérence des objectifs et des espaces consommés, prise en compte des normes OMS pour répondre aux enjeux sanitaires des zones habitées notamment le long de la RN20, intégration de la carte croisée concernant le bruit et la pollution de l'air de bruitparif et Airparif, protection des accès des bois privés, mise à jour des éléments de présentation du PPA de la RN20.

Le deuxième aspect porte sur l'amélioration du rapport de présentation notamment au niveau de la justification et de la cohérence des dispositions prises (Protection du territoire des îlots de chaleur, développement des énergies renouvelable, exposition aux risques sanitaires et aux pollutions).

Un troisième point porte sur les études complémentaires à conduire sur le cœur de ville dont les orientations d'aménagement sont en partie contestées. La commune proposant de supprimer l'ensemble des emplacements réservés, les voiries et le projet de stationnement ne figureront plus dans le schéma et disparaîtront de son emplacement initialement envisagé. Seules les liaisons douces seront maintenues. Les réflexions complémentaires annoncées par la réponse de la commune devraient permettre de répondre aux observations soulevées pendant l'enquête.

Ces modifications et compléments vont améliorer les différentes pièces et notamment le rapport de présentation sur la partie diagnostic de l'environnement et la partie justification des actions engagées.

### 5.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La commune dans son projet de PLU a prévu la mise en œuvre de sept OAP, cinq sectorielles et deux thématiques. Trois OAP sectorielles de Saint Thomas, du Clos de la Motte et les Sablons mettent en avant une programmation pour développer l'offre résidentielle, l'OAP du bas de Torfou prévoit une offre mixte résidentielle et d'activités, l'offre de l'OAP les Marsandes est tournée vers l'activité commerciale. Les deux OAP thématiques sont dédiées au réaménagement du Cœur de ville et à la Trame Verte et Bleue.

Des compléments sont demandés pour ces OAP. Il est préconisé de mettre un dispositif de zéro rejet pour les eaux pluviales. Avant la mise en œuvre des projets des études seront à conduire pour la fonctionnalité écologique des espaces et la compatibilité des sols. Les fiches d'OAP devraient également être analysées au vu des risques sanitaires qui figureront sur la carte des risques qui sera ajoutée dans le rapport de présentation.

Les lisières végétalisées souhaitées par la Région sont effectivement prévues. La commune renvoie l'examen de l'aménagement de ces lisières lors de l'élaboration des projets par les porteurs de projet. Leur attention pourra néanmoins être attirée sur des éléments structurants existants.

Pour fixer les emplacements des arrêts bus dans les zones à aménager un travail devrait être conduit en concertation avec les acteurs publics compétents en matière de mobilité au moment de la mise en œuvre des programmes.

### 5.2.1. L'OAP Saint Thomas

L'observation formulée concerne un « habitat connexe sur la biodiversité » signalé par le syndicat de l'Orge que la commune souhaite prendre en compte avec une série d'aménagements.

### 5.2.2. L'OAP Le Clos de la Motte

Trois observations sont portées sur cette OAP. La première sur la présence d'un réseau d'assainissement qui ne peut pas être utilisé, La commune propose que ce réseau avec ses spécificités soit mentionné sur la fiche de l'OAP. La seconde concerne le front d'intérêt régional qui doit être protégé. Ce front sera porté dans le PLU au niveau du PADD, sur le plan graphique de zonage et dans l'OAP trame Verte et bleue. La troisième porte sur la prise en compte dans le bilan d'ENAF de la parcelle 133 qui figure en espace naturel dans le MOS.

### 5.2.3. L'OAP Les Sablons

Trois observations concernent cette OAP. La première relative à l'habitat connexe signalé par le Syndicat de l'Orge. La commune propose de prendre en compte cet habitat avec une série d'aménagements pour préserver la biodiversité.

La seconde concerne le propriétaire des parcelles 312, 67 et 68 qui souhaite que les emprises de l'OAP sur ces parcelles soient réduites. La commune refuse de réduire cette emprise, cette réduction posant effectivement des difficultés pour desservir les parcelles enclavées.

La troisième correspond à la demande d'informations sur ce projet d'OAP. Les informations seront disponibles et adressées au propriétaire de la parcelle 369.

### 5.2.4. L'OAP le bas de Torfou

Les contraintes et prescriptions de Rte, qui devront également figurer dans les annexes seront rappelées dans l'OAP.

Ce secteur est particulièrement sensibles à la gestion des eaux pluviales à la préservation des zones humides et à la qualité de l'air. Ces questions seront traitées par l'application du règlement qui aborde ces différents thèmes.

Un chapitre sera ajouté dans l'OAP pour rappeler les normes à respecter sur les nuisances sonores et la pollution de l'air. L'inventaire faune-flore sera réalisé par les porteurs des projets d'OAP.

Le règlement de la zone AUY fait ressortir trois types d'activités :

- de commerce et d'activité de service,
- d'équipements d'intérêts collectifs et services publics limités aux locaux techniques et aux autres locaux recevant du public,
- et d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Dans les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire apparaît l'industrie. Ce type d'activité qui figurait dans une observation n'est pas précisé dans la réponse de la commune. Il est souhaitable que les aménagements proposés dans la réponse soient cohérents avec le règlement de la zone AUY.

La vérification du calcul des surfaces des ENAF consommées sera effectuée.

Le zonage (AUY) qui maintient l'activité le long de la RN20 et qui reporte à plus de 50 mètres les zones habitées (AUBd) dans ce secteur est tout à fait justifié du fait des nuisances de la RN20. Il n'y pas lieu de modifier les zonages.

L'amélioration des infrastructures dans ce secteur est souhaitée. Les études à engager devraient déboucher sur un schéma d'aménagement des infrastructures à améliorer ou à réaliser et une remise à niveau des voies existantes pour permettre un fonctionnement optimal de cette zone.



### 5.2.5. L'OAP Marsandes

La rédaction de la fiche et le schéma présenté seront mis en cohérence. Le phasage sera précisé.

Les tracés des liaisons douces seront modifiés pour prendre appui sur des voies existantes et sur le tracé de la Vidange. Le principe de ces liaisons est à inscrire dans l'OAP.

### 5.2.6. L'OAP Cœur de Ville

Pour mettre en valeur le cœur de ville une OAP thématique a été présentée mais elle a fait l'objet d'observations. La commune propose de compléter les études préalables qui ont déjà été conduites sur ce secteur et qui avaient déjà apporté des éléments concernant les objectifs et les besoins d'aménagement et de stationnement. La commune va modifier cette OAP en un projet sans schéma précis afin de mettre en œuvre des études complémentaires pour la conception et la réalisation d'un projet qui permettra de résoudre les problématiques identifiées. Elle conserve toutefois les cheminements doux.

Les alternatives au stationnement feront partie des études complémentaires envisagées. L'instauration d'un stationnement à durée limitée pour optimiser la rotation ou le renforcement des transports en commun et de la mobilité douce ont déjà été examinés mais n'ont pas permis d'aboutir à une solution d'aménagement et de fonctionnement acceptable. Ces solutions alternatives continueront d'être examinés dans le cadre des études qui vont se poursuivre sur ce secteur.

Les questions de sécurité sur l'accès au projet de parking et la rue Courtanesse aurait fait l'objet d'une étude plus détaillée à engager. Cette réflexion est maintenant liée au projet qui résultera des études complémentaires. Pour les études complémentaires l'option d'une voie traversant les parcelles 263 et 230 reste ouverte. Cette question sur la protection des riverains sera à prendre en compte lorsque les zones de stationnement seront précisées.

### 5.2.7. L'OAP Trame verte et bleue

Les avis et observations demandent que la trame verte et bleue soit mise en cohérence avec la TVB du syndicat de l'Orge en particulier pour les deux réservoirs de biodiversité et avec les spécifications du SRCE. En réponse la commune indique que ces éléments seront repris.

Les textes sur les espaces boisés privés classés EBC seront modifiés concernant les accès. Les cours d'eau temporaires seront précisés et reportés. Les cartes des zones à risque de ruissellement seront reportées dans le PLU.

## 5.3. Le Règlement

Le règlement concernant les espaces boisés privés sera modifié et cohérent avec la modification de la trame Verte et Bleue..

Une modification sera apportée au règlement sur l'adaptation de l'état des sols au règlement. Pour la zone de Torfou le seuil minimal de 10% d'EVPT basé sur une étude thématique sera conservé.

Pour les piscines les vidanges dans le réseau d'eaux pluviales devront être interdites. Cette question doit aussi être traitée en cohérence avec le cadre du règlement d'assainissement du syndicat de l'Orge.

Les stationnements seront infiltrés.

Une étude va être conduite pour la mise en œuvre d'une largeur inconstructible le long des berges de la rivière la Vidange.

Les dispositions proposées par l'ABF pour les clôtures en dehors des périmètres des abords, jugées trop contraignantes, ne sont pas retenues.

Le renforcement de la protection des commerces proposé dans la délibération de 2013 institue un droit de préemption sur les baux commerciaux. Le PLU révisé devrait permettre de renforcer cette action. Le risque d'inondation sera ajouté au règlement.

La réglementation de l'usage des phytosanitaires ne relève pas du PLU.

Les précisions apportées pour les zones UY et UYi sur les activités autorisées et interdites est à mettre en cohérence avec le règlement de ces zones.

La mention faisant apparaître le CCEJR comme bénéficiaire de l'emplacement réservé n°4 sera supprimée.

Les règles pour l'accueil des caravanes seront précisées.

L'emplacement réservé n°3 sera maintenu mais des modifications seront apportées sur l'usage et l'aménagement afin de préserver la lisière. Les exceptions envisagées pour des constructions dans les lisières (bâtiments agricoles et installations pour la gestion forestière).

Les constructions et les extensions en zone A sont déjà réglementées et qu'il n'y a pas lieu de les modifier. L'interdiction de la méthanisation sera levée.

Ce projet de construction sur les parcelles AS47, 35,44,55 est à étudier par le porteur du projet en prenant en compte le règlement et le zonage proposé dans le PLU. Les extensions éventuelles du projet sur les parcelles AS247 et AS58 situées en zone agricole sont à juste titre rejetées.

La parcelle ZE 89 actuellement en zone A ne peut pas être englobée dans le périmètre de la zone commerciale AUyc.

Concernant la construction qui existe sur la parcelle B1550 mais qui reste difficilement utilisable par le propriétaire le classement de l'espace boisé EBC n'est pas modifiable.

Le collectif en charge d'un projet de Bike Park sur la parcelle B1059 souhaite que le règlement soit étudié pour être mis en cohérence avec ce projet. La commune propose d'étudier cette adaptation en conservant l'espace naturel boisé.

#### 5.4. Le zonage

Il n'y a pas eu d'observations sur le zonage. Ce zonage devra toutefois être modifié pour tenir compte des modifications des autres documents (front régional, modification des limites de secteurs..)

#### 5.5. Les Servitudes

les espaces protégés au titre du code du patrimoine seront ajoutés au projet de PLU.

Les règles pour l'accueil des caravanes seront précisées.

L'emplacement réservé n°3 sera maintenu mais des modifications seront apportées sur l'usage et l'aménagement afin de préserver la lisière.

Les constructions et les extensions en zone A sont réglementées. L'interdiction de la méthanisation sera levée.

#### 5.6. Les Annexes sanitaires

Le règlement d'assainissement collectif et non collectif du syndicat de l'Orge sera joint au PLU.

L'arrêté préfectoral sur l'Ambroisie sera joint au PLU.

L'arrêté préfectoral du 2 mai 2019 a été sur la lutte antivectorielle doit être mentionné dans ce dossier.



La question sur l'établissement d'un zonage d'assainissement sera posée au syndicat de l'Orge compétent sur le secteur.

#### 5.7. Les autres Annexes

Note que les annexes graphiques prendront en compte les contraintes et les prescriptions de Rte.

Des études complémentaires seront imposées pour les projet en zones à risques de remontées de nappe.

La carte des circulations agricoles sera actualisée et annexée au PLU.

#### 5.8. Les Mobilités

Le travail sur les mobilités est à engager à l'échelle supra-communale en particulier.

#### 5.9. Les consultations et assistances pour les projets

Pour l'accessibilité en ligne du PLU la commune respectera la réglementation en vigueur (ordonnance du 19 décembre 2013). Le PLU sera publié sur géoportail.

### 6. Conclusions

Considérant l'ensemble des éléments d'appréciation précédents ;

Considérant le bon déroulement de la concertation amont faisant toutefois l'objet d'observations sur le secteur du cœur de ville ;

Considérant le bon déroulement de l'enquête et la participation ;

Considérant les objectifs du projet de révision du PLU ;

Considérant l'utilité de modifier le règlement du PLU pour tenir compte des évolutions réglementaires notamment ;

Considérant que la procédure d'arrêt du projet a respecté le cadre réglementaire ;

Considérant le dossier et la réponse aux observations de la MRAe qui apporte les justifications utiles ;

Considérant que la procédure d'enquête conduite qui respecte toutes les dispositions du code de l'environnement a permis au public de s'exprimer ;

Considérant la compatibilité de ce projet aux documents supérieurs SDRIF-E, SRCE, MOBIDF ;

Considérant la compatibilité du projet avec les orientations fixées dans le projet partenarial d'aménagement de la RN20 ;

Considérant les avis de la MRAe, de L'Etat, des personnes publiques associées et l'expression du public sur ce projet ;

Considérant la réponse de la commune à la note de synthèse des observations qui a apporté des précisions sur le contenu de son dossier et indiqué sa volonté de compléter le dossier en étayant le rapport de présentation, en modifiant la fiche OAP Cœur de ville, en complétant les fiches des autres OAP, en mettant en référence et/ou en annexe les documents actualisés sur les articles faisant l'objet d'observations .



**En conséquence, le commissaire enquêteur donne un AVIS FAVORABLE au projet de révision du PLU avec six réserves et une recommandation :**

Réserve n°1: Compléter le rapport de présentation en actualisant les données de bruit et de qualité de l'air, des îlots de chaleur, du développement des énergies renouvelables, de l'exposition aux risques sanitaires et à la pollution, et en rappelant la date d'approbation du SDRIF-E ;

Réserve n°2 : Modifier l'OAP Cœur de ville en supprimant les aménagements prévus (voie nouvelle et stationnement) sauf en ce qui concerne les voies douces et relancer les études complémentaires pour préciser les objectifs et les aménagements du cœur de ville, la sécurité des aménagements et l'aménagement de la rue Courtanesse ;

Réserve n°3 : Compléter les fiches des autres OAP ; pour « l'OAP Saint Thomas » préserver l'habitat connexe de biodiversité ; pour l'OAP « Clos de la Motte » signaler la présence du réseau d'assainissement inutilisable, porter le front régional à protéger, prendre en compte en ENAF la parcelle 133 ; Pour l'OAP « Les Sablons » prendre en compte l'habitat connexe écologique ; pour l'OAP du bas de Torfou : la compléter en rappelant les normes sonores et de pollution de l'air, préciser le contenu des activités autorisées, vérifier le calcul des ENAF consommées ; pour l'OAP « Marsandes » la fiche sera rendue cohérente, et les liaisons douces suivront des tracés de voies existantes ; pour l'OAP « Trame Verte et Bleue » elle sera mise en cohérence avec le SRCE pour les spécifications et avec la trame verte et bleue du syndicat de l'Orge pour les zonages ;

Réserve n°4 : Modifier ou compléter le règlement pour les espaces boisés privés pour faire respecter les accès, les vidanges de piscine dans le réseau pluvial seront interdites, les zones de stationnement permettront l'infiltration des eaux, le risque d'inondation sera ajouté, les règles d'accueil de caravanes seront modifiées, le bénéficiaire CCEJR de l'ER n°3 sera supprimé, les constructions en lisière de bois seront précisées, la modification du règlement de la parcelle B1059 sera examinée pour une activité de plein air.

Réserve n°5 : Actualiser les servitudes et les annexes du PLU en ajoutant les espaces protégés du patrimoine, en précisant l'usage et l'aménagement de la lisière. Le règlement d'assainissement collectif et non collectif du syndicat de l'Orge, l'arrêté préfectoral sur l'Ambroisie et celui sur la lutte antivectorielle seront joints, la fiche des ouvrages du réseau public de transport d'électricité implantés et les servitudes seront actualisées. La carte des circulations agricoles sera annexée.

Réserve n°6 : Le PLU devra respecter l'ordonnance du 19 décembre 2013 pour la mise en ligne et devra être publié sur le site geoportail.

Recommandation n°1 : Le travail sur les mobilités interne et externe est à poursuivre en liaison avec les acteurs locaux de l'intercommunalité, départementaux et régionaux.

Jean-Pierre REDON

  
Commissaire enquêteur

## C) Pièces annexes au rapport

### N° Intitulé

- 1 Délibération du 06 décembre 2022 prescrivant la révision générale du PLU,
- 2 Délibération du 04 mai 2023 fixant les orientations générales du projet d'aménagement durable,
- 3 Délibération du 27 mai 2025 arrêtant le projet de PLU,
- 4 Désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif du 07 mai 2025,
- 5 Arrêté d'enquête de mise en révision du PLU du 12 septembre 2025,
- 6 Première publication dans le Parisien et le Républicain
- 7 Deuxième publication dans le Parisien et le Républicain
- 8 Attestations d'affichages de la mairie,
- 9 Lettre de synthèse des observations,
- 10 Réponses de la commune à la lettre de synthèse,
- 11 Arrêté d'enquête du 29 juillet 2025 annulé.



## D) Liste des acronymes utilisés dans le rapport

Acronyme	Signification
ABF	Architecte des Bâtiments de France
ARS	Agence Régionale de Santé
CCEJR	Communauté de communes Entre Juine et Renarde
CCI	Chambre de commerce et d'industrie
CDE	Conseil Départemental de l'Essonne
CDPENAF	Commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers
CLE	Commission Locale de l'Eau
CNPF	Centre National de la Propriété Forestière
DDT	Direction départementale des territoires
DRAC	Direction régionale des affaires culturelles
ENAF	Espaces naturels agricoles et forestiers
ENR	Energies Renouvelables
ENS	Espace Naturel Sensible
ER	Emplacement réservé
ERC	Principe : Eviter, réduire, compenser
IdF	Ile de France
INSEE	Institut national de la statistique
LLS	Logement Locatif Social
MOS	Mode d'Occupation des Sols
MRAe	Mission régionale de l'autorité environnementale
OAP	Orientaion d'aménagement et de programmation
OMS	Organisation Mondiale de la Santé
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PC	Permis de construire
PCAET	Plan Climat Air Energie Territorial
PGPRI	Plan de Gestion des Risques d'Inondation
PLD	Programme local de Déplacement
PLU	Plan local d'urbanisme
PPA	Personnes publiques associées
PPA RN20	Projet Partenarial d'Aménagement de la RN20
RD	Route départementale
RER	Réseau express régional
RN	Route nationale
Rte	Réseau de transport de L'énergie
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDA	Service Départemental d'Architecture



SDRIF	Schéma directeur régional de l'Île de France
SDRIF-E	Schéma directeur régional de l'Île de France environnemental
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
TA	Tribunal administratif
TC	Transport en Commun
UDAP	Unité départementale de l'architecture
Zone A	Zone agricole
Zone AU	Zone à Urbaniser
Zone N	Zone naturelle
Zone U	Zone urbaine

